

# Gemeinsam bewegen. Nachhaltig wirken.

Geschäftsbericht 2024

# Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick

Aus der Ertragsrechnung in Mio. €	01.01. – 31.12.24	01.01. – 31.12.23
Zinsüberschuss	559,3	498,3
Provisionsüberschuss	16,3	18,2
Personalaufwand	97,3	93,7
andere Verwaltungsaufwendungen	95,1	99,8
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	0,0	16,4
Abschreibungen auf Sachanlagen	22,7	13,5
Verwaltungsaufwendungen	215,1	207,0
sonstiges betriebliches Ergebnis	4,7	1,2
Risikovorsorge	162,9	-135,3
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	165,3	-152,1
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	-2,4	16,8
Betriebsergebnis	528,1	175,4
Finanzanlageergebnis	-1,0	-1,4
Einstellung Fonds für allgemeine Bankrisiken	0,0	50,0
sonstige Steuern	0,1	0,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	527,0	123,9
Jahresüberschuss	0,0	75,0
Cost-Income-Ratio in %	37,1	40,0
Eigenkapitalrentabilität in %	29,1	10,0

Aus der Bilanz in Mio. €	31.12.24	31.12.23
Bilanzsumme	36.358	35.457
darunter Hypothekendarlehen	29.260	28.654
NPL <sup>1</sup>	578	492

<sup>1</sup> Bruttobuchwerte

Geschäftsentwicklung in Mio. €	01.01. – 31.12.24	01.01. – 31.12.23
Gesamtvertriebsleistung	6.908	6.508
davon kontrahiertes Neugeschäft	2.602	2.847
davon Prolongationen (Kapitalbindungen < 1 Jahr)	1.313	1.421
davon Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr)	2.993	2.240

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen <sup>2</sup>	31.12.24	31.12.23
Hartes Kernkapital in Mio. € (CET1)	1.604	1.657
Zusätzliches Kernkapital in Mio. € (AT1)	0	0
Kernkapital in Mio. € (T1)	1.604	1.657
Ergänzungskapital in Mio. € (T2)	108	184
Eigenmittel/ Gesamtkapital in Mio. € (Total Capital)	1.712	1.841
RWA in Mio. €	11.326	10.753
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	14,2	15,4
Kernkapitalquote (T1-Ratio) in %	14,2	15,4
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	15,1	17,1
Leverage Ratio in %	4,4	4,5
iMREL (Leverage Ratio Exposure) <sup>3</sup>	6,3	6,5
iMREL (Total Risk Exposure Amount) <sup>3</sup>	20,0	22,2
LCR	155,7	149,8
NFSR	113,8	111,3

<sup>2</sup> nach Testat vor Gewinnverwendung

<sup>3</sup> ab 2023 Wechsel von externen MREL-Quoten (eMREL) auf interne MREL-Quoten (iMREL) gemäß Vorgabe der Aufsicht

Emissionsratings	31.12.24	31.12.23
<b>Moody's</b>		
Pfandbriefe	Aaa (stabil)	Aaa (stabil)
Senior Preferred	Aa2 (stabil)	Aa3 (stabil)
Senior Non-Preferred	A2 (stabil)	A2 (stabil)
<b>Fitch</b>		
Pfandbriefe	-	-
Senior Preferred	AA- (stabil)	A (stabil)
Senior Non-Preferred	A+ (stabil)	A- (stabil)

Nachhaltigkeitsratings	MSCI	ISS ESG	Sustainalytics
	AAA	B-	5,8 „Negligible Risk“

Sonstiges	31.12.24	31.12.23
Anzahl der Beschäftigten (Stichtag)	690	644

**6,9 Mrd. €**  
Darlehensneugeschäft (inkl. Prolongationen)

**29,1 %**  
Eigenkapitalrentabilität

**Aaa**  
(Moody's)  
Emissionsrating Pfandbriefe

# Inhalt

## Management

Organe der Bank und andere wichtige Funktionen	2
Bericht des Aufsichtsrats	4
Corporate-Governance-Bericht	8

## Lagebericht

**10**

I Grundlagen der Bank	
Geschäftsmodell	10
Ziele und Strategien	14
Steuerungssystem	20
II Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	22
Geschäftsverlauf	26
Ertragslage	30
Vermögenslage	33
Finanzlage	35
Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	37
Gesamtaussage	40
III Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
Chancen- und Prognosebericht	40
Risikobericht	48
IV Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess	68
V Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB	70
VI Nichtfinanzielle Erklärung	71
VII Weitere Angaben für Investoren	72

## Abschluss des Geschäftsjahres

**76**

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2024	76
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	80
Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung	83
Anhang	86
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	124

## Erklärung der Mitglieder

**132**

## Service

**134**

# Organe der Bank und andere wichtige Funktionen

## Aufsichtsrat

### **Thorsten Schönenberger**

- Vorsitzender
- Mitglied des Vorstands der LBBW

### **Andrea Schlenzig**

- Stellvertretende Vorsitzende
- Bankangestellte

### **Anastasios Agathagelidis**

- Mitglied des Vorstands der LBBW

### **Dirk Kipp** (seit dem 01.07.2024)

- Mitglied des Vorstands der LBBW

### **Thomas Mang**

- ehem. Präsident des Sparkassenverbands  
Niedersachsen

### **Thomas Meister**

- Bankangestellter
- Vorsitzender des Betriebsrats der  
Berlin Hyp AG

### **Stefanie Münz**

- Mitglied des Vorstands der LBBW

### **Jana Pabst**

- Bankangestellte
- Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

### **Dr. Christian Ricken** (bis zum 30.06.2024)

- ehem. Mitglied des Vorstands der LBBW

### **Thomas Weiß**

- Bereichsleiter Finanzcontrolling der LBBW

## Vorstand

### **Sascha Klaus**

- Vorsitzender des Vorstands

### **Maria Teresa Dreo-Tempsch**

- Vorstand Markt

### **Alexander Stuwe**

- Vorstand Marktfolge

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

### Präsidial- und Nominierungsausschuss

**Thorsten Schönenberger**

→ Vorsitzender

**Stefanie Münz**

→ Stellvertretende Vorsitzende

**Dirk Kipp** (seit dem 01.07.2024)

**Thomas Meister**

**Dr. Christian Ricken** (bis zum 30.06.2024)

### Kreditausschuss

**Anastasios Agathagelidis**

→ Vorsitzender

**Dr. Christian Ricken** (bis zum 30.06.2024)

→ Stellvertretender Vorsitzender

**Dirk Kipp** (seit dem 01.07.2024)

→ Stellvertretender Vorsitzender

**Jana Pabst**

**Thorsten Schönenberger**

### Prüfungsausschuss

**Thomas Mang**

→ Vorsitzender

**Stefanie Münz**

→ Stellvertretende Vorsitzende

**Anastasios Agathagelidis**

**Andrea Schlenzig**

### Vergütungskontrollausschuss

**Thorsten Schönenberger**

→ Vorsitzender

**Anastasios Agathagelidis**

→ Stellvertretender Vorsitzender

**Jana Pabst**

### Treuhänder

**Christian Ax**

### Stellvertretende Treuhänder

**Wolfgang Rips**

**Philip Warner**

# Bericht des Aufsichtsrats der Berlin Hyp AG 2024

Die Berlin Hyp ist eine Tochtergesellschaft der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) und im Verbund der Sparkassen-Finanzgruppe ein eigenständiger gewerblicher Immobilienfinanzierer. Der Aufsichtsrat setzt sich nach den Vorschriften des Drittelbeteiligungsgesetzes zusammen und besteht neben drei Vertretern der Arbeitnehmerseite aus fünf Vertretern der LBBW und dem ehemaligen Präsidenten des Sparkassenverbands Niedersachsen.

Die Berlin Hyp hat sich trotz anhaltender geopolitischer Konflikte – u.a. der Krieg in der Ukraine – und der gedämpften Konjunkturentwicklung in Deutschland auch im Geschäftsjahr 2024 mit ihrem Geschäftsmodell erfolgreich behauptet und ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Sie konnte ihre solide Geschäftsentwicklung fortsetzen und ihre Position als eine der bedeutenden Immobilien- und Pfandbriefbanken festigen. Ungeachtet der vielen Herausforderungen verfolgt die Bank weiterhin eine konservative Risikostrategie, die konsequente Umsetzung ihrer Digitalisierungsaktivitäten sowie die Stärkung ihres Nachhaltigkeitsanspruchs.

Das Geschäftsjahr 2024 stand unter dem Einfluss der vorgesehenen engeren Verzahnung und der Vorbereitung der rechtlichen und organisatorischen Integration in die LBBW. Mit der zum 1. August 2025 geplanten Integration soll ein Commercial Real Estate (CRE)-Kompetenzzentrum geschaffen werden, welches die Aktivitäten der Berlin Hyp mit den gewerblichen Immobilienaktivitäten der LBBW bündelt und unter der Marke Berlin Hyp fortführt. In Zuge dessen wurde neben dem bereits bestehenden Beherrschungsvertrag zum Jahresende 2024 auch ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der LBBW und der Berlin Hyp geschlossen. Ferner wurden nicht mehr benötigte Vorsorge-reserven aufgelöst.

Auch ohne Berücksichtigung der Sondereffekte aus der Auflösung von Vorsorgereserven weist die Berlin Hyp trotz herausfordernder Marktbedingungen ein wirtschaftliches Ergebnis über den Erwartungen aus. Die Auswirkungen der seit 2023 bestehenden Immobilienkrise zeigen sich zwar in zusätzlichem Einzelwertberichti-

gungsbedarf, bei verschiedenen Engagements konnten aber auch Einzelrisikovorsorgen aufgelöst werden.

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Jahr 2024 nach den gesetzlichen Vorgaben zeitnah, regelmäßig und umfassend schriftlich wie mündlich mit der Lage und der Geschäftsentwicklung der Berlin Hyp, der Planung, der Risikosituation, dem Risikomanagement und der Compliance befasst, mit dem Vorstand intensiv besprochen und ihn dabei beraten. Er hat die Geschäftsführung des Vorstands regelmäßig überwacht, sich von deren Ordnungsmäßigkeit überzeugt, alle in diesem Zusammenhang relevanten Aspekte beraten und Empfehlungen ausgesprochen. Insbesondere hat er die für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte intensiv erörtert und auf Plausibilität überprüft.

## Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2024 fand sich der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Gegenstand aller ordentlichen Aufsichtsratssitzungen waren jeweils neben der ausführlichen Berichterstattung des Vorstands zur aktuellen Geschäftsentwicklung und zur Risikolage auch ein Blick auf das Umfeld und aktuelle Vorhaben der Bank sowie der jeweilige Umsetzungsstand von wesentlichen Projekten, z.B. das Neubauvorhaben der Berliner Firmenzentrale „B-One“. Zudem beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit den gesetzlichen, regulatorischen und aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen.

In der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 22. März 2024 wurde nach den Berichten durch Vorstand und Abschlussprüfer sowie nach intensiver Beratung und Prüfung der Abschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 gebilligt und damit festgestellt. Der Bericht des Aufsichtsrats und der Corporate-Governance-Bericht sowie die nichtfinanzielle Erklärung (Nachhaltigkeitsbericht) wurden erörtert und beschlossen. Außerdem nahm der Aufsichtsrat die Qualitätsbewertung der Abschlussprüfung zum Geschäftsjahr 2023 zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat fasste ebenfalls die erforderlichen Beschlüsse zur ordentlichen Hauptversammlung der Berlin Hyp.

Im Verlauf dieser Aufsichtsratssitzung wurden auch die Jahresberichte des Compliance-Beauftragten und der Internen Revision diskutiert und zur Kenntnis genommen. Ferner wurden der Bericht über die Entwicklung des Verbundgeschäfts im Jahr 2023 sowie der nunmehr halbjährliche Überblick zur ESG-Zielbilderfüllung mit einem Update zur Umsetzung des ESG-Fahrplans und die Sachstandsberichte zu zwei Großprojekten (u.a. der Risiko-IT-Architektur) zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren wurde die Richtlinie des Aufsichtsrats für die Festsetzung und Auszahlung der variablen Vergütung des Vorstands aktualisiert. Nach den Vorgaben der Institutsvergütungsverordnung wurde danach der vom Vorstand festgesetzte Gesamtpool für die Mitarbeiter zur Kenntnis genommen sowie der Gesamtbetrag der variablen Vergütung für den Vorstand festgesetzt. Anschließend wurde auf Grundlage der individuellen Zielerreichung über die individuelle Zieltantieme der einzelnen Vorstandsmitglieder und über die Auszahlung von Vorbehaltstantiemen entschieden.

In der Sitzung am 5. Juni 2024 wurde neben den regelmäßigen Berichten Ausführungen des Vorstands zu den strategischen Beteiligungen zur Kenntnis genommen. Zum 1. Juli 2024 wurde die Nachwahl eines Aufsichtsratsmitglieds seitens der Anteilseigner erforderlich. Der Aufsichtsrat schlug daher der Hauptversammlung Dirk Kipp als Nachfolger vor. Ferner aktualisierte der Aufsichtsrat die Auswahl- und Diversitätsstrategie für die Auswahl von Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands. Weiterhin wurde die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Prüfungen gemäß der Rahmensatzung für das Sicherungssystem der Sparkassen-Finanzgruppe sowie der nichtfinanziellen Erklärung beauftragt. Außerdem bereitete er die jährliche Effizienz- und Eignungsprüfung für den Vorstand und den Aufsichtsrat vor.

In der Sitzung am 13. September 2024 wurde die Mittelfristplanung für die Jahre 2025 bis 2029 vorberaten und die Hochrechnung 2024 der Berlin Hyp zur Kenntnis genommen. Auf Vorschlag seines Prüfungsausschusses hat der

Aufsichtsrat sodann auf die Festlegung eines Prüfungsschwerpunkts für das Geschäftsjahr 2024 verzichtet. Außerdem legte der Aufsichtsratsvorsitzende über die Ergebnisse der Effizienz- und Eignungsprüfung einen zusammenfassenden Bericht vor. Die Prüfung ergab, dass die Arbeit im Aufsichtsrat effektiv ist und die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats über die erforderlichen Sachkenntnisse und Fähigkeiten sowie Erfahrungen verfügen.

Darüber hinaus wurden der Bericht über die ESG-Zielbilderfüllung zum 30. Juni 2024, nochmals die Sachstandsberichte über zwei größere Projekte (Risiko-IT-Architektur und Steuerungsprogramm) sowie das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2023 gem. § 84 der Rahmensatzung des Einlagensicherungssystems der Sparkassen-Finanzgruppe zur Kenntnis genommen.

In der Sitzung am 21. November 2024 wurden die regelmäßigen Berichte des Vorstands um eine Präsentation über die Treasury-Aktivitäten ergänzt. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Projekt zur Integration der Berlin Hyp in die LBBW (Projekt Pionier). Turnusgemäß wurden die Aktualisierungen der Strategiedokumente erörtert. Anschließend befasste sich der Aufsichtsrat detailliert mit der aktuellen Hochrechnung für das Jahr 2024 und genehmigte die Mittelfristplanung für die Jahre 2025 bis 2029.

Ebenfalls wurden die Vergütungssysteme der Berlin Hyp turnusgemäß überprüft und als angemessen erachtet. Der Bericht über die Ermittlung der Risikoträger wurde ebenso zur Kenntnis genommen wie das Ergebnis der Analyse 2024 zur geschlechtsneutralen Vergütungspolitik der Berlin Hyp. Weiterhin stimmte der Aufsichtsrat einem Wechsel in der Leitung der Risikomanagementfunktion zu.

### **Ausschüsse des Aufsichtsrats**

Die Arbeit des Aufsichtsrats der Berlin Hyp wurde von vier Ausschüssen unterstützt, und zwar vom Prüfungsausschuss (**PA**), vom Kreditausschuss (**KA**), vom Präsidial- und Nominierungsausschuss (**PNA**) sowie dem Vergütungskontrollausschuss (**VKA**). Alle Ausschüsse tagten in der Regel bei Bedarf jeweils vor den Aufsichtsratssitzungen. In den Aufsichtsratssitzungen wurde anschließend aus den Ausschüssen berichtet.

Die wesentliche Aufgabe des **PA** ist die Begleitung der Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses. Außerdem ist ihm die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des Risikomanagementsystems, des internen Steuerungs- und Kontrollsystems und der Funktionsfähigkeit der internen Revision übertragen. Er befasst sich ferner mit Fragen der Compliance. Der **PA** besteht aktuell aus vier Mitgliedern.

Der **PNA** befasst sich mit den Personal- und Strategiethematen, u.a. mit der kurz- bzw. langfristigen Nachfolgeplanung im Vorstand und Aufsichtsrat, bewertet die Effizienz und Eignung des Vorstands gemäß Kreditwesengesetz (KWG) sowie die Bewertung der Eignung von Mitgliedern des Leitungsorgans gemäß ESMA-/EBA-Leitlinien. Der **PNA** besteht aktuell aus vier Mitgliedern.

Der **VKA** überwacht die Vergütungssysteme der Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter und berücksichtigt dabei besonders die Auswirkungen auf Risiken und das Risikomanagement der Berlin Hyp. Er setzt sich aktuell aus drei Mitgliedern zusammen.

Der **KA** verfügt über eine eigene Kreditkompetenz und fungiert auch als Risikoausschuss. Somit befasst er sich vorrangig mit Kreditentscheidungen, die die Kompetenzstufe „Gesamtvorstand“ übersteigen, außerdem mit der Risikostrategie, den regelmäßigen Risikoberichten und den Grundsätzen der Geschäftspolitik im Kreditgeschäft. Im **KA** finden zusätzlich zu den regulären quartalsweisen Sitzungen regelmäßig Videokonferenzen für eilige Kreditentscheidungen statt. Der **KA** besteht aktuell aus vier Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat hat sich über die Arbeit der Ausschüsse regelmäßig und umfassend berichten lassen.

### **Corporate Governance**

Als nicht börsennotierte Aktiengesellschaft unterliegt die Berlin Hyp grundsätzlich nicht den Vorschriften des DCGK, hat ihn aber viele Jahre freiwillig angewendet. Ab dem Geschäftsjahr 2020 wendet sie den DCGK nicht mehr an, verpflichtet sich aber, sich an den im DCGK niedergelegten Grundsätzen guter Unternehmensführung zu orientieren. Dem Aufsichtsrat wird mindestens einmal im Geschäftsjahr zur Bilanzsitzung über die Corporate Governance in der Bank berichtet.

### **Sitzungen und Teilnahme**

Insgesamt haben im Jahr 2024 vier ordentliche Aufsichtsratssitzung sowie 34 Ausschuss-Sitzungen – davon 17 Sitzungen des KA für eilige Kreditentscheidungen – stattgefunden. Die Sitzungen fanden überwiegend als Präsenzsitzungen statt, ausgenommen die vorgenannten 17 KA-Sitzungen für eilige Kreditentscheidungen.

Ergänzend gab es jeweils ein schriftliches Umlaufverfahren im KA und im VKA.

An der Sitzungsteilnahme verhinderte Mitglieder wirkten im Regelfall durch Stimmbotschaften an den Beschlussfassungen mit. Bis auf wenige Ausnahmen nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2024 an den Sitzungen des Plenums und seiner Ausschüsse, denen sie angehören, teil.

### **Interessenkonflikte und deren Behandlung**

Der Aufsichtsrat hat Regelungen zum Umgang mit Interessenkonflikten im Aufsichtsrat und Vorstand getroffen, die Interessenkonflikten vorbeugen sollen. Im Geschäftsjahr 2024 haben sich keine Interessenkonflikte ergeben.

### **Personalia Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat setzte sich im Jahr 2024 unverändert aus neun Mitgliedern zusammen. Dabei gab es unterjährig einen Wechsel. Dr. Christian Ricken hat mit Wirkung zum 30. Juni 2024 sein Aufsichtsratsmandat vorzeitig niedergelegt. In der außerordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2024 wurde Dirk Kipp als sein Nachfolger ab dem 1. Juli 2024 in den Aufsichtsrat gewählt.

### **Personalia Vorstand**

Der Vorstand setzte sich im Jahr 2024 unverändert aus drei Mitgliedern – Sascha Klaus, Maria Teresa Dreö-Tempsch und Alexander Stuwe – zusammen.

### **Abschluss für das Jahr 2024**

Der vorliegende Abschluss der Berlin Hyp mit dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 wurde durch die von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer bestellte Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat das erteilte Testat zur Kenntnis genommen.

Der Abschluss der Berlin Hyp wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Er wurde zusammen mit dem Lagebericht, der nichtfinanziellen Erklärung und dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor der Sitzung vorgelegt. Der Vorstand hat den Abschluss und das Risikomanagementsystem ausführlich in den beiden die Bilanzsitzung vorbereitenden Sitzungen des **PA** und auch in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats erläutert. Der Abschlussprüfer hat an diesen beiden Sitzungen teilgenommen und zum Umfang, den Schwerpunkten und den wesentlichen Ergebnissen seiner Prüfung berichtet. Er kam zu dem Ergebnis, dass insgesamt keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems vorlagen.

Der **PA** hat die Unterlagen geprüft und dem Aufsichtsrat die Billigung des Abschlusses empfohlen. Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Prüfung nach Einsichtnahme in den Bericht des Abschlussprüfers sowie eingehender Diskussion zugestimmt und festgestellt, dass auch nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung Einwendungen nicht zu erheben sind. Er hat den vom Vorstand aufgestellten Abschluss gebilligt. Damit ist der Abschluss für das Geschäftsjahr 2024 festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde zugestimmt. Während der Abschlussprüfung hat sich der Vorsitzende des **PA** beim Abschlussprüfer Deloitte regelmäßig über den Stand der Prüfung informiert.

### **Nachhaltigkeitsbericht (nichtfinanzielle Erklärung)**

Der **PA** und der Aufsichtsrat haben sich ferner mit der vom Vorstand erstellten Nachhaltigkeitsbericht (nichtfinanzielle Erklärung) für das Geschäftsjahr 2024 befasst. Deloitte hat als Abschlussprüfer eine Prüfung mit begrenzter Sicherheit durchgeführt und dabei keinen Anlass für Beanstandungen gesehen. Der Vorstand erläuterte die Unterlagen in der die Bilanzsitzung vorbereitenden Sitzung des **PA** und auch in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats

eingehend. Die Vertreter von Deloitte berichteten über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und beantworteten ergänzende Fragen der Aufsichtsratsmitglieder. Der Aufsichtsrat hatte nach seiner Prüfung keine Einwendungen.

### **Aus- und Fortbildungsmaßnahmen**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen grundsätzlich eigenverantwortlich wahr und wurden dabei von der Gesellschaft angemessen unterstützt. Der Aufsichtsrat hat sich am 5. Juni 2024 zum Thema „Taxonomie in der Praxis“ schulen lassen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Berlin Hyp für ihren großen persönlichen Einsatz im Jahr 2024 sowie für das tatkräftige Engagement bei den Vorbereitungen der rechtlichen und organisatorischen Integration der Berlin Hyp in die LBBW.

Berlin, im März 2025

### **Für den Aufsichtsrat**

**Thorsten Schönenberger**  
**Vorsitzender**

# Corporate-Governance-Bericht 2024

Vorstand und Aufsichtsrat der Berlin Hyp sind davon überzeugt, dass eine gute Corporate Governance eine wesentliche Grundlage für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg ist und das Vertrauen der Geschäftspartner und Mitarbeiter sowie der Finanzmärkte in das Unternehmen stärkt. Auch Sozial- und Umweltfaktoren beeinflussen den Unternehmenserfolg, die Tätigkeiten des Unternehmens haben Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Dies ist dem Vorstand und Aufsichtsrat bewusst und wird bei der Führung und Überwachung im Rahmen des Unternehmensinteresses berücksichtigt. Deswegen wird einmal im Geschäftsjahr über die allgemeinen Grundsätze guter Unternehmensführung berichtet.

Die Unternehmensführung der Berlin Hyp basiert auf den Anregungen und Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Dieser beschreibt international und national anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung.

Die Berlin Hyp orientiert sich insbesondere an denjenigen Regelungen, die sich mit der Struktur der Organe, ihren Aufgaben und ihrem Zusammenwirken, mit der Transparenz des Unternehmens sowie mit der Nachhaltigkeit in der Unternehmenspraxis befassen. In diesen Bereichen entspricht die Berlin Hyp weitgehend den Empfehlungen und Anregungen des Kodex.

## **Vorstand**

Der Vorstand der Berlin Hyp leitet die Bank mit dem Ziel der nachhaltigen Wertschöpfung in eigener Verantwortung sowie im Unternehmensinteresse und bekennt sich zu den Grundsätzen einer guten, verantwortungsvollen und effizienten Unternehmensführung und -kontrolle. Die Bank leitet er unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften, der Satzung und Geschäftsordnungen sowie der unternehmensinternen Richtlinien. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung der Bank, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und stellt ihre Umsetzung sicher.

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2024 unverändert aus drei Mitgliedern – Sascha Klaus, Maria Teresa Dreo-Tempsch und Alexander Stuwe – zusammen. Unbeschadet der Gesamtverantwortung des Vorstands führen die einzelnen Mitglieder die ihnen durch den Geschäftsverteilungsplan zugeordneten Geschäftsbereiche in eigener Verantwortung. Sie handeln stets für das Gesamtwohl des Unternehmens. Die Mitglieder des Vorstands unterrichten sich über alle wesentlichen Entwicklungen aus ihren Geschäftsbereichen und stimmen sich über alle ressortübergreifenden Maßnahmen ab.

Eine angemessene Vielfalt im Vorstandsgremium ist aufgrund der unterschiedlichen Expertise der einzelnen Vorstandsmitglieder sichergestellt. Für den Frauenanteil im Vorstand hat der Aufsichtsrat ein Ziel von 33,33 Prozent (eine Frau), zunächst bis zum 30. Juni 2027, festgelegt. Diese wird mit Frau Maria Teresa Dreo-Tempsch im Vorstand erfüllt.

## **Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat der Berlin Hyp gehören unverändert neun Mitglieder an. Er setzt sich nach den Vorschriften des Drittelbeteiligungsgesetzes zusammen, und zwar aktuell aus drei Mitgliedern der Arbeitnehmerseite und sechs durch die Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat der Berlin Hyp berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens, sorgt gemeinsam mit ihm für dessen langfristige Nachfolgeplanung und achtet bei der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat auf eine dem Geschäft der Bank angemessene Vielfalt/Diversität. Mit der beschlossenen Nachfolgerichtlinie setzt sich das Gremium für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats konkrete Ziele und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung berücksichtigen diese Ziele. Zum Berichtsstichtag waren alle vom Aufsichtsrat im Hinblick auf seine Zusammensetzung gesetzten Ziele im Sinne der Nachfolgerichtlinie umgesetzt. Das Gremium ist in seiner Vielfalt so aufgestellt, dass durch die Qualifikation und die

Persönlichkeit der einzelnen Mitglieder eine optimale Beaufsichtigung der Gesellschaft gewährleistet ist. Das setzt für alle Aufsichtsräte insbesondere Kenntnisse in dem für die Berlin Hyp relevanten Marktumfeld und dem von ihr betriebenen Bankgeschäft voraus.

Die detaillierten Anforderungen hat der Aufsichtsrat in einer Auswahl- und Diversitätsstrategie schriftlich festgehalten. Hier sind im Einzelnen die für eine wirksame Überwachung des Vorstands erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen aufgeführt. Dazu zählen insbesondere Kenntnisse und Erfahrungen in den Bereichen Immobilien, Kapitalmarkt, Finanzierung/ Kreditgeschäft, Regulierung, Risikocontrolling, Revision und Compliance, strategische Planung und Nachhaltigkeit/ ESG sowie Wertpapiere und Rechnungslegung. Außerdem bestehen Vorgaben zur Unabhängigkeit. Zudem sollen die Aufsichtsratsmitglieder der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausreichend Zeit widmen können.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats unterliegen grundsätzlich keinen Interessenkonflikten, insbesondere solchen, die auf Grund einer Beratung oder Organfunktion bei Kunden, Lieferanten, Kreditgebern oder sonstigen Geschäftspartnern der Gesellschaft entstehen können. Der Aufsichtsrat hat Regelungen getroffen – insbesondere mit den Richtlinien zum Umgang mit Interessenkonflikten im Aufsichtsrat und Vorstand –, die Interessenkonflikte vorbeugen sollen. Sollten sich im Einzelfall Interessenkonflikte ergeben oder der Anschein eines Interessenkonflikts bestehen, nehmen Gremienmitglieder nicht an der Erörterung und Beschlussfassung teil und es werden keine Sitzungsunterlagen zur Verfügung gestellt. Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Interessenkonflikte.

Nach den für die Berlin Hyp relevanten Vorgaben des Gleichstellungsgesetzes hat der Aufsichtsrat für sich eine Zielgröße bis zum 30. Juni 2027 von 13 Prozent (zwei Frauen) formuliert. Gegenwärtig sind drei Frauen im Aufsichtsrat vertreten, so dass das Ziel erfüllt wird.

Bei allen Aufsichtsräten wird nicht nur auf potenzielle Interessenkonflikte, sondern auch auf die Einhaltung der in der Geschäftsordnung auf 70 Jahre festgelegten Altersgrenze geachtet. Die Altersdiversität lag zum Ende des Geschäftsjahres zwischen einem Alter von 44 und 65 Jahren.

Jährlich unterzieht sich der Aufsichtsrat einer Effizienz- und Eignungsprüfung. Sie wurde zuletzt in der Aufsichtsratssitzung am 13. September 2024 durchgeführt und erfolgte wie in der Vergangenheit auf Basis eines Fragebogens, der die nach § 25d Abs. 11 Nr. 3 und 4 KWG relevanten Themen behandelt. Im Ergebnis war die Effizienz der Aufsichtsrats-tätigkeit gegeben. Der Aufsichtsrat verfügt über die erforderlichen Kenntnisse und Fähigkeiten sowie ausreichend Erfahrungen für die Aufsichtsrats- und Ausschusstätigkeit.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen grundsätzlich eigenverantwortlich wahr und wurden dabei von der Gesellschaft angemessen unterstützt. Der Aufsichtsrat hat sich am 5. Juni 2024 zum Thema „EU Taxonomie in der Praxis“ schulen lassen.

#### **Enge Kooperation von Vorstand und Aufsichtsrat**

Vorstand und Aufsichtsrat der Berlin Hyp arbeiten eng und vertrauensvoll zusammen. In der Regel finden im Kalenderjahr mindestens vier Aufsichtsratssitzungen statt – pro Quartal eine. Im Jahr 2024 fanden vier ordentliche Sitzungen statt. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat umfassend und zeitnah über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance der Bank und stimmt mit dem Aufsichtsrat die Unternehmensstrategie und deren Umsetzung ab. Er geht auf Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen ein. Aufsichtsratssitzungen beinhalten regelmäßig einen Blick auf das Umfeld der Bank und auf aktuelle Vorhaben, wie z.B. das Projekt zum Neubau der Berliner Unternehmenszentrale

in der Budapester Straße 1 („B-One“), zur Digitalisierung der Bank oder die laufende Fortentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements. Schwerpunktthema des Geschäftsjahres 2024 war zudem die rechtliche und organisatorische Integration in die LBBW, so dass sich der Aufsichtsrat seit dem 2. Halbjahr 2024 auch regelmäßig mit diesem sogenannten Projekt Pionier befasst.

Der Umgang mit Risiken, die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Bank stehen, ist für Vorstand und Aufsichtsrat von wesentlicher Bedeutung. Die mit den Sozial- und Umweltfaktoren verbundenen Risiken und Chancen für die Bank sowie die ökologischen und sozialen Auswirkungen der Unternehmertätigkeit werden systematisch identifiziert und bewertet. Beide Gremien lassen sich regelmäßig über die Risiken sowie deren Entwicklung berichten. Das Risikomanagementsystem der Berlin Hyp wird von der Bank kontinuierlich weiterentwickelt und von den Abschlussprüfern geprüft. Unter Risikogesichtspunkten wesentliche Informationen leitet der Vorstand unverzüglich an den Aufsichtsratsvorsitzenden weiter.

Bei strategischen Themen und bei Diskussionen zur strategischen Ausrichtung wird der Aufsichtsrat vom Vorstand angemessen eingebunden.

Die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Ressortzuständigkeiten der Vorstandsmitglieder sind auf den Seiten 2 und 3 des Geschäftsberichts dargestellt.

#### **Effizienzsteigerung durch Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat wird durch seine vier gebildeten Ausschüsse entsprechend den aufsichtsrechtlichen Anforderungen und zur Steigerung der Effizienz unterstützt. Der Kreditausschuss ist auch als Risikoausschuss im Sinne des KWG tätig. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss inne sowie der Vorsitzende des Kreditausschusses (zugleich des Risikoausschusses) hat keinen weiteren Vorsitz in den Gremien inne. Die Aufgaben der einzelnen Ausschüsse und deren Themenschwerpunkte im Geschäftsjahr 2024 sind ausführlich im Bericht des Aufsichtsrats in diesem Geschäftsbericht dargestellt.

#### **Transparenz**

Offene Kommunikation und Transparenz haben in der Berlin Hyp einen großen Stellenwert. Die Internetseite der Bank informiert über alle wesentlichen Entwicklungen und Ereignisse der Bank. So sind z.B. im Finanzkalender die geplanten Veröffentlichungstermine für die Finanzberichterstattung zu finden. Die Geschäfts- und Zwischenberichte sind ebenfalls auf der Internetseite abrufbar und archiviert. Darüber hinaus beinhaltet die Website wichtige Kapitalmarktinformationen wie z.B. zur aktuellen Zusammensetzung der Deckungsstöcke. Von der Bank im Internet zur Verfügung gestellte Informationen werden nahezu vollständig auch in englischer Sprache veröffentlicht.

#### **Risikokultur**

Die Geschäftsphilosophie der Berlin Hyp basiert seit jeher auf dem Dreiklang aus stabilen Erträgen, effizienten Strukturen und geringen Risiken. Die Bank betreibt daher eine Risikokultur, die darauf ausgelegt ist, den Geschäftserfolg und den Unternehmenswert nachhaltig zu sichern. Hieran orientieren sich Risikobewusstsein, -bereitschaft und -management in der Bank. Die konservative Risikokultur der Berlin Hyp wird u. a. durch die Geschäftsprozesse, Richtlinien, Finanzierungsgrundsätze sowie dem Code of Conduct reflektiert und zeigt sich in der täglichen Arbeit in den Entscheidungen von Management und Mitarbeitern.

#### **Compliance**

Die Berlin Hyp verfügt über ein bewährtes Compliance-Management, das Entwicklungen rechtlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen überwacht und gegebenenfalls Umsetzungsmaßnahmen initiiert. Es dient dem Schutz der Bank und ihrer Kunden und stärkt damit das Vertrauen der Kunden zur Berlin Hyp. Die Bank hat eine zentrale Compliance-Funktion, die die Einhaltung rechtlicher und regulatorischer Vorhaben sicherstellt und anderen Fachbereichen bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben im Hinblick auf Compliance-relevante Aspekte zur Seite steht. Die Compliance-Funktion führt darüber hinaus regelmäßig Präventionsmaßnahmen sowie Angemessenheits- und Wirksamkeitsabfragen in den Fachbereichen durch und erstellt Risikoanalysen.

Zur Ergänzung der bestehenden Kontaktmöglichkeiten hat die Berlin Hyp ein Hinweisgebersystem implementiert, das sowohl von Mitarbeitern als auch von Kunden, Geschäftspartnern und weiteren Stakeholdern genutzt werden kann. Dies beinhaltet die Funktion eines externen Ombudsmannes, an den sich Hinweisgeber vertraulich wenden können, wenn sich für sie Verdachtsmomente für Straftaten oder unrechtmäßige Geschäftsvorgänge ergeben.



# Inhalt

## Lagebericht

I	Grundlagen der Bank	
	Geschäftsmodell	10
	Ziele und Strategien	14
	Steuerungssystem	20
II	Wirtschaftsbericht	
	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	22
	Geschäftsverlauf	26
	Ertragslage	30
	Vermögenslage	33
	Finanzlage	35
	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	37
	Gesamtaussage	40
III	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
	Chancen- und Prognosebericht	42
	Risikobericht	48
IV	Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess	68
V	Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB	70
VI	Nichtfinanzielle Erklärung	71
VII	Weitere Angaben für Investoren	72

# I Grundlagen der Bank Geschäftsmodell

## Organisatorischer Aufbau

Die Berlin Hyp AG (Berlin Hyp) ist eine Aktiengesellschaft, deren Geschäftsanteile seit dem 01.07.2022 zu 100 Prozent im Alleineigentum der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW), Stuttgart, stehen. Zwischen der Berlin Hyp und der LBBW besteht ein Beherrschungsvertrag und seit dem 27.01.2025 ein Ergebnisabführungsvertrag. Die Beteiligungsverhältnisse an der Berlin Hyp stellten sich zum 31.12.2024 wie folgt dar:



Der Vorstand der Berlin Hyp setzte sich zum 31.12.2024 aus drei Mitgliedern zusammen, die sich die Ressorts wie folgt teilen:

### Sascha Klaus (Vorstandsvorsitzender)

- B-One
- Finanzen
- Governance
- Informationstechnologie
- Kommunikation und Marketing
- Personal
- Revision
- Unternehmensstrategie

### Maria Teresa Dreo-Tempsch

- Treasury
- Vertrieb Immobilienfinanzierung Ausland
- Vertrieb Immobilienfinanzierung Inland
- Portfoliomanagement

### Alexander Stuwe

- Datenmanagement
- Kredit (Immobilien und Kapitalmarkt)
- Risk Control
- Wertermittlung
- Risikobetreuung (Abteilung)
- Organization & IT Resilience (Abteilung)
- Kernprozessesteuerung (Abteilung)

Insgesamt ist die Berlin Hyp in 16 Bereiche mit 49 Abteilungen und sechs Teams gegliedert.

Bei den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr handelte es sich um eine organisatorische Zusammenführung der Gruppe von Beauftragten (Zentrales Berechtigungsmanagement, Informationssicherheitsmanagement, Business Continuity Management) und der Abteilung

„Steuerungsprozess der Zukunft“ (SdZ) sowie Umbenennung der Abteilung SdZ in „Organization & IT Resilience (OI)“. Eine weitere Veränderung ergab sich durch die Überführung der Abteilung „Kernprozessstrategie“ (KS) aus dem Bereich Unternehmensstrategie (US) im Vorstandsdezernat von Herrn Klaus in das Vorstandsdezernat von Herrn Stuwe unter gleichzeitiger Umbenennung in „Kernprozesssteuerung (KS)“.

Der Aufsichtsrat der Berlin Hyp hat vier Ausschüsse gebildet, den Kreditausschuss, den Prüfungsausschuss, den Präsidial- und Nominierungsausschuss sowie den Vergütungskontrollausschuss.

2022 hatte die LBBW ihre Aktivitäten in der gewerblichen Immobilienfinanzierung mit dem Erwerb der Berlin Hyp gestärkt. Seitdem wurde die Berlin Hyp erfolgreich an den Konzern angeschlossen und die Zusammenarbeit sukzessive ausgebaut. In einem nächsten Schritt bündelt die LBBW die Aktivitäten nun unter der Marke Berlin Hyp, die hierfür in den Mutterkonzern integriert und dort als organisatorisch eigenständige Einheit weitergeführt wird. In der neuen Einheit wird das gesamte gewerbliche Immobilienfinanzierungsgeschäft einschließlich der internationalen Aktivitäten vereinigt. Das neue Kompetenzzentrum verfügt über eine ausgewiesene Immobilienexpertise und kann zugleich auf die breite Leistungsfähigkeit der als Universalbank aufgestellten LBBW zurückgreifen. Die Gründung dieser Einheit unter Führung von Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, soll im Sommer 2025 erfolgen.

### **Geschäftstätigkeit**

Die Berlin Hyp ist ein auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiertes Kreditinstitut. Darüber hinaus versteht sie sich als unabhängiges Kompetenzzentrum für Immobilienfinanzierungen und Syndizierungspartner in der S-Finanzgruppe, ohne dabei im Wettbewerb mit Sparkassen zu stehen. Das Thema Nachhaltigkeit ist seit Jahren zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Am Kapitalmarkt versteht sie sich als Vorreiterin bei der Entwicklung nachhaltiger Refinanzie-

rungsprodukte. Gleichzeitig fördert sie die Finanzierung nachhaltiger Immobilien, um die Transformation des Immobilienmarktes voranzutreiben und ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Ihr klarer Fokus, über 150 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.

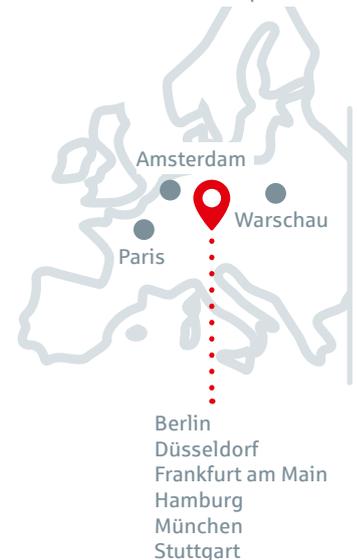
Als Verbundpartner stellt die Berlin Hyp mit ihrer eigens entwickelten Immo-Produktreihe der Sparkassen-Finanzgruppe und im besonderen Maße den Sparkassen verschiedene standardisierte Beteiligungsmöglichkeiten an den Finanzierungen der Berlin Hyp zur Verfügung. Die Bank entwickelt Verbundprodukte und Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette der gewerblichen Immobilienfinanzierung und will so dauerhaft einen positiven Wertbeitrag zum Erfolg der Sparkassen-Finanzgruppe leisten.

Die Berlin Hyp fungiert als Partner der Immobilienwirtschaft für Investoren aus dem privaten und gewerblichen Immobiliensektor. Hierzu gehören neben Kapitalanlagegesellschaften und Immobilienfonds auch Wohnungsbau-gesellschaften und -genossenschaften sowie ausgewählte Projektentwickler. Ihren Kunden bietet die Bank individuelle Lösungen rund um die Immobilienfinanzierung und bedient dabei alle gängigen Assetklassen als Einzelobjekt oder im Portfolio. Neben klassischen Hypothekendarlehen gehören Avalkredite sowie Bauträger- und Developmentfinanzierungen zum Angebot. Dabei ist die Berlin Hyp im Rahmen ihres Geschäftsmodells auf Immobilienfinanzierungen in wirtschaftlichen Ballungsräumen in Deutschland und ausgewählten Auslandsmärkten fokussiert.

Die Bank tritt am Kapitalmarkt als Emittent von Hypothekendarlehen sowie Senior Unsecured- und Nachrangschuldverschreibungen auf. Sowohl Hypothekendarlehen als auch Senior Unsecured-Anleihen können auch als Green Bonds emittiert werden. Als eine auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien spezialisierte Bank sind Pfandbriefe die

### **Standorte**

deutschland- und europaweit



primären Refinanzierungsinstrumente der Berlin Hyp. Diese werden sowohl als Benchmarkanleihen als auch als Private Placements in Form von Inhaber- oder Namenspapieren emittiert.

Als Emittent des ersten Grünen Pfandbriefs ist die Berlin Hyp Vorreiter bezüglich ESG auf dem Kapitalmarkt. Diese Position wurde 2021 mit der nach eigener Einschätzung erstmaligen Emission eines Sustainability-Linked Bonds durch eine Bank sowie durch die erstmalige Emission eines Social Bonds im Mai 2022 ausgebaut. Die Berlin Hyp ist in Europa einer der aktivsten Emittenten von grünen Anleihen im Segment der Geschäftsbanken und hatte im Berichtsjahr mehr ESG-Anleihen als konventionelle Anleihen ausstehend. Im Sommer 2024 emittierte die Berlin Hyp als erste Bank einen digitalen Pfandbrief auf Basis des Gesetzes über elektronische Wertpapiere (eWpG) unter Verwendung von Blockchain-Technologie („Blockchain Pfandbrief“).

#### **Standorte**

Der Sitz der Berlin Hyp ist Berlin. Des Weiteren unterhält sie Vertriebsstandorte im Inland in Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart sowie im Ausland in Amsterdam, Paris und Warschau.

#### **Produkte und Dienstleistungen**

Die Berlin Hyp entwickelt individuelle Finanzierungslösungen für ihre Kunden. Hierbei wird eine breite Produktpalette genutzt, um die Kundenwünsche bedienen zu können. Hierzu zählen unter anderem Festzinskredite sowie Referenzzinsdarlehen, Barkredite und Avale, Rahmenlinien, Zinssicherungsprodukte, Finanzierungsprodukte für Baumaßnahmen (Bauträger und Developer), Geschäftsgirokonten, Betriebsmittelkredite, Tages-/Termingelder sowie Wertermittlungen und Zahlungsdienstleistungen. Diese ermöglichen eine vollumfängliche Kundenbetreuung durch die Bank als Immobilienfinanzierer aus einer Hand.

Zur Risikosteuerung und zur Rentabilitäts-optimierung werden viele Finanzierungen mit Partnern abgewickelt. Die Produktpalette der Berlin Hyp ist daher zu großen Teilen konsortialfähig.

Mit den standardisierten Produkten „Immo-Schuldschein“, der die Barbeteiligung von Sparkassen am Erstrang großvolumiger Immobilienfinanzierungen ermöglicht, und

„ImmoAval“, welches eine Haftungsbeteiligung via Bürgschaft mit einer einfachen Dokumentation vorsieht, dem „ImmoGarant“, bei dem Sparkassen gegen eine teilweise Garantie der Berlin Hyp die gesamte Refinanzierung einer Finanzierung darstellen, dem „ImmoNachrang“, bei dem Sparkassen nachrangig den Personalkredit einer Finanzierung halten, sowie dem Produkt „ImmoBar“ – einer Variante der „klassischen Konsortialfinanzierung“ – hat die Berlin Hyp eine Produktreihe aufgelegt, die konsequent auf die Bedürfnisse von Sparkassen zugeschnitten ist.

Der strategischen Ausrichtung der Bank folgend, können alle Immo-Produkte über die Portallösung „ImmoDigital“ angeboten werden. Vervollständigt wird das Produktportfolio der Berlin Hyp für Sparkassen durch klassische Konsortialfinanzierungen sowie Anlageprodukte wie Pfandbriefe und Schuldverschreibungen. Die Berlin Hyp analysiert kontinuierlich ihr Produkt- und Dienstleistungsportfolio, um sich langfristig und nachhaltig als Partner der Sparkassen rund um die Immobilie zu positionieren.

Zur Stärkung des Verbundgedankens ist die Vertriebsstruktur für Sparkassen dezentral aufgebaut. Regionale Sparkassenbetreuer für das Immobilienkreditgeschäft in Geschäftsstellen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, München und Stuttgart sind mit den spezifischen Rahmenbedingungen vor Ort vertraut und sichern kurze Wege und eine bedürfnisorientierte Kundenbetreuung. Ein Beirat, der sich aus Vorständen ausgewählter Sparkassen aller Verbandsgebiete zusammensetzt, berät die Berlin Hyp zweimal im Jahr in allen Fragen rund um das Verbundgeschäft.

Mit der von der Berlin Hyp gegründeten Gesellschaft „OnSite ImmoAgent GmbH“ werden Dienstleistungen rund um die Besichtigung gewerblicher Immobilien sowohl für Sparkassen als auch für Dritte am Markt angeboten. Die mittel- und langfristige Refinanzierung erfolgt in der Regel über Emissionen von Hypothekendarlehen sowie durch unbesicherte Emissionen.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Aspekt der Unternehmensstrategie der Berlin Hyp. Mit den Emissionen von „Green Bonds“ zur Refinanzierung von grünen Assets verfügt die Berlin Hyp seit 2015 über einen wichtigen Nachhaltigkeitsbaustein in ihrer Wertschöpfungskette und bietet Investoren somit einen Mehrwert,

der über die Kreditwürdigkeit der Bank bzw. ihres Deckungsstocks hinausgeht. Green Bonds werden in Form von Grünen Pfandbriefen und Grünen Senior-Unsecured-Anleihen begeben. Die Grundlage für die emittierten nachhaltigen Kapitalmarktprodukte bilden die nachhaltigen Finanzierungsprodukte der Berlin Hyp, auch genannt Green Loans. Die Finanzierung unter anderem von Green Buildings repräsentiert einen Teil der Nachhaltigkeitsmaßnahmen, die sich direkt auf das Kerngeschäft der Bank beziehen, die gewerbliche Immobilienfinanzierung.

# Ziele und Strategien

## Zielsetzung bis 2025



Anteil von Green Buildings innerhalb des Immobilienportfolios wurde bereits erreicht

Der Vorstand der Berlin Hyp hat die mittel- bis langfristige Unternehmensstrategie in einem Strategiedokument zusammengefasst. Die darin beschriebene Geschäftsstrategie der Berlin Hyp orientiert sich eng an der Geschäftsstrategie der LBBW und bildet den verbindlichen strategischen Rahmen für die Geschäftstätigkeiten der Berlin Hyp. Aus ihr leiten sich die Funktionalstrategien und operativen Ziele ab. Die strategischen Leitplanken sind unverändert gültig. Im jährlichen Strategieprüfprozess werden die Strategie und die Leistungsindikatoren verifiziert sowie gegebenenfalls modifiziert.

Die Berlin Hyp verfolgt zwei übergeordnete strategische Ziele:

1. Die Berlin Hyp ist der modernste gewerbliche Immobilienfinanzierer in Deutschland.
2. Die Berlin Hyp ist der Verbundpartner der Sparkassen.

### Modernster gewerblicher Immobilienfinanzierer in Deutschland

Im Rahmen ihrer Innovationsagenda verfolgt die Berlin Hyp die konsequente Umsetzung ihrer Digitalisierungs- und Innovationsaktivitäten. Wichtige Bestandteile sind dabei zum einen die internen Großprojekte, um die wesentlichen Geschäftsprozesse entlang der Wertschöpfungskette der Bank digital, datengetrieben und teilautomatisiert darzustellen. Zusätzlich bewegt sich die Berlin Hyp nach eigener Einschätzung aktiv im digitalen Ökosystem Immobilie. Hierbei verprobt die Bank mit innovativen Unternehmen, Startups, aber auch bereits etablierten Produktlieferanten und Geschäftspartnern neue Geschäftsmodelle, Technologien sowie zusätzliche Produkt- und Dienstleistungsangebote für ihre Kunden und für den eigenen Betrieb. Dabei beteiligt sich die Berlin Hyp selektiv als aktiver strategischer Investor an Unternehmen, geht aber auch strategische Kooperationen ein. Hieraus können bei vorhandenem Umsatzpotenzial zudem weitere Ertragspotenziale angrenzend an das Kerngeschäft der Immobilienfinanzierung erschlossen werden.

Zum anderen beinhaltet das strategische Ziel, der modernste gewerbliche Immobilienfinanzierer in Deutschland zu werden, einen expliziten Nachhaltigkeitsanspruch. Die Berlin Hyp positioniert sich am Markt als nachhaltiges Unternehmen und beansprucht dabei eine führende Position (Nachhaltigkeitsrating-Einstufung) innerhalb der Industrie. Entsprechend ihrem Selbstverständnis als nachhaltiger Finanzdienstleister fühlt sich die Berlin Hyp den Klimazielen der EU sowie der Bundesrepublik Deutschland verpflichtet. Das Nachhaltigkeitsverständnis der Bank wird bewusst breit gefasst: Nachhaltigkeit bedeutet für die Berlin Hyp nicht nur, ihren eigenen ökologischen Fußabdruck zu verringern, sondern auch den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft zu fördern, zu erleichtern und zu finanzieren und so einen wesentlichen Beitrag zur Transformation zu leisten – ökologisch, wirtschaftlich und sozial.

Hierzu hat die Berlin Hyp 2020 eine weitreichende Nachhaltigkeitsagenda verabschiedet. Aufbauend hierauf wurde bereits im Geschäftsjahr 2021 ein ESG-Zielbild verabschiedet, welches das Engagement der Bank in Bezug auf Nachhaltigkeit ganzheitlich an vier Dimensionen ausrichtet:

1. Nachhaltigkeit im Geschäftsbetrieb  
Die Berlin Hyp strebt gemäß der Unterzeichnung der Sparkassen-Selbstverpflichtung ab spätestens 2025 CO<sub>2</sub>-Neutralität im eigenen Geschäftsbetrieb an. Dazu müssen negative Umweltauswirkungen aus der operativen Tätigkeit kontinuierlich verringert werden.
2. Nachhaltiges Geschäftsportfolio  
Die Berlin Hyp sieht die nachhaltige Ausrichtung ihres Geschäftsportfolios als größten Hebel für die Erreichung ihrer definierten Nachhaltigkeitsziele. Zentrales Anliegen der Bank ist es, ihre Kunden aktiv bei der Transformation hin zu energieeffizienteren und nachhaltigeren Gebäuden zu unterstützen. Um diesen Weg zu gehen, hat die Berlin Hyp eine CO<sub>2</sub>-intensitätsoptimierte Steuerung ihres Portfolios entlang der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) definierten Dekarbonisierungszieldpfade vorgegeben, welche

im Einklang stehen mit der Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens, d.h. CO<sub>2</sub>-Neutralität bis spätestens 2050.

### 3. ESG-Risikomanagement

Um Chancen und Risiken in ihrer Geschäftstätigkeit vollständig zu erfassen und systematisch steuern zu können, ist die Berlin Hyp dabei, ESG-Risiken in bestehende Risikomanagementsysteme und -prozesse zu integrieren und ihre Risikomanagementorganisation entsprechend der regulatorischen Normen und Empfehlungen kontinuierlich weiterzuentwickeln. Die qualitativen und quantitativen Verfahren zur Messung und Steuerung von ESG-Risiken sollen dabei finanzielle Risiken und nicht-finanzielle Risiken gleichermaßen abdecken. Des Weiteren werden geeignete ESG-Metriken mit definierten Limiten oder Schwellenwerten bzw. Untergrenzen in den Risikoappetit der Berlin Hyp einbezogen und im Rahmen des Gesamtrisikoberichts überwacht.

### 4. Transparenz und ESG-Fähigkeiten

Die Berlin Hyp strebt eine kontinuierlich hohe ESG-Transparenz durch ihre externe ESG-Berichterstattung an, welche sich an Marktstandards ausrichten soll. Zudem soll Nachhaltigkeit sukzessive in die regulären Geschäftsprozesse eingegliedert werden. Über die eigenen Aktivitäten hinaus bringt sich die Berlin Hyp aktiv in die Weiterentwicklung von Nachhaltigkeitsstandards in der Immobilien- und Finanzwirtschaft ein.

Durch die je Dimension definierten Ambitionen und Maßnahmen möchte die Berlin Hyp aktiv und engagiert dazu beitragen, den Immobiliensektor zukunftsfähig und nachhaltig zu gestalten.

### **Verbundpartner der Sparkassen**

Als Verbundpartner der Sparkassen für die gewerbliche Immobilienfinanzierung nutzt die Berlin Hyp ihre Expertise und entwickelt ihr Produkt- und Dienstleistungsportfolio konsequent entlang der Bedürfnisse der Sparkassen weiter. Auf diese Weise leistet sie einen Beitrag zum Erfolg der Sparkassen-Finanzgruppe und

positioniert sich langfristig als Partner und Dienstleister rund um die Immobilie. Mit der Plattform „ImmoDigital“ wurde ein Single Point of Entry für Sparkassen geschaffen, über den das Konsortialgeschäft mit Sparkassen, inklusive der Betreuung über die Laufzeit, zentral abgewickelt wird. Neben einer deutlich höheren Prozesseffizienz und Transparenz für alle Beteiligten unterstreicht die Eigenentwicklung auch das Selbstverständnis der Berlin Hyp als Innovationstreiber im Verbund.

# Steuerungssystem

Die geschäftspolitische Steuerung der Berlin Hyp erfolgt auf Basis eines sich jährlich wiederholenden Strategie- und Planungsprozesses unter Einhaltung der regulatorischen Vorgaben sowie der vom Vorstand verabschiedeten Risikostrategie. Die Steuerung ist damit risiko- und wertorientiert und folgt grundsätzlich den Prozessschritten Planung, Umsetzung, Beurteilung und Anpassung. Zentrale Steuerungsinstrumente sind insbesondere die nach den handelsrechtlichen Gesetzen und regulatorischen Vorschriften erstellten Abschlüsse, Planungen, Finanz- und Risikoberichte sowie Liquiditäts-, Neugeschäfts- und Bestandsreports. Darüber hinaus werden auch IFRS-basierte Kennzahlen bei der Steuerung berücksichtigt. Eventuelle Abweichungen und deren Ursachen werden anhand von Plan-Ist-Vergleichen kontinuierlich analysiert.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Berlin Hyp hat zur Steuerung ihrer Geschäftsaktivitäten folgende bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren definiert:

- Ergebnisabführung an die Landesbank Baden- Württemberg
- Zins- und Provisionsüberschuss
- Cost-Income-Ratio: Verhältnis der Verwaltungsaufwendungen zum Zins- und Provisionsüberschuss zuzüglich des sonstigen betrieblichen Ergebnisses
- Eigenkapitalrentabilität: Quotient aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern zuzüglich der Veränderung des Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB und dem durchschnittlichen bilanziellen Eigenkapital einschließlich des Sonderpostens für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB
- Harte Kernkapitalquote: Verhältnis des aufsichtsrechtlich anrechenbaren harten Kernkapitals zum Gesamtrisikobetrag
- Neugeschäftsvolumen

Daneben werden weitere unterstützende finanzielle Kennzahlen in die Steuerung einbezogen, beispielsweise die Liquidity Coverage Ratio (LCR), die Leverage Ratio (LR) sowie die IFRS-basierten Kennzahlen RWA-Erlösproduktivität und die Operative Vertriebsleistung.

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Berlin Hyp bekennt sich zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens und den Klimazielen der Bundesrepublik Deutschland. Mit dem Dekarbonisierungsprojekt wurde 2023 daher der Grundstein für eine Berücksichtigung der finanzierten Emissionen bei der künftigen Steuerung des Geschäftsportfolios der Bank gelegt. In Folge dessen hat die Bank zur Steuerung ihrer Geschäftsaktivitäten im Ergebnis folgenden bedeutsamsten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren definiert:

- Finanzierte Emissionsintensität im Geschäftsportfolio: Emissionen pro Fläche der finanzierten Objekte, gewichtet nach finanzierter Fläche.

Daneben werden weitere unterstützende nichtfinanzielle Leistungsindikatoren in die Steuerung einbezogen, so zum Beispiel die Neukundengewinnung, das Verbundgeschäft, das marktbezogene Zielportfolio und die in FTE (Full Time Equivalent respektive Vollzeit-äquivalenten) gemessene Mitarbeiterkapazität. Aus dem Bereich der Nachhaltigkeit sind als unterstützende nichtfinanzielle Leistungsindikatoren weiterhin der Anteil von Green Buildings innerhalb des Finanzierungsportfolios, der Kapitalmarkt-ESG Funding-Mix und die Nachhaltigkeitsratings der Bank zu nennen.

Auf die Entwicklung der genannten bedeutsamsten und unterstützenden finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren wird insbesondere im Wirtschaftsbericht gesondert eingegangen. Weitere nachhaltigkeitsbezogene Kennzahlen können dem Nicht-Finanziellen Bericht entnommen werden.



## II Wirtschaftsbericht – Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Entwicklung der Gesamtwirtschaft<sup>1</sup>

Die konjunkturelle Entwicklung der Weltwirtschaft erreichte 2024 mit ca. 3,7 Prozent fast das robuste Vorjahresniveau und wurde dabei vor allem durch die positive Entwicklung in den USA getragen.

Der Euroraum verzeichnete trotz Inflationsraten rund um den Zielbereich von 2 Prozent und einer gelockerten Geldpolitik der EZB eher zurückhaltende Wachstumsraten von rund 0,7 Prozent. Dies auch unter dem Einfluss wachsender wirtschaftspolitischer Unsicherheiten, die der anstehende Regierungswechsel in den USA bereits mit sich brachte.

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch 2024 nicht erholen. Der private Konsum war zwar gegenüber dem Vorjahr wieder geringfügig aufwärtsgerichtet, kam dabei allerdings nicht in Schwung. Deutliche Rückgänge machten sich zudem im Außenbeitrag und bei den Investitionsausgaben bemerkbar. Die Wachstumsraten des Bruttoinlandsproduktes verharrten auf Jahressicht rund um die Nullprozentmarke. Angesichts der Rückkehr auf vorpandemische Wachstumspfade in der übrigen Welt dürfte dies auch ein strukturelles Problem standortspezifischer Wettbewerbsnachteile sein, die durch die politische Unsicherheit bezüglich der künftigen Wirtschaftspolitik durch den Bruch der Ampelkoalition und der anstehenden Neuwahlen noch verschärft wurde. Hinzu kamen weitere Unsicherheiten, beispielsweise durch die bereits angekündigten protektionistischen Maßnahmen der neuen Regierung in den USA.

<sup>1</sup> Quellen für die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: IfW Kiel, DIW.

<sup>2</sup> Quellen für die Entwicklung der Branche: bulwiengesa, EZB, CBRE, DEKA, Destatis, Eurostat, IREBS, Savills.

<sup>3</sup> Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München.

### Entwicklung der Branche<sup>2</sup>

Im Jahr 2024 haben sowohl die EZB als auch die Fed erstmals seit Beginn der Corona-Pandemie damit angefangen die Leitzinsen zu senken. Die Europäische Zentralbank begann mit den Zinssenkungen im Juni und verringerte die Leitzinsen fortan insgesamt vier Mal, so dass sich die Einlagenfazilität von 4,00 auf 3,00 Prozent bzw. der Hauptrefinanzierungssatz von 4,50 auf 3,15 Prozent reduzierten. Nach elf Leitzinserhöhungen in Folge ab März 2022, sowie einer Zinserhöhungspause ab Juli 2023, leitete die Federal Reserve Mitte September 2024 mit einem Jumbo-Zinsschritt in Höhe von 50 Basispunkten die Zinswende in den USA ein. Es folgten zwei weitere Zinssenkungen um jeweils 25 Basispunkte im Laufe des Berichtsjahres. Somit senkt die Fed ihr Tagesgeldzielband von 5,25 bis 5,50 Prozent auf 4,25 bis 4,50 Prozent im Jahr 2024.

Vor diesem Hintergrund sanken die Marktrenditen sowohl im Euroraum als auch in den Vereinigten Staaten. Hierzulande fiel der 5-Jahres Swapsatz seit seinem Höchststand am 29.05.2024 von 3,03 Prozent auf 2,25 Prozent am 31.12.2024. Der 10-Jahres Swapsatz schloss im Dezember mit 2,36 Prozent, nachdem er im Mai noch bei 2,93 Prozent gelegen hatte. Deutsche Staatsanleihen folgten in abgeschwächtem Maße diesem Trend. Jedoch überstieg die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe den vergleichbaren Zinsswap in der Schlussphase des Berichtsjahres erstmalig und wurde zum Jahresende bei 2,37 Prozent festgestellt.

Nachdem die EZB sich im Jahr 2023 als aktiver Käufer am Anleihemarkt zurückgezogen und sämtliche Reinvestitionen von fälligen Anleihen im APP-Portfolio und damit auch das dritte Covered Bond Kaufprogramm beendet hatte, sind die geldpolitischen Wertpapierbestände der EZB rückläufig. Fällige Beträge der auslaufenden Wertpapiere des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme, PEPP) werden nicht wieder angelegt.

Die Relevanz von Covered Bonds blieb im Berichtszeitraum für Anleger und Emittenten gleichermaßen hoch. Mit einem emittierten Gesamtvolumen in Höhe von 146,8 Mrd. € lag das Volumen syndizierter Neuemissionen 2024 unter dem Wert des Vorjahres (2023: 184,9 Mrd. €). Der Großteil der Neuemission fand im ersten Halbjahr statt.

Das hohe Emissionsaufkommen von Covered Bonds zum Jahresstart setzte Covered-Bond-Swapsreads zunächst unter Druck. Die starke Nachfrage, unterstützt durch eine wachsende Allokation an Asset Manager, die das Produkt aus Relative-Value-Sicht als preiswert einstufen, erlaubte jedoch eine deutliche Erholung. In der zweiten Jahreshälfte führten politische Unsicherheiten, sowie der Kollaps des Bund-Swapsreads zu neuerlichen und deutlich stärkeren Spreadausweitungen von Covered Bonds. Der Trend zu höheren Risikoaufschlägen war über die verschiedenen Jurisdiktionen hinweg zu beobachten, wobei sich die Differenzierung zwischen einzelnen Jurisdiktionen und Emittenten verstärkte. Der Deutsche Pfandbrief kann seine Rolle als teuerstes Produkt innerhalb der Assetklasse zum Jahresende nicht verteidigen, nachdem die Spreads der Anleihen der nicht einem Verbund zugehörigen Spezialfinanzierer massiv und stärker als der Markt ausgeweitet hatten.

Die Spreads von Senior Unsecured Anleihen engten sich im Berichtszeitraum leicht ein, wobei die Spreadentwicklung im Vergleich zu Covered Bonds in der zweiten Jahreshälfte ausgeprägter war. Der iBoxx € Banks-Senior Preferred verringerte sich im Vergleich zum Jahresanfang um 1,2 Basispunkte, während der Spread des iBoxx € Banks Senior Bail-In 8,0 Basispunkte niedriger notierte.

Das Neuemissionsvolumen nachhaltiger Anleihen ist weltweit seit dem Rekordjahr 2021 (1.175 Mrd. USD) rückläufig. 2024 wurden insgesamt 830 Mrd. USD (Vorjahr: 807 Mrd. USD) an Green, Social, Sustainability und Sustainability-Linked Bonds emittiert.

Das Transaktionsgeschehen auf dem Immobilieninvestmentmarkt zeigte eine höhere Dynamik als 2023, endete jedoch im 10-Jahres-Rückblick auf einem sehr verhaltenen Niveau. Einerseits ist das Anwachsen der Dynamik darauf zurückzuführen, dass sich die weit auseinanderliegenden Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite nunmehr einander angenähert haben. Andererseits ist das nach wie vor niedrige Niveau des Immobilientransaktionsvolumens die Konsequenz aus den konjunkturellen, strukturellen wie politischen Belastungen, denen sich Deutschland aktuell konfrontiert sieht. So registrierte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien und gewerblich gehandelte Wohnimmobilien in Deutschland 2024 ein Volumen von rund 34,3 Mrd. € – das entspricht im Vergleich zum Jahr 2023 einem Anstieg von etwa 21 Prozent (Vorjahr: 28,4 Mrd. €). Im Mittel der vergangenen zehn Jahre belief sich das Transaktionsvolumen auf rund 70 Mrd. €, lag also mehr als doppelt so hoch wie das 2024 registrierte Volumen.

Anders als in den Jahren vor und teils während der Corona-Pandemie standen Büroimmobilien in der Investorengunst nicht mehr an oberster Stelle. Gemessen am Transaktionsvolumen lagen Büros im Jahr 2024 auf Rang vier hinter Wohn-, Logistik- und Einzelhandelsobjekten. Neben dem erfolgten Strukturwandel hin zu einer hybriden Arbeitswelt aus Büropräsenz und Homeoffice wirkt sich die derzeit schlechte wirtschaftliche Lage Deutschlands zusätzlich negativ auf den Büroimmobilienmarkt aus. Allerdings trug die starke Polarisierung im Bürosegment auch dazu bei, dass sich im Jahr 2024 sowohl das Transaktionsvolumen als auch der Büroflächenumsatz gesteigert haben. Zum einen nutzen Investoren die aktuell günstigeren Einstiegspreise: So wuchs das in Büroimmobilien investierte Kapital im Jahresvergleich um rund 11 Prozent auf 6,0 Mrd. € (Vorjahr: 5,4 Mrd. €) an. Zum anderen verzeichneten die Bürovermietungsmärkte bezogen auf fünf deutsche A-Städte<sup>3</sup> mit einem Flächenumsatz von 2,2 Mio. Quadratmetern ein leichtes

Plus von vier Prozent. Die nutzerseitig immer stärkere Nachfrage nach qualitativ hochwertig ausgestatteten Büroobjekten inklusive eines hohen Grades an Energieeffizienz und Flächenflexibilität in den zentralen Lagen der Top-5-Märkte war im Jahr 2024 der treibende Faktor für Neuabschlüsse am Vermietungsmarkt.

Am Büroinvestmentmarkt zeigte sich die Polarisierungstendenz zudem dahingehend, dass immer mehr Kapital in die Top-7-Standorte und weniger in die Regionalzentren bzw. B-Standorte investiert wird. In letztere Städtekategorie wurde 2024 mit 1,3 Mrd. € ein Viertel weniger investiert als 2023. Die Top-7-Standorte vereinten dahingegen 2024 einen Anteil von 78 Prozent auf sich (Vorjahr: rund 68 Prozent). Diese Ergebnisse zum Gesamtjahr 2024 verdeutlichen die stark sicherheitsorientierte Ausrichtung der Investoren, die sich angesichts der Auswirkungen von neuen Arbeitswelten und ESG-Konformität zusehends auf die einwohnerstärksten, etablierten Märkte fokussieren. Die Konzentration auf die zentralen Lagen in den Top-Standorten liegt in der hohen Resilienz dieser in puncto Miet- und Leerstandsentwicklung begründet. Im Jahresvergleich 2023/2024 stieg die Spitzenmiete in allen fünf A-Städten zwischen einem (Hamburg, Berlin) und 21 Prozent (München). Der differenzierte Blick auf die Leerstandsrate zeigt: Zwar stieg die durchschnittliche Leerstandsrate in den deutschen fünf A-Städten zum Jahresende 2024 auf 7,3 Prozent und lag damit einen Prozentpunkt über dem Vorjahreswert, die Leerstandsrate der zentralen CBD-Lagen dieser fünf A-Städte lag allerdings mit 5,6 Prozent (Vorjahr: 4,6 Prozent) deutlich darunter.

Bei gewerblich gehandelten Wohnimmobilien belief sich das Transaktionsvolumen 2024 auf rund 8,7 Mrd. € (Vorjahr: 5,7 Mrd. €, +53 Prozent) – das höchste Volumen im Vergleich der Immobiliennutzungsarten. Der Wohnimmobilieninvestmentmarkt profitierte vom geringen Leerstandsniveau – in einigen Regionen in Deutschland liegt die Leerstandsquote unter einem Prozent – in Verbindung mit gestiegenen Mieten vor allem in den Großstädten bei gleichzeitig im Jahr 2024 stark rückläufigen Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen für Wohnungen. Gestiegene Baupreise für Wohngebäude – zuletzt im November 2024 mit einem Plus von mehr als drei Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat – erschweren den Neubau von (preisgünstigem) Wohnraum maßgeblich und sorgen auch perspektivisch

dafür, dass sich für Investoren Mietsteigerungspotenziale bieten. Hinzu kommt, dass die steigende Zahl an Singlehaushalten und die wachsende Zuwanderung zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum führen.

Der Logistikimmobilienmarkt konnte im Vergleich der Immobiliensegmente 2024 mit einem Transaktionsvolumen von rund 7,7 Mrd. € – nach gewerblich gehandelten Wohnimmobilien – das meiste Investorenkapital auf sich vereinen, wenngleich auch dieses relativ gesehen hohe Ergebnis lediglich ein Umsatzplus von 12 Prozent darstellt (Vorjahr: 6,9 Mrd. €). Dass das Umsatzplus nicht höher ausfiel, ist unter anderem den derzeit schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen geschuldet. Die ifo-Geschäftsklimaindizes für das verarbeitende Gewerbe und den Handel verharren seit knapp drei bzw. seit mehr als dreieinhalb Jahren im negativen Bereich. Dennoch: deutsche Industrie- und Logistikimmobilien bleiben – insbesondere bei internationalen Investoren – gefragt, wobei eine verstärkte Fokussierung auf bedeutende Logistikregionen und zentrale Standorte auffällt. Auch Vermieter verzeichnen eine Verschiebung der Nachfrage hin zu zentralen Standorten, so dass in Randlagen verstärkt Anreize wie erweiterte mietfreie Zeiträume angeboten werden, wohingegen solche Maßnahmen in zentralen Lagen nur selten erforderlich sind. An den Top-Standorten konnte bis zum dritten Quartal 2024 eine weitere Zunahme der Spitzenmieten registriert werden – und auch für den Prognosezeitraum bis 2028 gehen Marktexperten von weiteren moderaten Anstiegen aus. Zu den Hintergründen für diese positive Vorausschau zählen das erwartete hohe E-Commerce-Wachstum und aufgrund von anhaltenden und befürchteten, neuen Handelskonflikten vermehrte Reshoring-Tendenzen, die Logistikzentren in der Nähe von Produktionsstandorten einen weiteren Bedeutungsgewinn hierzulande verschaffen könnten.

Einzelhandelsimmobilien zeichnen sich durch eine große Varietät ihrer verschiedenen Betriebstypen aus. Summa summarum registrierte das Einzelhandelssegment ein Transaktionsvolumen von rund 6,1 Mrd. €, was einem Anstieg von etwa 28 Prozent entspricht (Vorjahr: 4,8 Mrd. €). Dieses Ergebnis wurde mehrheitlich von den 1A-Handelsimmobilien (Geschäftshäuser in den Einkaufslagen mit der höchsten Passantenfrequenz) mit einem Anteil an allen Einzelhandelsimmobilien von

47 Prozent und den Fachmärkten und Fachmarktzentren inklusive der Lebensmittelmärkte mit einem Anteil von 33 Prozent getragen. Ein Blick auf die Zusammensetzung des Transaktionsvolumens offenbart, dass der Anstieg beim Transaktionsvolumen im Jahr 2024 vor allem durch einige große Einzeltransaktionen geprägt wurde – beispielsweise der Verkauf der Fünf Höfe und der Pasing Arcaden in München und des KaDeWe in Berlin. Von einer generellen Liquidität großvolumiger Objekte im mittleren zweistelligen Millionenbereich ist nicht auszugehen. Denn die konjunkturellen Rahmenbedingungen stellten 2024 auch den Einzelhandel vor Herausforderungen. Die als hoch empfundene Unsicherheit unter den Konsumenten führte zu einer höheren Sparquote als erwartet und zu einem weiterhin niedrigen Konsumentenvertrauen. Hinzu kommt, dass die Benachteiligung durch den Flächenbesatz Mode/Schuhe weiter bestehen blieb – sichtbar im rückläufigen realen Einzelhandelsumsatz in diesem Segment von Januar bis November 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (-3,0 Prozent). Im Gegensatz dazu konnte der Einzelhandelsumsatz mit Lebensmitteln im selben Zeitraum ein reales Wachstum von einem Prozent verzeichnen. Da der Handel mit Lebensmitteln generell konjunkturunabhängiger ist als der Handel mit Waren des aperiodischen Bedarfs (Bekleidung, Einrichtung, Consumer Electronics), hielt sich auch der Anstieg der Spitzenrenditen für Lebensmittelmärkte in Grenzen. Im Vergleich aller Einzelhandelsbetriebstypen wiesen Lebensmittelmärkte im Jahr 2024 die konstant niedrigsten Spitzenrenditen auf – zuletzt im vierten Quartal 2024 nur marginal unterschritten von 1A-Handelsimmobilien.

Am Markt für Hotelimmobilien blieb das positive Stimmungsbild, das sich 2023 eingestellt hatte, auch im Verlauf des Jahres 2024 bestehen. Das 2024 in Hotelimmobilien investierte Kapital erreichte mit knapp 1,5 Mrd. € ziemlich genau den Vorjahreswert (im Jahresvergleich zu 2023: Minus ein Prozent). Während das Transaktionsvolumen 2023 allerdings noch von zwei großen Transaktionen getrieben wurde, zeigte sich 2024 eine breitere Investmentbasis. Nicht zuletzt wurde das Investoreninteresse durch die positiven Übernachtungszahlen gestützt: So konnten die deutschen Beherbergungsbetriebe im Zeitraum Januar bis November 2024 mehr Übernachtungen als vor Beginn der Corona-Pandemie im Zeitraum Januar bis November 2019 verzeichnen.

## Geschäftsverlauf

Trotz der anhaltenden geopolitischen Konflikte und der gedämpften Konjunktorentwicklung in Deutschland konnte am Gewerbeimmobilienmarkt eine positive Dynamik verzeichnet werden. Mehrere Leitzinssenkungen förderten die Investitionsbereitschaft und führten zu steigenden Transaktionsvolumina im Immobilieninvestmentbereich.

Das Geschäftsjahr der Berlin Hyp stand unter dem Einfluss der vorgesehenen engeren Verzahnung und der Vorbereitung der rechtlichen und organisatorischen Integration in die LBBW. Das gestiegene Zinsergebnis, der Wegfall der Bankenabgabe sowie Erträge aus der Auflösung von Vorsorgereserven führten, trotz höherer Belastungen zum Beispiel aufgrund von Sonderabschreibungen, zu einem deutlich über den Erwartungen liegenden Vorsteuerergebnis in Höhe von 527,0 Mio. € (Vorjahr: 123,9 Mio. €).

Im Kerngeschäft zeigte sich ein heterogenes Bild. Neben Aufnahmen von Engagements in die Intensivbetreuung in der Marktfolge und zusätzlichem Einzelwertberichtigungsbedarf konnte bei anderen Kreditnehmern Einzelrisikovorsorge aufgelöst werden. Auch der Bestand des für Verschärfungen der Immobilienkrise gebildeten Model-Adjustments konnte saldiert leicht auf 127,6 Mio. € (Vorjahr: 131,8 Mio. €) reduziert werden. Der Sonderposten gemäß § 340g HGB dotierte unverändert mit 800,0 Mio. €.

Schwerpunktthemen des Geschäftsjahres 2024 waren neben der Vorbereitung der rechtlichen und organisatorischen Integration in die LBBW und mehreren regulatorisch induzierten Umsetzungsprojekten unter anderem die weitere Digitalisierung der Kernprozesse sowie die kontinuierliche Modernisierung der IT-Systemlandschaft. Damit wurde das Ziel, der modernste Immobilienfinanzierer in Deutschland zu werden, auch 2024 konsequent weiterverfolgt. Im Rahmen der fortlaufenden Integration von ESG in den Geschäftsbetrieb entsprechend der definierten ESG-Umsetzungsagenda wurde die ESG-Produktpalette unter dem Sustainable Finance Framework weiter ausgebaut und die Erweiterung der Risiko-

methodik im Kontext ESG vorangetrieben. Ende 2022 startete die Berlin Hyp ein Dekarbonisierungsprojekt mit dem Ziel, das Geschäftsportfolio zu dekarbonisieren, und setzte die Ergebnisse in 2024 um. Ausführliche Erläuterungen zum Dekarbonisierungsprojekt erfolgen in unserem Nachhaltigkeitsbericht, welcher unter <https://www.berlinhyp.de/de/nachhaltigkeit/berichte> veröffentlicht wird. Weitere Aktivitäten der Bank im Kontext ESG waren die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen als Ergebnis des Thematic Reviews der EZB entsprechend des vorgegebenen Zeitplans.

Der Anwendungsbereich der selbst entwickelten, in 2022 erstmals live genommenen Anwendung für die Analyse und Aufbereitung von Kreditanträgen wurde erweitert: Nunmehr ist es möglich nahezu das gesamte Spektrum der Immobilienfinanzierung auf dieser internen Plattform abzubilden. 2023 wurden zudem wesentliche Teile der Bestandsbearbeitung integriert; das neue Release wurde Anfang 2024 den Anwendern zur Verfügung gestellt.

Das für die erstmalige Legitimation und Identifikation von Kunden entwickelte KYC-Tool wurde 2024 kontinuierlich optimiert. Mit der im Sparkassensektor zunehmend angenommenen Plattform „ImmoDigital“ und der 2023 erstmals in Betrieb genommenen weiteren Eigenentwicklung „Syndication Hub“ können Finanzierungen zudem deutlich effektiver und effizienter an interessierte Partner ausplatziert werden. Nach wie vor sehen wir in der Herstellung einer zentralen Verfügbarkeit von Daten bei hoher Qualität eine wichtige Voraussetzung, um flexibel und schnell auf Kundenwünsche und regulatorische Anforderungen reagieren zu können.

Auch in den Corporate Center Prozessen wurde die Digitalisierung weiter vorangetrieben und im Zuge des Andockens an die LBBW wurden unterschiedliche Kulturinitiativen weiterverfolgt. Zudem wurde der Austausch zu verschiedenen institutionseigenen Initiativen, zum Beispiel für Diversity, Inklusion und Chancengleichheit, verstärkt und Maßnahmen gemeinsam mit der LBBW gestaltet. Diversity

war auch weiterhin intern ein konzeptionelles Schwerpunktthema. So wurden verschiedene Veranstaltungen und Weiterbildungsformate durchgeführt sowie bereits etablierte Maßnahmen verstetigt.

Auch mit Blick auf regulatorische und strategische Anforderungen unterliegen die Aufbauorganisation, die Stellenausgestaltung und deren Anforderungen einer laufenden Prüfung und werden insoweit, bei Erfordernis, entsprechend angepasst. Im Berichtsjahr waren hier die Schwerpunktthemen die Auswirkungen der Zusammenarbeit mit der LBBW, ESG, Prozessmanagement und Projekte.

Insbesondere aufgrund eines Brandereignisses im August 2024 verzögert sich die Fertigstellung des Neubaus unserer Firmenzentrale. Der Baufortschritt hat sich im Geschäftsjahr unabhängig davon gut entwickelt und die Projektrisiken konnten im Zeitablauf weiter reduziert werden. Wir gehen derzeit von einer Fertigstellung des Neubaus Mitte 2025 aus.

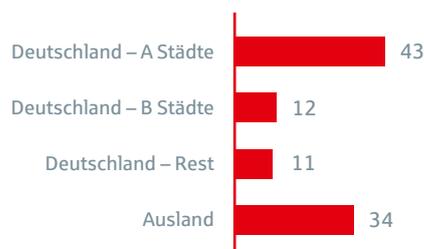
Zum Stichtag 31.12.2024 hält die Bank Minderheitsanteile an zwei strategischen und operativen Beteiligungen mit aktivem Geschäftsbetrieb: Die Gesellschaft „OnSite ImmoAgent GmbH“, die durch die Berlin Hyp gegründet wurde und an der ein weiterer strategischer Investor beteiligt ist sowie die Beteiligung am Venture-Capital-Fonds „PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG“, deren Anteile mittelbar über die Berlin Hyp Beteiligungs GmbH, gehalten wird. Die Berlin Hyp Beteiligungsgesellschaft mbH wurde als 100 Prozent-Tochter der Berlin Hyp im Geschäftsjahr 2024 gegründet. Die Anteile an dem Venture-Capital-Fonds, PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG, wurden in diese Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 eingelegt, wohingegen die Anteile an der Onsite ImmoAgent GmbH weiterhin direkt von der Berlin Hyp gehalten werden. Auch künftig werden kontinuierlich weitere Beteiligungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund neuer Geschäftsansätze und strategischer Kooperationen entlang der CRE-Finanzierungswertschöpfungskette geprüft.

### Darlehensneugeschäft inklusive Prolongationen über Vorjahresniveau

Für das Jahr 2024 weist die Berlin Hyp ein kontrahiertes Neugeschäft in Höhe von 2,6 Mrd. € aus und liegt damit unter dem Ergebnis des Vorjahres (Vorjahr: 2,9 Mrd. €). Hinzu kamen realisierte Prolongationen von 4,3 Mrd. € (davon 1,3 Mrd. € kurzfristig und 3,0 Mrd. € langfristig; Vorjahr kurz- und langfristige Prolongationen insgesamt: 3,6 Mrd. €), so dass die gesamte Vertriebsleistung 6,9 Mrd. € (Vorjahr inkl. kurz- und langfristiger Prolongationen: 6,5 Mrd. €) betrug. Dieser Wert liegt damit trotz der anhaltend schwachen Märkte sowohl über dem Vorjahres- als auch über Planniveau.

Vom Neugeschäft der Berlin Hyp entfielen 66 Prozent (Vorjahr: 74 Prozent) auf im Inland gelegene Objekte, mit 43 Prozent (Vorjahr: 30 Prozent) in A-Städten, zwölf Prozent (Vorjahr: 28 Prozent) in B-Städten und elf Prozent (Vorjahr: 16 Prozent) in restlichen, innerdeutschen Lagen. 34 Prozent (Vorjahr: 26 Prozent) betrafen Finanzierungen von Objekten im Ausland. Diese verteilen sich mit 15 Prozent (Vorjahr: 15 Prozent) auf die Beleihungsregion Niederlande, mit neun Prozent (Vorjahr: sieben Prozent) auf Polen, mit neun Prozent (Vorjahr: zwei Prozent) auf Frankreich und mit einem Prozent auf Großbritannien und die Tschechische Republik (Vorjahr: zwei Prozent Belgien).

### Regionen in %



Mit einem Anteil von 76 Prozent (Vorjahr: 60 Prozent) entfiel der größte Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren. Weitere 18 Prozent (Vorjahr: 16 Prozent)

### Darlehensneugeschäft 2024



wurden mit Developern und Bauträgern realisiert. Sechs Prozent (Vorjahr: 24 Prozent) der Neugeschäftsabschlüsse wurden mit Wohnungsbauunternehmen kontrahiert.

Die Verteilung des Neugeschäfts nach Objektarten stellt sich wie folgt dar:

### Objektarten in %



### Kommunaldarlehensgeschäft unverändert

Das Kommunaldarlehensgeschäft wird entsprechend der Strategie nicht mehr aktiv betrieben. Im Jahr 2024 erhöhte sich der Darlehensbestand leicht auf 0,5 Mrd. € (Vorjahr: 0,4 Mrd. €).

### Verbundgeschäft auf Vorjahresniveau

Das Verbundgeschäft der Berlin Hyp erreichte mit einem Gesamtvolumen des im Geschäftsjahr 2024 gemeinsam mit Verbundpartnern realisierten Geschäfts einen Betrag von 1,2 Mrd. € (Vorjahr: 1,2 Mrd. €). Dies entsprach einem Anteil von 17 Prozent bezogen auf das Neugeschäft der Bank. Das bei Sparkassen verbuchte Obligo bei gemeinsamen Finanzierungen betrug 4,1 Mrd. € (Vorjahr: 4,4 Mrd. €) per 31.12.2024. Dies entsprach einem Anteil von zwölf Prozent (Vorjahr: 13 Prozent).

Die Anzahl der Geschäftsbeziehungen zu Sparkassen wurde mit 179 Instituten (Vorjahr: 178 Institute) aus allen Verbandsgebieten weiter ausgebaut. Das entspricht einem Anteil von rund 51 Prozent (Vorjahr: 50 Prozent) und damit dem angestrebten Ziel von 45 – 55 Prozent Marktdurchdringung. Zum Jahresende 2024 waren davon 108 Institute Nutzer der Plattform „ImmoDigital“.

### Refinanzierung jederzeit gegeben

Die mittel- bis langfristige Refinanzierung erfolgt in der Regel über die Emission von Hypothekendarlehen und unbesicherten Bankschuldverschreibungen. Im Berichtszeitraum hat die Bank auf diesen Wegen Fremdkapital mit einem Volumen von rund 3,2 Mrd. € aufgenommen. Der Marktzugang war zu jedem Zeitpunkt gegeben. Mit insgesamt vier Benchmarktransaktionen, davon zwei in Euro und zwei in Schweizer Franken denominated, war die Bank ein regelmäßiger Emittent am Markt für syndizierte Anleihen. Mit 22 ausstehenden Benchmarkemissionen gehört die Berlin Hyp zu den aktivsten Emittenten von grünen Anleihen im Segment der Geschäftsbanken.

### Eigenmittelposition durch Eigentümer reduziert

Die harte Kernkapitalquote liegt unter Berücksichtigung der Feststellung des Jahresabschlusses bei 14,2 Prozent (Vorjahr: 15,4 Prozent) und die Gesamtkapitalquote bei 15,1 Prozent (Vorjahr: 17,1 Prozent).

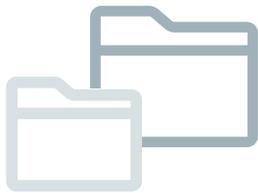


# Ertragslage

## Betriebsergebnis

(nach Risikovorsorge)

**528,1** Mio. €



### Ergebnis vor Ertragsteuern deutlich gestiegen

Die Berlin Hyp weist ein Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 527,0 Mio. € aus. Auch ohne die darin enthaltenen Erträge aus der Auflösung von Vorsorgereserven wurde der Vorjahreswert von 123,9 Mio. € deutlich übertroffen.

Die Ursachen für die Ergebnisentwicklung werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

### Zinsüberschuss signifikant gesteigert

Der Zinsüberschuss lag mit 559,3 Mio. € um 61,0 Mio. € über dem Vorjahreswert. Positiv wirkten neben dem Anstieg der durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestände um 0,4 Mrd. € bei stabilen Kerngeschäftsmargen und vereinnahmten Vorfälligkeitsentgelten insbesondere Erträge aus der Zinsbuchsteuerung. Dies schließt höhere Erträge aus der Anlage des Eigenkapitals sowie Beiträge aus Fristentransformation ein. Im Vorjahr hat der Aufwand für Absicherungen der TLTRO-Geschäfte das Zinsergebnis negativ beeinflusst.

### Provisionsüberschuss gesunken

Gegenüber dem Vorjahr ist der Provisionsüberschuss um 1,9 Mio. € auf 16,3 Mio. € gesunken. Er enthält im Wesentlichen Provisionserträge aus dem Kreditgeschäft sowie Aufwendungen für Avale und Kreditvermittlungen. Weitere Kreditbearbeitungsgebühren werden zudem in den Zinsmargen über die Laufzeit verteilt. Der Rückgang des Provisionsüberschusses korrespondiert mit der Entwicklung des kontrahierten Neugeschäfts.

### Verwaltungsaufwand gestiegen

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände zusammen. Er lag mit 215,1 Mio. € über dem Vorjahreswert von 207,0 Mio. €.

Die Personalaufwendungen sind insgesamt um 3,6 Mio. € auf 97,3 Mio. € gestiegen. Höheren Löhnen und Gehältern standen geringere Aufwendungen für Altersvorsorge entgegen.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen sanken im Vorjahresvergleich um 4,7 Mio. € auf 95,1 Mio. €. Sie beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, IT-Aufwendungen sowie Gebäude- und Raumkosten und waren durch den weiter voranschreitenden Andockprozess an die LBBW sowie durch die Umsetzung strategisch notwendiger Projekte geprägt. Das Erreichen der Zielausstattung des Single Resolution Funds führte zum Wegfall der Bankenabgabe 2024 und damit insgesamt zum Rückgang der anderen Verwaltungsaufwendungen. Im Vorjahr belastete die Bankenabgabe die anderen Verwaltungsaufwendungen mit 16,4 Mio. €.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter haben sich um 9,2 Mio. € auf 22,7 Mio. € erhöht. Der Anstieg steht im Zusammenhang mit der geplanten Integration der Berlin Hyp in die LBBW und den damit deutlich verkürzten erwarteten Restnutzungsdauern der aktivierten Software sowie außerplanmäßiger Abschreibungen.

### Sonstiges betriebliches Ergebnis verbessert

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 4,7 Mio. € nach 1,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Es beinhaltet im Wesentlichen Auflösungen von Rückstellungen sowie Zinsanteile aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen. Das Vorjahresergebnis wurde unter anderem durch eine erhaltene Vergleichszahlung begünstigt.

### Risikovorsorge durch Auflösung von Vorsorgereserven geprägt

Die Nettoauflösung von Risikovorsorge im Kreditgeschäft betrug 165,3 Mio. € (Vorjahr: Nettozuführung 152,1 Mio. €) und resultiert maßgeblich aus der im Zuge der anstehenden Integration der Berlin Hyp in die LBBW erfolgten Auflösung gebildeter Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB. Trotz der konservativen Risikopolitik und dem qualitativ hochwertigen Darlehensbestand mussten auch 2024 für vereinzelte Engagements aufgrund der Entwicklung an den Immobilienmärkten Einzelwertberichtigungen gebildet werden. Aufgrund einer veränderten Schätzmethodik konnte das in der PWB enthaltene Model-Adjustment auf

valutierte Kredite um 2,3 Mio. € auf 124,7 Mio. € reduziert werden. Durch den Rückgang der unwiderruflichen Kreditzusagen wurden die dafür gebildeten Rückstellungen um 1,9 Mio. € auf 2,9 Mio. € gemindert. Eine detaillierte Übersicht über die Entwicklung der Kreditrisikovor-sorge kann dem Anhang entnommen werden.

Das Ergebnis der Wertpapiere der Liquiditätsreserve wurde überwiegend durch negative Bewertungseffekte geprägt. Der Nettoaufwand betrug 2,4 Mio. €. Im Vorjahrzeitraum führten insbesondere positive Markwertveränderungen saldiert zu einem Ertrag von 16,8 Mio. €.

#### **Finanzanlageergebnis durch Sondereffekt geprägt**

Das Ergebnis aus Finanzanlagen von –1,0 Mio. € beinhaltet die Wertkorrektur des Beteiligungsbuchwertes der OnSite Immo Agent GmbH. Im Vorjahr betrug das Finanzanlageergebnis null.

#### **Fonds für allgemeine Bankrisiken unverändert**

Aufgrund der ausreichend bemessenen regulatorischen Kapitalausstattung hat die Bank keine weiteren Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB vorgenommen. Der Fonds dotiert unverändert mit 800,0 Mio. €. Im Vorjahreszeitraum erfolgte eine Aufstockung um 50,0 Mio. €.

#### **Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung deutlich gestiegen**

Die Bank weist unter Berücksichtigung der im Zuge der anstehenden Integration erfolgten vollständigen Auflösung der Vorsorgereserven gemäß § 340f HGB ein Vorsteuerergebnis von 527,0 Mio. € aus. Dies entspricht einem Anstieg von 403,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahresergebnis.

#### **Ergebnisabführungsvertrag**

Auf Basis des 2024 mit der Landesbank Baden-Württemberg geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages führt die Berlin Hyp einen Gewinn in Höhe von 444,7 Mio. € ab. Der Jahresüberschuss des Vorjahres lag bei 75,0 Mio. €.

Ertragsentwicklung	01.01. – 31.12.24	01.01. – 31.12.23	Veränderung	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
<b>Zins- und Provisionsüberschuss</b>	<b>575,6</b>	<b>516,5</b>	<b>59,1</b>	<b>11,4</b>
Zinsüberschuss	559,3	498,3	61,0	12,2
Provisionsüberschuss	16,3	18,2	-1,9	-10,4
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>	<b>215,1</b>	<b>207,0</b>	<b>8,1</b>	<b>3,9</b>
Personalaufwand	97,3	93,7	3,6	3,8
Andere Verwaltungsaufwendungen	95,1	99,8	-4,7	-4,7
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	<i>0,0</i>	<i>16,4</i>	<i>-16,4</i>	<i>-</i>
Abschreibungen auf Sachanlagen	22,7	13,5	9,2	68,1
Sonstiger betrieblicher Ertrag / Aufwand	4,7	1,2	3,5	-
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>365,2</b>	<b>310,7</b>	<b>54,5</b>	<b>17,5</b>
<b>Risikovorsorge</b>	<b>162,9</b>	<b>-135,3</b>	<b>298,2</b>	<b>-</b>
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	165,3	-152,1	317,4	-
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	-2,4	16,8	-19,2	-
<b>Betriebsergebnis nach Risikovorsorge</b>	<b>528,1</b>	<b>175,4</b>	<b>352,7</b>	<b>-</b>
Finanzanlageergebnis	-1,0	-1,4	0,4	-28,6
Fonds für allgemeine Bankrisiken <i>Zuführung (+) bzw. Auflösung (-)</i>	0,0	50,0	-50,0	-
Sonstige Steuern	0,1	0,1	0,0	0,0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>527,0</b>	<b>123,9</b>	<b>403,1</b>	<b>-</b>
Ertragsteuern ("-" = Ertrag)	82,3	48,9	33,4	68,3
Gewinnabführung	444,7	0,0	444,7	-
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,0</b>	<b>75,0</b>	<b>-75,0</b>	<b>-</b>

# Vermögenslage

## Bilanzsumme gestiegen

Die Bilanzsumme der Berlin Hyp ist im Vergleich zum Jahresresultimo 2023 um 0,9 Mrd. € auf 36,4 Mrd. € gestiegen.

## Veränderungen wesentlicher Bilanzposten

Die Forderungen an Kreditinstitute erhöhten sich um 0,1 Mrd. € auf 0,4 Mrd. €. Sie beinhalten im Wesentlichen anteilige Zinsen aus Zinsswaps und Termingeldguthaben.

Der Anstieg der Forderungen an Kunden um 0,6 Mrd. € auf 29,9 Mrd. € ist auf die positive Entwicklung der Hypothekendarlehensbestände zurückzuführen. Durch Zugänge aus dem Neugeschäft, denen nur in geringerem Maße planmäßige und außerplanmäßige Abflüsse durch vorzeitige Tilgungen gegenüberstanden, erhöhten sich die Hypothekendarlehen um 0,6 Mrd. € auf 29,3 Mrd. €. Der Bestand des

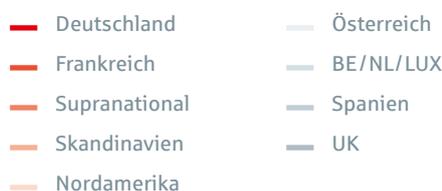
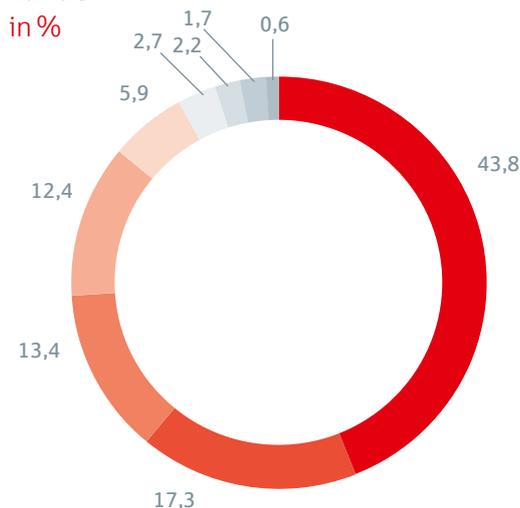
Kommunaldarlehensgeschäfts erhöhte sich leicht um 0,1 Mrd. € auf 0,5 Mrd. €. Der Betrag der zugesagten, aber noch nicht valuierten Darlehen sank im Jahresvergleich deutlich um 0,8 Mrd. € auf 1,2 Mrd. €.

Der Bestand an Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren erhöhte sich um 0,2 Mrd. € auf 5,5 Mrd. €. Zugängen von nominal 1,3 Mrd. € standen Abgänge von nominal 1,1 Mrd. € gegenüber. Alle Wertpapiere sind der Liquiditätsreserve zugeordnet und dienen teilweise der Deckung für von der Bank emittierte Pfandbriefe.

Die Emittenten- und Besicherungsstruktur des Wertpapierportfolios setzten sich am 31.12.2024 wie folgt zusammen:

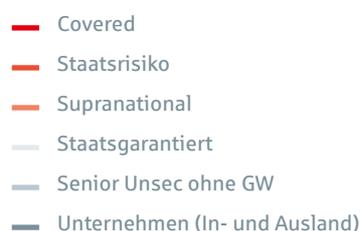
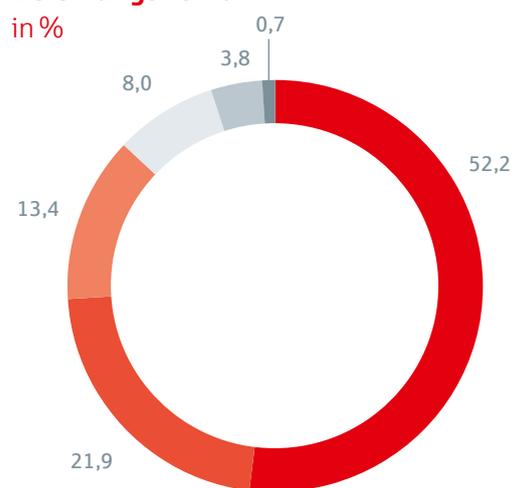
## Länder

in %



## Beleihungsrisiko

in %



Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1,4 Mrd. € auf 1,3 Mrd. € resultiert im Wesentlichen aus einem geringeren Bestand an Repogeschäften.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden stiegen im Vorjahresvergleich im Wesentlichen aufgrund höherer Termingeldverbindlichkeiten um 1,3 Mrd. € auf 7,3 Mrd. €.

Die verbrieften Verbindlichkeiten erhöhten sich um 1,0 Mrd. € auf 24,1 Mrd. €. Neuemissionen von 5,2 Mrd. € standen Fälligkeiten von 4,2 Mrd. € gegenüber.

### Eigenkapital

Zum 31.12.2024 betrug das gezeichnete Kapital der Berlin Hyp 753.389.240,32 €. Es ist in voller Höhe eingezahlt und in 294.292.672 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Der rechnerische Wert je Stückaktie beträgt 2,56 €. Ferner bestehen zum 31.12.2024, jeweils gegenüber dem Vorjahr unverändert, Kapitalrücklagen in Höhe von 158,3 Mio. € und Gewinnrücklagen in Höhe von 24,2 Mio. €. Im Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB sind 800,0 Mio. € (Vorjahr: 800,0 Mio. €) als Reserve eingestellt. Darüber hinaus steht ein aufsichtsrechtlich anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 107,6 Mio. € (Vorjahr: 141,1 Mio. €) zur Verfügung.

Im Berichtsjahr wurden die Anforderungen bezüglich der aufsichtsrechtlichen Kapitalausstattung (CRR II/CRD V, Solvabilitätsverordnung) zu den Meldestichtagen eingehalten. Die Berlin Hyp ermittelt die aufsichtsrechtliche Kapitalunterlegung für das Adressenausfallrisiko mithilfe des IRB-Basis-Ansatzes (auf internen Ratings basierender Ansatz). Das operationelle Risiko wird mit dem fortgeschrittenen Messansatz (AMA – Advanced Measurement Approach) berechnet. Nach Feststellung lagen zum 31.12.2024 das harte Kernkapital bei 1.604,0 Mio. €, die Eigenmittel bei 1.711,6 Mio. € und der Gesamtrisikobetrag (RWA) bei 11.325,6 Mio. €. Die Kapitalquoten lagen bei 14,2 Prozent für die harte Kernkapitalquote und bei 15,1 Prozent

für die Gesamtkapitalquote. Die Reduzierung der Kapitalquoten ist neben der Erhöhung der Abzugsposten im harten Kernkapital auf die Auflösung der Vorsorgereserven nach § 340f HGB zurückzuführen, welche bisher als allgemeine Kreditrisikoanpassung in Form eines Wertberichtigungsüberschusses zur Anrechnung im Nachrangkapital zur Verfügung stand.

### Weitere Kennzahlen

Die Leverage Ratio wird zum 31.12.2024 nach Feststellung 4,4 Prozent (Vorjahr: 4,5 Prozent) betragen.

Die Minimum Requirement for Eligible Liabilities (MREL) ist seit 2022 durch Entscheidung der Abwicklungsbehörde melderrelevant. Durch den Wechsel in den LBBW-Konzern hat die Abwicklungsbehörde im Januar 2023 die bisher geltenden externen MREL-Anforderungen in interne MREL-Anforderungen geändert und reduziert. Zum 31.12.2024 betrug die interne MREL-Quote auf Basis des Total Risk Exposure Amount (TREA) 20,0 Prozent (Vorjahr: 22,2 Prozent) und auf Basis des Leverage Ratio Exposures (LRE) 6,3 Prozent (Vorjahr: 6,5 Prozent).

Als Quotient aus dem Nettogewinn (Ergebnisabführung an die Landesbank Baden-Württemberg) von 444,7 Mio. € und der Bilanzsumme zum 31.12.2024 von 36,4 Mrd. € errechnet sich zum 31.12.2024 eine Kapitalrendite von 1,2 Prozent.

# Finanzlage

Die aufgenommenen Refinanzierungsmittel beliefen sich im Berichtszeitraum auf 3,2 Mrd. €. Davon entfielen 2,0 Mrd. € auf Hypothekendarlehen und 1,2 Mrd. € auf unbesicherte Bankschuldverschreibungen, die im Wettbewerbsvergleich zu sehr guten Konditionen aufgenommen werden konnten. Rund 756 Mio. € gedeckte und 873 Mio. € ungedeckte Titel wurden als Private Placements emittiert. Hinzu kommt der Blockchain Pfandbrief, der als syndizierte Anleihe über 100 Mio. € platziert wurde.

Die Berlin Hyp startete ihre Refinanzierungsaktivitäten im Berichtsjahr mit einem Grünen Pfandbrief im Januar. Der Green Bond wurde mit einer Laufzeit von langen drei Jahren bei einem Re-Offer Spread von Midswap +14 Basispunkten begeben. Die Anleihe umfasst ein Volumen von 500 Mio. €. Der Kupon beträgt 2,75 Prozent. An der Anleihe beteiligten sich über 110 Investoren mit einem finalen Ordervolumen von 3,2 Mrd. €. Knapp 60 Prozent der Anleihe wurde im Inland platziert. Danach trat die Berlin Hyp noch zwei Mal mit syndizierten Anleihen am Euro-Kapitalmarkt auf. Nach einer Aufstockung eines bereits ausstehenden Green Bonds im gedeckten Format im März in Höhe von 250 Mio. €, folgte eine Soziale Pfandbriefemission in Höhe von 500 Mio. €. Am Schweizer Kapitalmarkt hat sich die Berlin Hyp als feste Größe etabliert und emittierte Mitte April sowie Mitte Juli je eine grüne Senior Preferred Anleihe über 120 bzw. 115 Mio. Schweizer Franken. Per Berichtsstichtag hat die Berlin Hyp nunmehr mehr ESG-Anleihen als konventionelle Anleihen ausstehend.

In Bezug auf die Liquiditätssteuerung wurden regulatorische Anforderungen gemessen an den Kennziffern LCR und NSFR über den gesamten Berichtszeitraum eingehalten.

Einige der Ratings der Berlin Hyp haben sich im Berichtsjahr verbessert. Während die Hypothekendarlehen der Berlin Hyp zum Reportingstichtag von Moody's unverändert

mit Aaa bei stabilem Ausblick eingestuft werden, hatte die Agentur im März das Senior-Preferred Rating auf Aa2 angehoben (bisher Aa3) und später das A2 Senior Non-Preferred Rating bestätigt.

Infolge der Reform des institutsbezogenen Sicherungssystems der Sparkassen-Finanzgruppe hob FitchRatings das Senior Preferred Rating auf AA- (bisher A) sowie das Senior Non-Preferred Rating von A- auf A+ an. Die jeweiligen Ausblicke werden von Moody's und FitchRatings als stabil bewertet.



Emissionsrating  
Hypothekendarlehen

Kapitalmarktrefinanzierung <sup>1</sup>	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.23 Mio. €	Neuemissionen <sup>2</sup>		Fälligkeiten <sup>3</sup> 01.01. – 31.12.24 Mio. €	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.24 Mio. €
		01.01. – 31.12.24			
		Mio. €	%		
Hypothekendarlehen	15.739,0	1.996,0	67,7	1.385,0	16.350,0
Öffentliche Darlehen	–	–	–	–	–
sonstige Inhaberschuldverschreibungen non-preferred	2.050,0	–	–	95,0	1.955,0
sonstige Inhaberschuldverschreibungen preferred	3.357,0	732,5	24,9	345,0	3.744,5
Hypotheken Namensdarlehen	1.665,1	18,2	0,6	138,0	1.545,3
Öffentliche Namensdarlehen	141,0	–	–	10,0	131,0
Schuldendarlehen non-preferred	65,7	–	–	5,7	60,0
Schuldendarlehen preferred	319,1	190,0	6,4	102,5	406,6
Namenschuldverschreibungen non-preferred	1.193,1	10,0	0,3	98,0	1.105,1
Namenschuldverschreibungen preferred	363,9	–	–	5,0	358,9
Nachrangige Inhaberschuldverschreibungen	–	–	–	–	–
Nachrangige Schuldendarlehen	119,5	–	–	112,5	7,0
Nachrangige Namensschuldverschreibungen	658,0	–	–	–	658,0
	<b>25.671,4</b>	<b>2.946,7</b>	<b>100,0</b>	<b>2.296,7</b>	<b>26.321,4</b>

<sup>1</sup> Ohne Restanten.

<sup>2</sup> Neuemissionen inkl. Kapitalisierungen bei Zeros.

<sup>3</sup> Fälligkeiten und vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen.

Kapitalmarktrefinanzierung in Fremdwährung <sup>1,2</sup>	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.23 Mio. CHF	Neuemissionen <sup>3</sup>		Fälligkeiten <sup>4</sup> 01.01. – 31.12.24 Mio. CHF	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.2024 Mio. CHF
		01.01. – 31.12.24			
		Mio. CHF	%		
Hypothekendarlehen CHF	200,0	–	–	–	200,0
sonstige Inhaberschuldverschreibungen preferred CHF	855,0	235,0	100,0	–	1.090,0
	<b>1.055,0</b>	<b>235,0</b>	<b>100,0</b>	<b>–</b>	<b>1.290,0</b>

<sup>1</sup> Ohne Restanten.

<sup>2</sup> Verwendeter Umrechnungskurs in Bilanz zum 31.12.2024: EUR / CHF 0,9412.

<sup>3</sup> Neuemissionen inkl. Kapitalisierungen bei Zeros.

<sup>4</sup> Fälligkeiten und vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen.

# Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Durch den 2024 mit der Landesbank Baden-Württemberg abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag wurde der ehemalige finanzielle Leistungsindikator „Jahresüberschuss“ entsprechend durch „Ergebnisabführung an die Landesbank Baden-Württemberg“ ersetzt. Auch ohne Berücksichtigung der ungeplanten Auflösung der Vorsorgereserven entwickelte sich das Ergebnis entsprechend der Prognose positiv und lag oberhalb des Vorjahreswertes. Für das Geschäftsjahr 2024 betrug die Ergebnisabführung 444,7 Mio. € und lag damit, trotz der im Geschäftsverlauf beschriebenen schwierigen Rahmenbedingungen, signifikant über dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 (75,0 Mio. €).

Das verbesserte Ergebnis wurde unter anderem durch einen spürbar gestiegenen Zins- und Provisionsüberschuss ermöglicht. Dem entgegen hatte die Bank mit einem deutlich unter dem Vorjahr liegenden Zins- und Provisionsüberschuss gerechnet. Er stieg jedoch im Vergleich zum Vorjahr um 59,1 Mio. € auf 575,6 Mio. €. Dabei stieg der Zinsüberschuss um 61,0 Mio. auf 559,3 Mio. €. Der Anstieg beruhte neben einem höheren durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestand vor allem auf Erträgen aus der Zinsbuchsteuerung und vereinnahmten Vorfälligkeitsentschädigungen. Der Provisionsüberschuss sank entsprechend der Prognose und betrug 16,3 Mio. € und damit 1,9 Mio. € weniger als der Vorjahreswert.

Die Cost-Income-Ratio hat sich von 40,0 Prozent auf 37,1 Prozent verbessert. Neben dem gestiegenen Zins- und Provisionsüberschuss wirkte das verbesserte sonstige betriebliche Ergebnis bei kaum veränderten Verwaltungsaufwendungen positiv. Planerisch ist die Bank für das Geschäftsjahr von einem leichten Rückgang der Cost-Income-Ratio ausgegangen.

Die Eigenkapitalrentabilität, die implizit auch die Auflösung der Vorsorgereserven berücksichtigt, lag mit 29,1 Prozent (Vorjahr: 10,0 Prozent) deutlich oberhalb des Zielkorridors.

Die harte Kernkapitalquote entspricht nach Feststellung mit 14,2 Prozent (Vorjahr: 15,4 Prozent) auch unter Berücksichtigung der strengeren Eigenmittelanforderungen nach CRR II/CRD V den Erwartungen. Die Bank hatte auf Sechs-Monats-Sicht im Halbjahr eine harte Kernkapitalquote von 14,4 Prozent prognostiziert.

Das kontrahierte Neugeschäft lag mit 2,6 Mrd. € unter dem Planansatz sowie dem Wert des Vorjahres von 2,9 Mrd. €. Inklusive aller realisierten Prolongationen von 4,3 Mrd. € (Vorjahr: 3,6 Mrd. €) betrug das gesamte Neugeschäftsvolumen 6,9 Mrd. € (Vorjahr: 6,5 Mrd. €) und lag damit trotz des anhaltenden Russland-Ukraine Kriegs und des weiterhin schwierigen Marktumfelds sowohl über dem Volumen des Vorjahres als auch über Planniveau.

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die finanzierte Emissionsintensität als bedeutsamster nichtfinanzieller Leistungsindikator ist eine stichtagsbezogene Größe, welche in kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/p.a. ausgewiesen wird. Sie bildet in Verbindung mit dem eigens definierten CRREM-Referenzpfad für das Immobilienfinanzierungsportfolio der Bank, welcher den Weg in Richtung Netto-Null aufzeigt, den Nukleus dieser Steuerungslogik. Die Berlin Hyp befindet sich per Jahresende 2024 mit 24,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/p.a. nach 30,0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/p.a. im Vorjahr unter dem definierten CRREM-Referenzpfad. Auf dem Weg zum langfristigen Ziel von Netto-Null bis spätestens zum Jahr 2050 hat sich die Bank für das Jahr 2030 eine finanzierte Emissionsintensität von 17,3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/p.a. als mittelfristiges Ziel gesetzt. Weitere Erläuterungen finden sich in unsere Nachhaltigkeitsbericht unter:

<https://www.berlinhyp.de/de/nachhaltigkeit/berichte>

Der Anteil an Neugeschäften mit Neukunden betrug 44 Prozent (Vorjahr: 39 Prozent) des Gesamtvolumens des Neugeschäfts und lag damit deutlich über dem für das Geschäftsjahr 2024 erwarteten Anteil von 20 Prozent.

Anhand des prozentualen Anteils der Sparkassen, zu denen die Berlin Hyp Geschäftsbeziehungen unterhält sowie des Anteils des bei Sparkassen verbuchten Obligos an gemeinsamen Finanzierungen wird sowohl das strategische Ziel der Bank, sich als Verbundpartner der Sparkassen zu positionieren, reflektiert. Darüber hinaus ist die Berlin Hyp bestrebt, ihr Produkt- und Dienstleistungsportfolio konsequent weiter zu entwickeln, um so ihre Attraktivität als Verbundpartner weiter zu steigern. Im Geschäftsjahr betrug das Volumen des Verbundgeschäfts 1,2 Mrd. € (Vorjahr: 1,2 Mrd. €). Das bei Sparkassen verbuchte Obligo bei gemeinsamen Finanzierungen betrug per 31.12.2024 4,1 Mrd. € (Vorjahr: 4,4 Mrd. €). Dies entsprach einem Anteil von zwölf Prozent (Vorjahr: 13 Prozent).

Per 31.12.2024 hat die Berlin Hyp Geschäftsbeziehungen zu 179 Sparkassen in der Sparkassen-Finanzgruppe. Das entspricht einem Anteil von rund 51 Prozent (Vorjahr: 50 Prozent) und damit dem angestrebten Ziel von 45 – 55 Prozent Marktdurchdringung. Hierzu trug insbesondere die weiterhin erfolgreiche Vermarktung der Plattform „ImmoDigital“ bei.

Für den Marktbereich hat sich das Zielportfolio für Steuerungszwecke in den vergangenen Jahren etabliert und wurde um Aspekte der Eigenkapitalrentabilität erweitert. Zur Herleitung des Zielportfolios gehören die folgenden Aggregationsgruppen: Objektarten, Kundengruppen, Beleihungsregionen, Ratingklassen sowie Nachhaltigkeit. Die festgelegten Zielportfoliowerte wurden 2024 insgesamt eingehalten. Einzelne Abweichungen wurden analysiert und bei der Portfoliosteuerung berücksichtigt. Die Märkte der Berlin Hyp werden durch regelmäßige interne Researchstudien analysiert und beurteilt.

Die Leistungsfähigkeit der Berlin Hyp hängt neben den Marktbedingungen im Wesentlichen von ihren Beschäftigten ab. Seit dem Berichtsjahr 2018 ist der Personalbestand in Vollzeitäquivalenten (FTE) nichtfinanzieller Leistungsindikator. Per 31.12.2024 betrug der Personalbestand 629,2 FTE (Vorjahr: 586,3 FTE), in dem 7,8 FTE (Vorjahr: 9,5 FTE) von Nachwuchskräften enthalten waren.<sup>4</sup>

Eine systematische Personalplanung ist die Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung der strategischen Ziele der Berlin Hyp. Diese

liegt in der Verantwortung des Bereichs Personal und legt die quantitative und qualitative Personalausstattung der Fachbereiche fest. Die strategische Ressourcenplanung soll die Funktions- und Zukunftsfähigkeit der Berlin Hyp sicherstellen. Zur Unterstützung dieser quantitativen und qualitativen Personalplanung werden auf Basis einer Betriebsvereinbarung selektiv im Rahmen einer doppelten Freiwilligkeit Vorruhestands- und Aufhebungsvereinbarungen vereinbart. Stellen, für die eine Nachfolgelösung erforderlich ist, werden soweit möglich vorzeitig nachbesetzt, um den erforderlichen Wissenstransfer sicherzustellen.

Mit der Finanzierung nachhaltiger und klimaschonender Immobilien (Green Buildings) und deren Refinanzierung über Green Bonds unterstützt die Berlin Hyp seit 2015 aktiv die dynamische Entwicklung des Marktes für nachhaltige Anleihen. Im Jahr 2015 gab die Bank ihr Debüt mit dem weltweit ersten Grünen Pfandbrief. Inzwischen beträgt das ausstehende Green Bond Volumen 9,315 Mrd. €. Darüber hinaus hat die Bank 2021 einen Sustainability-Linked Bond in Höhe von 0,5 Mrd. € sowie seit dem Frühjahr 2022 in Summe Social Bonds von 2,375 Mrd. € begeben. Das Gesamtvolumen aller ausstehenden ESG-Bonds betrug zum Bilanzstichtag 12,19 Mrd. €. Der Kapitalmarkt-ESG-Funding-Mix erhöhte sich zum 31.12.2024 im Ergebnis gegenüber dem Vorjahr von rund 37 Prozent auf 44 Prozent. Die Aktivitäten auf der Passiv-Seite im Bereich Sustainable Finance gehen Hand in Hand damit, die Nachhaltigkeitsziele auf der Aktivseite weiterzuentwickeln und umzusetzen. Die Berlin Hyp hat das Ziel, den Anteil der auf die Finanzierung von Green Buildings entfallenden Darlehen bis 2025 auf ein Drittel zu erhöhen. Die Green Building-Quote der Berlin Hyp hat sich mit 35 Prozent spürbar besser entwickelt und das gesetzte Ziel wurde entsprechend zwei Jahre früher erreicht.

Die Nachhaltigkeitsratings für das Gesamtjahr 2024 bestätigen weiterhin eine überdurchschnittlich starke Position der Berlin Hyp in der Branche. Im zweiten Halbjahr 2024 wurde das MSCI Rating der Bank mit AAA bestätigt. Das ESG-Risk-Rating von Sustainalytics hat sich im Vergleich zum Vorjahr um –1,3 auf 5,8 verbessert und liegt damit weiterhin unter der Einstu-

<sup>4</sup> Die Datenbasis zur Berechnung der Personalkennzahlen ist die Anzahl der „aktiven Beschäftigten“ (ohne Vorstand, Werkstudierende, Dual Studierende, Praktikanten, Beschäftigte in ruhenden Arbeitsverhältnissen und sonstige freigestellte Beschäftigte).

fung „Negligible Risk“. Das Votum der ISS ESG mit Prime Status und einer Gesamtnote B- hat unverändert Bestand. Mit den sehr guten Ratingergebnissen bescheinigen die Ratingagenturen der Berlin Hyp ein überdurchschnittliches Engagement im Nachhaltigkeitsmanagement, honorieren ihre Anlageprodukte – Green, Social und Sustainability Bonds – und würdigen das verantwortungsvolle Wirtschaften gegenüber Mensch und Umwelt.

## Gesamtaussage

Das Jahr 2024 wurde maßgeblich durch die zunehmende Vernetzung mit der LBBW beherrscht. Vor dem Hintergrund der im Geschäftsverlauf beschriebenen herausfordernden Marktbedingungen und den weiter gestiegenen regulatorischen Anforderungen ist der Vorstand mit der über den Erwartungen liegenden Ergebnisentwicklung, auch ohne Berücksichtigung der Sondereffekte aus der Auflösung von Vorsorgereserven, sehr zufrieden.

Die Bank hat ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 444,7 Mio. € (Vorjahr: Jahresüberschuss 75,0 Mio. €) als Gewinn an die LBBW abgeführt.



## III Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Chancen- und Prognosebericht

Die im Lagebericht enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf Einschätzungen und Schlussfolgerungen aus den zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Informationen. Die Aussagen stützen sich auf eine Reihe von Annahmen, die sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und die in die Unternehmensplanung der Berlin Hyp eingeflossen sind. Bezüglich des Eintritts der zukünftigen Ereignisse bestehen Ungewissheiten und Risiken, von denen viele Faktoren außerhalb der Möglichkeit der Einflussnahme der Bank stehen. Entsprechend können tatsächliche Ereignisse von den im Prognosebericht getätigten Zukunftsaussagen abweichen.

Wesentliche Chancen und Risiken der Prognosen für die zentralen Steuerungsindikatoren werden nachfolgend dargestellt. Chancen sind dabei definiert als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für die Berlin Hyp positiven Prognose- bzw. Zielabweichung führen können. Risiken sind demgegenüber definiert als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für die Berlin Hyp negativen Prognose- bzw. Zielabweichung führen können. Im Risikobericht werden die bankspezifischen Risikoarten separat erläutert.

#### **Annahmen zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft<sup>5</sup>**

Die Dynamik der weltwirtschaftlichen Entwicklung wird sich 2025 voraussichtlich auf weiterhin solidem Niveau marginal verlangsamen. Die Geldpolitik wird nahezu ein neutrales Niveau erreichen und zusammen mit den leicht sinkenden Energie- und Rohstoffpreisen das Wirtschaftswachstum stützen. Auf der anderen Seite werden wirtschaftspolitisch getriebene Handelsbeschränkungen konjunkturrehemmend wirken und geopolitische Konflikte für Unsicherheit sorgen.

<sup>5</sup> Quellen für die Annahmen zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft: DIW, IfW Kiel.

<sup>6</sup> Quellen für die Annahmen zur branchenbezogenen Entwicklung: CBRE, Deutsche Bundesbank, Eurostat, Savills.

Das Bruttoinlandsprodukt im Euroraum wird weiterhin nur in kleinen Schritten zulegen.

Bezogen auf die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist anzunehmen, dass 2025 insgesamt ein Stagnationsjahr werden wird. Die strukturellen Probleme gepaart mit der Ungewissheit über den Kurs einer neuen Bundesregierung und den Unsicherheiten aus wirtschaftspolitischer und geopolitischer Unwägbarkeiten bremsen die mögliche wirtschaftliche Entwicklung deutlich ab. Auch wenn die geldpolitischen Vorgaben wieder günstig sind und die Inflation nahe am Zielwert ist, werden sowohl vom privaten Konsum nur schwache Impulse ausgehen als auch die Investitionsausgaben der Unternehmen zurückhaltend sein. Der Außenbeitrag wird gegenüber 2024 noch einmal merklich schwächer ausfallen.

#### **Annahmen zur Entwicklung der Branche<sup>6</sup>**

Die Inflationsentwicklung wird im nächsten Jahr stark von den neuen internationalen Rahmenbedingungen beeinflusst werden. Die sich abzeichnende Wirtschaftspolitik der neuen Trump-Administration, die Zölle auf Importe aus unterschiedlichen Ländern und eine expansivere Finanzpolitik in Aussicht stellt, könnten den Inflationsdruck in den USA erhöhen. Gleichzeitig dürften die eher mäßigen Konjunkturaussichten in Europa hierzulande den Preisauftrieb bremsen.

Angesichts rückläufiger Inflationsraten gepaart mit einer zu erwartenden weiterhin schwachen wirtschaftlichen Entwicklung in der Eurozone, sowie einer stärker werdenden US-Wirtschaft, ist von unterschiedlichen geldpolitischen Maßnahmen seitens der Zentralbanken in der Eurozone und der USA auszugehen. Während die EZB vermutlich mit Rücksicht auf weiter anhaltende Wachstumsschwächen ihre Leitzinsen deutlich senken wird, dürfte die Fed auf eine potentiell höhere Inflation vorerst zumindest nicht mit Zinserhöhungen reagieren.

Die durch den Kollaps des Bund-Swapsreads ausgelösten Ausweitungen von Covered-Bond-Swapsreads Ende des Berichtjahres dürften auch noch im Jahresverlauf 2025 spürbar sein. In Anbetracht des geringen Spreadabstands zwischen Covered Bonds und Senior Preferred Bonds ist davon auszugehen, dass das emissionschwache Jahresende 2024 sich zunächst auch ins neue Jahr fortsetzen könnte, was zu einer Unterstützung der Risikoaufschläge in dieser Assetklasse führen würde. Trotz Relative-Value-Gesichtspunkten rechnet der Markt damit, dass Covered Bonds auch 2025 ein wesentliches Refinanzierungsinstrument für Banken einnehmen.

Die Berlin Hyp erwartet auch unter anspruchsvollen Bedingungen, dass der Zugang zu allen Segmenten des Kapitalmarkts zu marktgerechten Konditionen möglich sein wird.

Trotz mehrerer Leitzinssenkungen seitens der EZB im Jahresverlauf 2024, zuletzt Mitte Dezember, rechnet die Berlin Hyp dennoch damit, dass die Zinsen der Staatsanleihen am längeren Ende nicht den Leitzinssenkungen eins zu eins folgen werden, da Inflation und fiskalpolitische Themen weiterhin eingepreist werden dürften. Aus Sicht der Berlin Hyp ist daher von einer weiteren, aber – wie auch 2024 – leichten Belebung am Immobilieninvestmentmarkt im Jahr 2025 auszugehen. Für die weitere Belebung spricht, dass die Verhandlungen zu unterschiedlichen Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite nach Angaben internationaler Makler- und Beratungshäuser mittlerweile als abgeschlossen oder als weit vorangeschritten angesehen werden dürfen. Somit könnte auch wieder mehr institutionelles Kapital an den Markt zurückkehren.

Vor diesem Hintergrund hält die Berlin Hyp ein Transaktionsvolumen von insgesamt bis zu 40 Mrd. € für realistisch, wobei bis zu 30 Mrd. € auf Gewerbeimmobilien und bis zu zehn Mrd. € auf gewerblich gehandelte Wohnimmobilien entfallen. Bei allen Investitionsentscheidungen ist zu berücksichtigen, dass

die ESG-Konformität der Immobilie, der Mieter und des Kreditnehmers – nicht zuletzt bedingt durch die EU-Taxonomie – einen zunehmend höheren Stellenwert einnimmt und für viele Bestandsimmobilien jeglicher Nutzungsart hohe CapEx-Aufwendungen erforderlich sein werden, um den ESG-Anforderungen zu entsprechen. Darüber hinaus stellt das für 2025 erwartete Wirtschaftswachstum derzeit eine besonders unsichere Komponente für den Immobilieninvestmentmarkt dar. So gehen aktuelle Konjunkturprognosen mit Stand Dezember 2024 davon aus, dass Deutschlands reales Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 lediglich in einer Höhe von 0,1 bis 0,2 Prozent wachsen wird.

In diesem herausfordernden Marktumfeld werden Immobilieninvestoren auch 2025 ihren Fokus weiterhin auf sehr gut erreichbare Büroimmobilien mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer hochwertigen Ausstattung sowie Wohn-, Logistik- und Hotelimmobilien in den wirtschaftlich attraktiven Städten und Ballungsregionen richten. Die geringen Neubauaktivitäten bei diesen Nutzungsarten leisten in der Vorausschau für 2025 einen gewichtigen Beitrag dazu, dass der Nachfrageüberhang nach erstklassigen Immobilien in sehr guten Lagen bestehen oder gar ausgebaut werden wird, so dass sich Mieten und Zimmerpreise tendenziell weiter erhöhen. Mit Blick auf Einzelhandelsimmobilien gilt die positive Einschätzung nach wie vor für lebensmittelgeprägte Objekte wie Discounter. Inwiefern Investoren für die übrigen Einzelhandelsbetriebstypen ein erhöhtes Risiko wahrnehmen, wird maßgeblich davon abhängen, ob sich die Konsumstimmung 2025 nachhaltig erholen wird.

### **Geschäftliche Entwicklung**

Die Berlin Hyp - als Kompetenzzentrum für die gewerbliche Immobilienfinanzierung im LBBW Konzern - wird künftig nach ihrer Integration über ein deutlich breiteres Leistungsspektrum und mehr Finanzierungsstärke verfügen. Mit der Bündelung der Kompetenzen beider

Häuser in einer Einheit entsteht für Sparkassen ein neuer, leistungsfähiger und gleichzeitig vertrauter Partner im Segment Immobilienfinanzierung. Dabei plant die Berlin Hyp, die Geschäftsbeziehungen zu Sparkassen im Verbundgeschäft weiter zu stärken und „Immo-Digital“ als zentrale Vertriebsplattform für die Verbundprodukte der Immo-Produktreihe weiter zu etablieren.

Aufgrund des Regionalprinzips und der individuellen Geschäftsschwerpunkte jeder Sparkasse sind die Steigerungsraten bei der Marktdurchdringung grundsätzlich begrenzt. Da mittlerweile 51 Prozent aller deutschen Sparkassen zu unseren Kunden zählen, birgt das Ausbleiben weiterer Steigerungen dieser Marktdurchdringung keine wesentlichen Risiken für das Geschäftsmodell oder den Geschäftserfolg der Bank. Ein weiterer Ausbau der Geschäftsbeziehungen steigert hingegen die Chancen der Berlin Hyp, sich dauerhaft als Verbundpartner innerhalb der Sparkassenfinanzgruppe zu positionieren.

Das Kommunalkreditgeschäft wird nicht mehr aktiv betrieben und daher weiter abschmelzen.

Unter Berücksichtigung der regulatorischen Notwendigkeiten sollen sich bietende Ertragspotenziale im Wertpapierportfolio auch weiterhin zur Unterstützung des Zinsergebnisses im Rahmen einer konservativen Investmentstrategie genutzt werden.

Für das Jahr 2025 rechnet die Berlin Hyp mit einem Zins- und Provisionsüberschuss, der unterhalb des erfreulich hohen Niveaus von 2024 liegen wird. Grund dafür sind insbesondere Einmaleffekte aus Vorfälligkeitsentschädigungen im Jahr 2024, die voraussichtlich nicht erneut anfallen werden, sowie geringere Erträge aus der Zinsbuchsteuerung. Dabei geht die Berlin Hyp im Zinsüberschuss von gleichbleibenden Zinserträgen im Kerngeschäft aufgrund stabiler Bestände und Bestandsmargen aus. Die signifikanten Zinsbewegungen der letzten Jahre haben weiterhin einen positiven Einfluss auf die Eigenkapitalverzinsung. Chancen bestehen aus einer weiteren Stärkung der Marktstellung durch die Expertise der Berlin Hyp als gewerblicher Immobilienfinanzierer im Konzern der LBBW und daraus resultierend einer Übererfüllung der Vertriebsziele und damit des Zinsüberschusses. Dies könnte durch die konsequente Umsetzung der Digitalisierungsstrategie weiter begünstigt werden.

Aufgrund der Zinsentwicklung ist aktuell mit eher geringen außerplanmäßigen Darlehensrückführungen und entsprechend stabilen Beständen zu rechnen. Potenzielle Risiken können sich ergeben, sofern die Vertriebsziele zum Beispiel aufgrund einer Eintrübung der Immobilienmärkte verfehlt werden. Aufgehobene bzw. verschobene Investitionen könnten zu einer sinkenden Nachfrage nach gewerblichen Immobilienfinanzierungen führen. Außerdem ergeben sich Ergebnisrisiken, sofern im Vergleich zum Plan im Kerngeschäft nur geringere Zinsmargen aufgrund eines wiedererstarkenden Wettbewerbs vereinbart werden können oder dass durch Verzögerungen bei der Umsetzung der Digitalisierungsstrategie weniger Geschäftspotenzial als erwartet akquiriert werden kann.

Für die Neukundengewinnung wird für 2025 ein Anteil von 20 Prozent am Neugeschäft erwartet.

Trotz des anhaltend herausfordernden und nicht belastbar planbaren Umfeldes sowie der anspruchsvollen regulatorischen Anforderungen rechnet die Berlin Hyp für das Jahr 2025 mit einem Neugeschäft, das voraussichtlich deutlich über dem durch anhaltende Marktunsicherheiten geprägten Neugeschäft des Jahres 2024 liegen wird. Abhängig vom Verlauf des Russland-Ukraine-Krieges sowie insbesondere der weiteren Zinsentwicklung können sich auf den Immobilienmärkten neben dem Risiko einer Planunterschreitung jedoch auch wieder Chancen für ein im Vergleich zur Planung leicht höheres Neugeschäft ergeben.

Die Bank rechnet mit einem Provisionsüberschuss, der voraussichtlich signifikant unter dem des Jahres 2024 liegen wird. Dies liegt insbesondere daran, dass Leistungsentgelte geringer ausfallen und ein höherer Anteil auf die Laufzeit des Kreditgeschäfts verteilt wird.

Für das Jahr 2025 erwartet die Berlin Hyp einen im Vorjahresvergleich insgesamt sinkenden Verwaltungsaufwand. Die Entwicklung des Personalaufwands wird weiterhin durch die Entlastungen im Zusammenhang mit den Zuführungen zu den Pensionsverpflichtungen infolge steigender Durchschnittszinssätze geprägt sein. Neben dem unverändert hohen Kostenbewusstsein und den intensiven Optimierungsaktivitäten bezüglich der Anpassung der personellen Ressourcen werden auch strategisch notwendige Projekte den Verwaltungs-

aufwand prägen. Das Andocken der Berlin Hyp an die LBBW wird weiterhin zusätzliche Kosten verursachen.

Die Berechnung der Beiträge zur Europäischen Bankenabgabe erfolgt durch die Bankenaufsicht. Die Berlin Hyp geht davon aus, dass die Beträge im Jahr 2025 sehr gering ausfallen werden. Der Ausbau der Institussicherung der Sparkassen-Finanzgruppe hingegen wird ab dem Jahr 2025 Beitragszahlungen in signifikanter Höhe erforderlich machen.

Die Cost-Income-Ratio wird 2025 voraussichtlich leicht steigen. Mit Einstellen der Umsetzungserfolge aus den Projekten und den eingeleiteten sonstigen Maßnahmen, ist mittelfristig eine Stabilisierung auf dem aktuellen niedrigen Niveau zu erwarten.

Ein Übertreffen der den vorgenannten Projekten und Abgaben zugrunde liegenden Planungen kann zu positiven Auswirkungen auf den Verwaltungsaufwand und die Cost-Income-Ratio führen. Im Gegenzug besteht das Risiko, dass Planverfehlungen, Kostensteigerungen bei Projekten oder negative Zinsentwicklungen oder eine über dem bisherigen Niveau festgelegte Bankenabgabe zu höheren Verwaltungsaufwendungen und damit auch zu einer steigenden Cost-Income-Ratio führen können.

Die Berlin Hyp geht im Rahmen einer konservativen Planung, ohne Berücksichtigung von Vorsorgereserven, von einem weiterhin signifikanten Niveau der Risikovorsorge im Jahr 2025 aus. Die teils angespannte weltweite politische Situation hat erkennbar erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Tätigkeit vieler Märkte. In diesem Zusammenhang können sich negative Auswirkungen auf die Konjunktur und Einschränkungen in der Geschäftstätigkeit vieler Unternehmen durch Sanktionen, durch Unterbrechungen von Rohstofflieferungen oder durch Störungen von Lieferketten ergeben. Die Berlin Hyp verfügt über keine Forderungen gegenüber Schuldern in den Ländern Russland, Belarus, Ukraine, Israel und Palästina, so dass die Zahlungsunfähigkeit von Schuldern aus diesen Ländern keine unmittelbaren Folgen auf die Risikovorsorgeaufwendungen im Kreditportfolio der Berlin Hyp hat. Für die Berlin Hyp können sich aber mittelbare Auswirkungen auf die Bewertung der Forderungen aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung ergeben. Zudem können sich mittelbare Auswirkungen auf das Wertpapierportfolio der

Berlin Hyp ergeben. Die erhöhte Volatilität an den Kapitalmärkten kann zu einem zusätzlichen Wertberichtigungsbedarf führen. Die Berlin Hyp hat keine Wertpapiere von Emittenten aus Russland, Belarus, Ukraine, Israel und Palästina im Bestand, so dass keine unmittelbaren Risiken aus dem Wertpapierportfolio entstehen.

Begrenzt planbare und unerwartete Entwicklungen externer volkswirtschaftlicher, geopolitischer und branchenbezogener Rahmenbedingungen bzw. Entwicklungen an den internationalen Finanzmärkten können Chancen und Risiken für das Risikoergebnis des Kapitalmarktgeschäfts darstellen. Des Weiteren könnte trotz vorsichtiger Planung eine Trendwende der externen Rahmenbedingungen, beispielsweise bei einem deutlichen Rückgang der Immobilienpreise, zu einer Verschlechterung der Bonität der Kreditnehmer und auch zu einer Wertminderung der gestellten Sicherheiten führen und zusätzlichen Risikovorsorge- bzw. Wertberichtigungsbedarf für die gewerbliche Immobilienfinanzierung verursachen. Daneben ist es auch möglich, dass bei günstigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Risikovorsorgebedarf geringer ausfallen wird als erwartet.

Sofern sich die Auswirkungen der genannten Risikofaktoren über die derzeitigen Erwartungen hinaus in nachhaltigen Konjunktur- und Kapitalmarktbelastungen niederschlagen, könnte dies die Immobilienmärkte abweichend von den bisherigen Erwartungen durch Leerstände und weitere Wertverluste bei Gewerbeimmobilien deutlich belasten und damit zu steigenden Risikovorsorgeaufwendungen führen. Ferner könnte sich eine Abnahme des Neugesäftsvolumens und der Bestände im gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäft der Bank ergeben.

Die Berlin Hyp geht planerisch davon aus, dass sich das Betriebsergebnis nach Risikovorsorge im Jahr 2025, unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr im Zuge der anstehenden Integration erfolgten Auflösung der Vorsorgereserven, der vorsichtigen Risikovorsorgeplanung sowie der vorgenannten Erwartungen, im Vergleich zu 2024 deutlich verschlechtern wird. Das Ergebnis vor Ertragsteuern wird ebenfalls signifikant unterhalb des Vorjahreswertes liegen und auch die Gewinnabführung dürfte den Jahresüberschuss des Vorjahres deutlich unterschreiten.

Während eine Verschlechterung der geopolitischen Rahmenbedingungen oder der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung zu einer unter den Erwartungen liegenden Gewinnabführung führen könnte, ergeben sich Chancen auf ein höheres Ergebnis bei einem positiveren gesamtwirtschaftlichen Umfeld als angenommen. Darüber hinaus können sich entsprechende Folgewirkungen für das aufsichtsrechtliche Kapital und die aufsichtsrechtlichen Kennzahlen ergeben. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass die weiteren Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen, insbesondere der Zinslandschaft, auch die Risikosteuerungsgrößen erheblich beeinflussen.

Gleichzeitig besteht aber auch die Chance, dass sich die negativen Auswirkungen der teils angespannten weltpolitischen Situation als weniger nachhaltig oder milder erweisen, als derzeit von der Bank eingeschätzt und in den Prognosen verarbeitet. Entsprechend könnten sich die Immobilienmärkte in diesem Fall möglicherweise besser entwickeln, als von der Bank derzeit erwartet. Dazu könnte beispielsweise auch eine anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien infolge des Fehlens von Anlagealternativen beitragen. Aus einer damit verbundenen höheren Kreditnachfrage würden sich für die Bank Chancen für die Neugeschäfts- und Bestandsentwicklung im Kerngeschäftsfeld ergeben.

Die Eigenkapitalrentabilität dürfte sich 2025 auf einem deutlich niedrigeren Niveau als 2024 bewegen. Sofern die Gewinnabführung die Erwartungen verfehlt, wird auch die Eigenkapitalrentabilität geringer ausfallen. Andernfalls besteht die Chance einer positiven Planabweichung.

Die Bank erwartet zum Jahresende 2025 eine harte Kernkapitalquote (CET1-Quote), die deutlich über der des Jahres 2024 liegen wird. Die kurzfristige Verbesserung der Kapitalquoten ist auf die Erleichterungen für Basis-IRB-Institute bei Erstanwendung der CRR III/CRD VI zurückzuführen, welche sich durch die Einführung des Output Floors bereits in 2026 wieder neutralisieren und zu einer Belastung der Kapitalquoten führen wird.

Für die kommenden Jahre sind weitere verschärfende regulatorische Vorgaben wie das Festsetzen von weiter ansteigenden makroprudenziellen Kapitalpuffern zu erwarten. Sowohl die steigenden Kapitalanforderungen, als auch

die Konsequenzen aus dem Output Floor der CRR III/CRD VI werden auch die Berlin Hyp stark belasten und das freie RWA-Potenzial und damit die Neugeschäftsmöglichkeiten entsprechend reduzieren.

Ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der geplanten Kapitalquoten und Erfüllung der dargestellten zusätzlichen Kapitalanforderungen wird durch die aktive Steuerung des Gesamtrisikobetrags (RWA) generiert werden. Risiken hinsichtlich der Zielerreichung bestehen beispielsweise im Falle eines über den Erwartungen liegenden RWA-Anstiegs infolge reduzierter Sicherheitswerte und Ratingveränderungen durch die veränderten volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Zudem könnten zukünftige regulatorische Eingriffe mit Restriktionen und somit mit Ertragsrisiken sowie die Umsetzung neuer regulatorischer Anforderungen mit zusätzlichem Verwaltungsaufwand einhergehen. Darüber hinaus bestehen Risiken aus der Mitgliedschaft der Bank im institutsbezogenen Sicherungssystem der Sparkassen-Finanzgruppe. Im Rahmen von Entschädigungs- und Unterstützungsmaßnahmen könnten von den Instituten des Sicherungssystems Sonderzahlungen eingefordert werden, die das Ergebnis der Bank belasten würden. Gleiches gilt für mögliche Nachschusspflichten an den Restrukturierungsfonds für Kreditinstitute. Ob und in welcher Höhe es zu derartigen Zahlungen kommen wird, ist derzeit nicht absehbar.

### Gesamtaussage

Der starke Wettbewerb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung, das nach wie vor volatile Umfeld der Kapital- und Finanzmärkte und die bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der Auswirkungen der geopolitischen Konflikte stellen für die Berlin Hyp große Herausforderungen dar. Vor diesem Hintergrund verlief das Geschäftsjahr 2024 sehr erfreulich und damit insgesamt besser als erwartet.

Die Berlin Hyp geht davon aus, dass das Ergebnis vor Ertragsteuern und vor Ergebnisabführung im Jahr 2025 wie im Vorjahr wieder deutlich positiv sein wird.

Der Vorstand sieht die Bank trotz des herausfordernden Umfeldes gut aufgestellt.



# Risikobericht

## Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Berlin Hyp besteht aus verschiedenen Instrumenten zum Umgang mit eingegangenen Risiken und zur Beurteilung der ökonomischen und aufsichtsrechtlichen (normativen) Risikotragfähigkeit im Rahmen der vom Vorstand festgelegten Strategie.

Ziel des Risikomanagements ist es, durch die Limitierung der ökonomischen Risiken und durch die Festlegung von Obergrenzen für das gebundene Kapital die Risikotragfähigkeit bzw. die Einhaltung vorgegebener Mindestquoten sicherzustellen.

Die Berlin Hyp ist eine Tochtergesellschaft der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW).

## Risikomanagementsystem im Konzern der LBBW

Das konzernweite Risikomanagementsystem setzt sich aus einer Reihe von ineinandergreifenden Grundsätzen und Regelungen zusammen.

Als übergeordnete Regelung stellt die Geschäftsstrategie die strategischen Rahmenbedingungen dar. Darin ist festgehalten, dass das kontrollierte Eingehen von Risiken im Rahmen der Risikostrategie elementarer Bestandteil des Bankgeschäfts ist. Gruppeneinheitliche risikopolitische Grundsätze sollen sicherstellen, dass die eingegangenen Risiken tragbar bleiben. Alle Unternehmen und organisatorischen Einheiten haben dafür Sorge zu tragen, dass die Risiken sowohl transparent als auch im Rahmen der konzerneinheitlichen Methodik messbar sind.

Die LBBW-Risikostrategien detaillieren diese Vorgaben. Sie liegen in der Verantwortung des Vorstands der LBBW und werden mit dem Aufsichtsrat der LBBW erörtert. Die Einhaltung der Risikostrategien wird laufend durch den Bereich Risk Control der LBBW überwacht.

Die Schnittstellenvereinbarung für Risk Control zwischen der LBBW und der Berlin Hyp gibt den Rahmen für das operative Risikocontrolling vor und stellt die Verantwortlichkeiten und

Eskalationsprozesse des Risikomanagements im Konzern dar. Für jede wesentliche Risikoart sind Limitsystematiken und Eskalationsprozesse festgelegt.

## Risikomanagementsystem in der Berlin Hyp Risikopolitische Grundsätze

Zielsetzung des Risikomanagements ist das bewusste Eingehen von strategiekonformen Risiken zur Erschließung von Ertragschancen, um hieraus einen angemessenen und nachhaltigen Ertrag zu erwirtschaften. Das Eingehen von Risiken erfolgt unter Rentabilitäts Gesichtspunkten. Als Messgröße wird dafür u.a. die Eigenkapitalrendite auf Basis des aufsichtsrechtlichen und bilanziellen Kapitals verwendet. Bei der Preisfindung stellt die Bank sicher, dass der Ertrag im angemessenen Verhältnis zum eingegangenen Risiko steht.

Die Risikostrategie der Berlin Hyp wird im Einklang mit den LBBW-Risikostrategien entwickelt. Diese wird dem Aufsichtsrat der Berlin Hyp nach erfolgter Erörterung im Kreditausschuss zur Kenntnis gegeben. Die Mittelfristplanung und die operative Planung operationalisieren die Risikostrategie. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der absehbaren Risiko- und Kapitaleffekte auf Ebene der Berlin Hyp. Die Einhaltung der Risikostrategie wird laufend überwacht.

Der Bereich Risk Control der Berlin Hyp unterstützt den Vorstand in allen risikopolitischen Fragen, bei der Entwicklung und Umsetzung der Risikostrategie sowie bei der Ausgestaltung des Systems zur Messung und Begrenzung der Risiken. Die wesentlichen Aufgaben bestehen dabei aus der laufenden Überwachung der Risikosituation, der Risikotragfähigkeit und der Einhaltung der Risikolimits sowie einer regelmäßigen Berichterstattung zur Risikosituation an Vorstand und Gremien.

Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt zentral im Risikohandbuch der Berlin Hyp. Dieses Dokument enthält die vollständige Abbildung des Risikomanagementprozesses inklusive der Methoden und Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Steuerung und Überwachung der Risiken

der Bank. Das Risikomanagementsystem beinhaltet sowohl Risikoauswertungen nach aufsichtsrechtlichen Vorgaben als auch Risikobetrachtungen aus ökonomischer Sicht.

Im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt der Bereich Risk Control jährlich die wesentlichen Risiken der Bank, erstellt ein Gesamtrisikoprofil und überprüft die im Risikomanagementsystem angewandten Methoden. Zusätzlich wird das Risikomanagementsystem regelmäßig durch die interne Revision geprüft.

#### Die Gremien der Berlin Hyp

Der Vorstand legt in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die Strategie fest, die in der Folge die Basis für alle Entscheidungen der Unternehmensbereiche bildet. Die Gesamtverantwortung der Geschäftsleitung für alle wesentlichen Elemente des Risikomanagements ist explizit in der Geschäftsordnung für den Vorstand definiert.

Der Vorstand nimmt im Einklang mit der geschäftspolitischen Ausrichtung sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Risikotragfähigkeit und der aufsichtsrechtlichen Regelungen eine Risikobegrenzung und Risikoallokation in den verschiedenen Geschäftsfeldern bzw. Risikoarten durch Festlegung von Limiten oder Strukturvorgaben vor. Er wird regelmäßig über die Vermögens-, Finanz-, Ertrags- und Risikosituation der Berlin Hyp informiert.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig durch den Vorstand über das gesamte Risikoprofil unterrichtet. Er erhält die quartalsweisen Risikoberichte, HGB-Abschlüsse sowie Informationen über den Ergebnisbeitrag der Berlin Hyp nach IFRS. Der aus Mitgliedern des Aufsichtsrats gebildete Kreditausschuss, der gleichzeitig als Risikoausschuss fungiert, berät mit dem Vorstand die Grundsätze der Geschäftspolitik unter dem Gesichtspunkt der Risiken und des Risikomanagements.

Die interne Revision ist wesentlicher Bestandteil des unternehmerischen und prozessunabhängigen Überwachungssystems. Dies beinhaltet für alle Risikoarten eine regelmäßige

Prüfung und Bewertung der Risikomanagementprozesse. Die interne Revision berichtet unabhängig und direkt an den Vorstand.

Darüber hinaus hat die Berlin Hyp verschiedene Gremien eingerichtet, die sich regelmäßig mit dem Risikomanagement und der Risikosituation der Bank auseinandersetzen:

- Aufsichtsrat inklusive seiner Ausschüsse
- Vorstand
- Dispositionsausschuss
- Neugeschäftskomitee
- Markteinschätzungskomitee

Details zu den Aufgaben, Kompetenzen und Mitgliedern sind in den jeweiligen Geschäftsordnungen niedergelegt.

Der Bereich Risk Control überprüft mindestens jährlich im Rahmen der Risikoinventur die anzuwendenden Methoden und Modelle zur Identifikation, Messung, Aggregation und Limitierung von Risiken und stellt die Ergebnisse dem Vorstand vor.

Die Verantwortung für die operative Risikosteuerung, also das Eingehen von Risiken im Rahmen der Limite, ist den definierten Verantwortungsträgern zugeordnet. Die Gesamtbankrisikosteuerung erfolgt durch den Gesamtvorstand, die Marktpreisrisiko- und die Liquiditätsrisikosteuerung unter Einhaltung der verbindlichen Vorgaben des Vorstandes auf Basis der Empfehlungen des Dispositionsausschusses durch den Bereich Treasury. Die Risikosteuerung im Kreditgeschäft wird unter Würdigung der Wirkungen auf das Kreditportfolio durch die jeweiligen Entscheidungsträger gemäß der Kompetenzordnung wahrgenommen.

#### Berichtswesen

Die Risikosituation der Berlin Hyp wird vierteljährlich dem Vorstand und dem Aufsichtsrat im Risikobericht dargestellt. Der Risikobericht beinhaltet neben den wesentlichen Informationen zu den einzelnen als wesentlich eingestuften Risikoarten, den Stresstestergebnissen und Informationen zu den Risikokonzentrationen auch Angaben zur Angemessenheit der

Kapitalausstattung, zum aufsichtsrechtlichen und ökonomischen Kapital, zu den aktuellen Kapital- und Liquiditätskennzahlen sowie zu Refinanzierungspositionen. Zusätzlich zum vierteljährlichen Risikobericht erstellt der Bereich Risk Control monatlich Berichte über einzelne Risikoarten und die Risikotragfähigkeit der Bank. Markt- und Liquiditätsrisiken (Beschaffungsrisiko) werden täglich berichtet. Bei Bedarf werden neben der turnusmäßigen Erstellung von standardisierten Risikoberichten Berichte auch anlassbezogen (ad hoc) erstellt, sofern dies aufgrund der aktuellen Risikosituation geboten erscheint, beispielsweise bei

Überschreitung vorab definierter Risikolimits oder Verlustgrenzen.

Neben den Berichten zur Risikosituation werden regelmäßig auch Berichte über die Entwicklung des Geschäftsvolumens, der Deckungsstöcke sowie Berichte über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bank erstellt.

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über wesentliche Berichte der Berlin Hyp und deren Berichtsfrequenz:

Berichtshäufigkeit	Berichtsgegenstand
Täglich	→ Marktpreis- und Liquiditätsrisiken
Monatlich	→ Liquiditätsrisiken → Entwicklung der Bilanzpositionen → Entwicklung der Ertragslage → Adressenausfallrisiken auf Portfolioebene
Quartalsweise	→ HGB-Quartalsberichte → Risikobericht (zusammenfassender Bericht über alle Risikoarten) → Risikoreporting der Deckungsstöcke → Bestandsentwicklung Hypotheken (u. a. Neugeschäfts- und Prolongationsvolumen, Margen)

### Grundlagen des Risikomanagements

#### Risikoinventur

Die Berlin Hyp prüft regelmäßig (mindestens jährlich) im Rahmen der Risikoinventur, welche Risiken die Vermögenslage, die Ertragslage oder die Liquiditätslage wesentlich beeinträchtigen können. Dabei wird ein Gesamtrisikoprofil für die Bank erstellt und eine Beurteilung der Wesentlichkeit der identifizierten Risiken durch den Vorstand vorgenommen. Alle als wesentlich identifizierten Risiken sind Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung über die Risikosituation der Bank. Neue Produkte werden vor Einführung im Rahmen eines Neuproduktprozesses analysiert und insbesondere auch hinsichtlich ihrer Risiken für die Bank überprüft. Durch die Beteiligung aller betroffenen Bereiche soll der Neuproduktprozess sicherstellen, dass Risiken aus neuen oder sich verändernden Produkten ordnungsgemäß abgebildet und überwacht werden können.

Die Bank entwickelt die Risikomanagement-Organisation entsprechend den regulatorischen Standards und Empfehlungen kontinuierlich weiter. So wurde 2024 ein Fachkonzept entwickelt, das die Prozesse zur Integration von Klima- und Umweltrisiken in das Risikomanagement der Berlin Hyp und den aufeinander aufbauenden Prozess von der Identifizierung wesentlicher Klima- und Umweltrisikotreibern über die ESG-Risikoinventur bis hin zu deren Integration in das Risikomanagement und den ICAAP beschreibt. Die ESG-Risikoinventur findet im Rahmen der allgemeinen Risikoinventur statt und befasst sich detailliert mit der Identifikation und der Bestimmung von finanziellen Auswirkungen von ESG-Risikotreibern auf die verschiedenen Risikoarten.

#### Risikotaxonomie

Finanzielle Risiken sind Risiken, die ex-ante bewusst eingegangen und bewertet werden können, um einen Ertrag zu generieren. Eine Basis für die Risikosteuerung stellen die Risikobewertung und -quantifizierung dar. Zu den finanziellen Risiken zählen:

- Adressenausfallrisiko
- Marktpreisrisiko
- Liquiditätsrisiko
- Immobilienrisiko und
- Beteiligungsrisiko

Die nicht-finanziellen Risiken sind in der Regel nur mit großer Unsicherheit quantifizierbar, da die Verlustmechanismen sehr vielfältig sein können. Zu den nicht-finanziellen Risiken zählen:

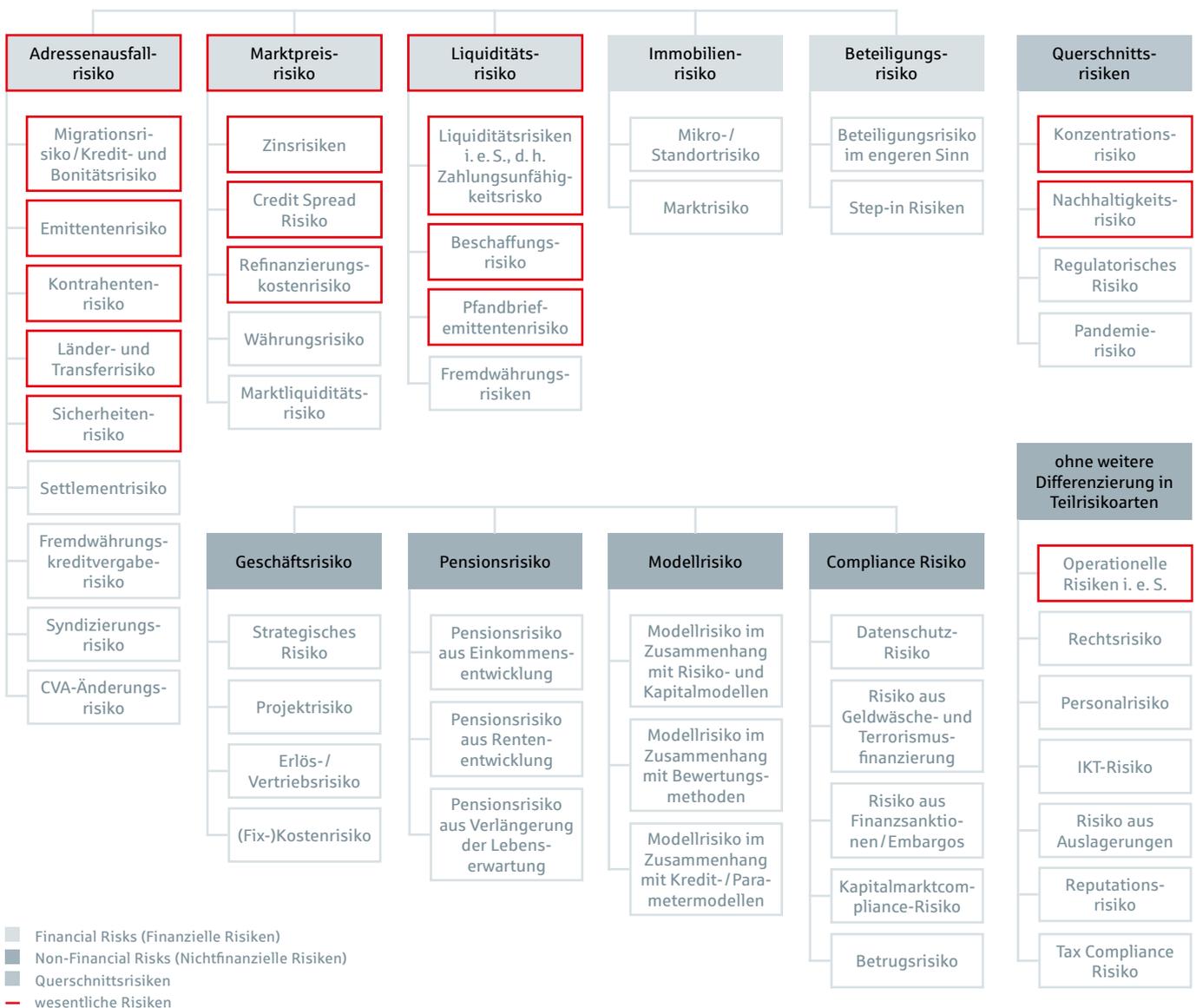
- Operationelle Risiken im engeren Sinn (i. e. S.)
- Rechtsrisiken
- Personalrisiken

- Informationsrisiken
- Risiken aus Auslagerungen
- Reputationsrisiken
- Geschäftsrisiken
- Pensionsrisiken
- Modellrisiken
- Compliance-Risiken und
- Tax Compliance-Risiken

Risikoartenübergreifende Zusammenhänge werden in den Querschnittsrisiken berücksichtigt (z. B. Nachhaltigkeitsrisiken) und stellen keine eigene Risikoart dar.

Gemäß der Risikoinventur der Bank gilt die folgende Risikotaxonomie für die Berlin Hyp:

### Risikoarten der Berlin Hyp AG



In der folgenden Übersicht ist die organisatorische Umsetzung des Risikomanagements in der Berlin Hyp für die wesentlichen Risikoarten dargestellt:

Risikoart	Risikosteuerung (Organisationseinheiten/Ausschuss)	Risikoüberwachung (Organisationseinheiten)
Adressenausfallrisiken	→ Immobilienfinanzierung → Portfoliomanagement → Treasury → Kredit → Risikobetreuung	→ Risk Control
Marktpreisrisiken	→ Dispositionsausschuss → Treasury	→ Risk Control
Liquiditätsrisiken (einschl. Refinanzierungskostenrisiko)	→ Dispositionsausschuss → Treasury	→ Risk Control
Operationelle Risiken	→ Prozessverantwortliche → Geschäftsbereiche	→ Risk Control

### Risikotragfähigkeit

Das Risikotragfähigkeitskonzept der Berlin Hyp basiert auf dem „Leitfaden der EZB für den bankinternen Prozess zur Sicherstellung einer angemessenen Kapitalausstattung (Internal Capital Adequacy Assessment Process – ICAAP)“. Im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzepts werden sowohl die ökonomische Perspektive als auch die normative Perspektive betrachtet.

Die Berlin Hyp hat ein Risikotragfähigkeitskonzept implementiert, mit dem die Bank sicherstellt, dass sowohl die wesentlichen Risiken (exkl. Liquiditätsrisiken, aber inkl. Refinanzierungsrisiko) als auch die nicht-wesentlichen Risiken (Immobilien- und Modellrisiken) durch die Risikodeckungsmasse der Bank abgedeckt sind und folglich die Risikotragfähigkeit der Bank jederzeit sichergestellt ist. Die Bank verwendet dazu geeignete Verfahren zur Quantifizierung der einzelnen Risiken. Da die Risikoberechnungen auf bestimmten Konfidenzintervallen beruhen, existiert eine Restwahrscheinlichkeit, dass die eintretenden Risiken potenziell höher ausfallen. Für die Risikoarten Adressenausfallrisiko, Marktpreisrisiko, Operationelles Risiko<sup>7</sup> und Immobilienrisiko sind Limite implementiert, deren Einhaltung durch den Bereich Risk Control überwacht wird. Die der Quantifizierung der Risiken zugrunde liegenden Annahmen werden ebenso wie die

entsprechenden Limite regelmäßig, mindestens jährlich, überprüft und durch den Vorstand beschlossen.

Für die Betrachtung der Risikotragfähigkeit werden die Risiken in der ökonomischen Perspektive durch Value at Risk basierte Ansätze quantifiziert. Dabei wird ein Konfidenzniveau von 99,9 Prozent bei einem Betrachtungszeitraum von einem Jahr zugrunde gelegt. Um die Risikotragfähigkeit zu gewährleisten, darf die auf diese Art ermittelte Gesamtrisikoposition die Risikodeckungsmasse nicht übersteigen. Für das Gesamtrisiko im Rahmen der Risikotragfähigkeitsbetrachtung besteht eine Vorwarnstufe bei 80 Prozent der verfügbaren Risikodeckungsmasse. Ergänzt wird die Bewertung der Gesamtrisikolage durch die Beurteilung der Ergebnisse verschiedener Stresstests, die sowohl die Risiken aus ökonomischer als auch regulatorischer Sicht berücksichtigen.

Die Berechnung der Risikodeckungsmasse ergibt sich aus der Summe des aufsichtlich anrechenbaren Kernkapitals und bestimmter ökonomischer Korrekturposten.

<sup>7</sup> Dies umfasst sämtliche im AMA-Modell quantifizierten Risikoarten: Operationelle Risiken i.e.S., Rechtsrisiken, Personalrisiken, Informationsrisiken, Compliance-Risiken, Risiken aus Auslagerungen und Tax Compliance-Risiken.

Im Rahmen des jährlich stattfindenden Planungsprozesses werden sowohl die sich aus dem geplanten Geschäftsverlauf ergebenden Änderungen auf die Risikopositionen als auch die Entwicklung der Risikodeckungsmasse betrachtet. Die Ergebnisse fließen u.a. in die Planung von Kapitalmaßnahmen ein.

Ergänzend zu den oben genannten Analysen werden außergewöhnliche volkswirtschaftliche Entwicklungen sowie zusätzlich institutsindividuelle Ereignisse mittels Stresstests für alle wesentlichen Risiken untersucht. Ziel ist es, u. a. die in der Risikotragfähigkeit betrachteten Risikoarten zu einem gestressten Gesamtrisiko zusammenzuführen und Auswirkungen auf das regulatorische und ökonomische Kapital aufzuzeigen.

Durch die Zusammenfassung der spezifischen Stresstests in den einzelnen Risikoarten zu mehreren risikoartenübergreifenden Gesamtbank-Stresstests lässt sich der Einfluss makroökonomischer Änderungen auf das Risiko der Bank und die Risikodeckungsmasse bzw. auf die aufsichtsrechtlichen Kapitalquoten abschätzen. Hierfür wurden gemäß den Anforderungen der MaRisk-Szenarien definiert, die auch die zwischen den einzelnen Risikoarten bestehenden Zusammenhänge der unterstellten Entwicklungen berücksichtigen.

Durch inverse Stresstests wird berechnet, wie stark sich die Gesamtbankszenarien mit den stärksten Auswirkungen entwickeln müssten, bis die gesamte Risikodeckungsmasse über- bzw. die Mindestkapitalausstattung unterschritten würde.

Die Risikotragfähigkeit der Bank war im Jahr 2024 zu allen Berichtsstichtagen sowohl in der ökonomischen als auch in der normativen Perspektive gegeben. Details zur Risikotragfähigkeit per 31.12.2024 sind im Abschnitt „Gesamtaussage zur Risikolage“ dargestellt.

#### **Risikomanagement gemäß § 27 PfandBG**

Gemäß § 27 PfandBG muss die Berlin Hyp als Pfandbriefbank ein für das Pfandbriefgeschäft geeignetes Risikomanagementsystem einsetzen. Grundsätzlich ist das Risikomanagement der Deckungstöcke in das Risikomanagementsystem der Berlin Hyp eingebunden. Zudem bestehen Limite, die im Einklang mit aufsichtsrechtlichen Vorgaben stehen. Die Einhaltung dieser Limite wird im Rahmen des Risikomanagements der Deckungstöcke

laufend überwacht und vierteljährlich in einem gesonderten Bericht dem Vorstand dargestellt.

Für den Fall außergewöhnlicher Ereignisse, welche die Gefahr weitreichender Folgen in sich bergen ist in der Berlin Hyp ein Krisenstab zur Bewältigung derartiger Krisen eingerichtet.

#### **Finanzielle Risikoarten**

Die Risikotaxonomie der Berlin Hyp differenziert finanzielle und nicht-finanzielle Risikoarten. Hierbei wird außerdem jeweils zwischen wesentlichen und nicht-wesentlichen Risiken differenziert. Nachfolgend wird zuerst das Risikomanagement der wesentlichen finanziellen Risiken Adressenausfallrisiko, Marktpreisrisiko und Liquiditätsrisiko beschrieben. Anschließend folgt die Erläuterung des Risikomanagements des nicht-wesentlichen Immobilienrisikos sowie des nicht-wesentlichen Beteiligungsrisikos.

#### **Adressenausfallrisiken**

Das Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlusts oder entgangenen Gewinns aufgrund der Verschlechterung der Bonität eines Geschäftspartners sowie der Gefahr des Werteverfalls bei den der Bank überlassenen Sicherheiten. Diese Risikoart ist das dominierende Risiko in der Berlin Hyp. Das Adressenausfallrisiko wird auf Ebene einzelner Geschäftspartner und auf Ebene des gesamten Portfolios gesteuert und überwacht. Das Beteiligungsrisiko (Anteilseignerrisiko) wird als nicht wesentliches Risiko eingestuft.

#### **Einzelengagementebene**

Ein adäquates Risikomanagement der Adressenausfallrisiken soll durch eine Kreditkompetenzordnung sowie durch definierte Abläufe und Schnittstellen von der Akquisition über die Kreditneugewährung bis zur Kreditrückzahlung (enge Verzahnung von Akquisition und Marktfolgebereich) gewährleistet werden. Die Kreditprozesse sind in den Regelwerken der Bank schriftlich fixiert. Sie werden von der Revision regelmäßig geprüft und unterliegen auch auf dieser Grundlage einer ständigen Qualitätsanalyse. Vereinbarungen mit der Muttergesellschaft regeln die Zusammenarbeit zwischen der LBBW und der Berlin Hyp bei gemeinsamen Kunden im Kreditgeschäft.

Der Risikogehalt auf Einzelkreditnehmerebene wird mit einer regelmäßigen Analyse der Kreditwürdigkeit verifiziert. Kern der Risikobewertung sind Ratingverfahren, die schuldner- und

geschäftsspezifische Merkmale berücksichtigen. Die Preisgestaltung sowie die Kreditentscheidung orientiert sich unter Würdigung der Sicherheiten an dem Rating. Bei Immobilienfinanzierungen wird überwiegend das SparkassenImmobiliengeschäftsRating (SIR) sowie das Verfahren für Internationale Gewerbliche Immobilienfinanzierungen (ICRE) verwendet. Darüber hinaus kommen insbesondere für das Kapitalmarktgeschäft die Ratingverfahren für Banken (BNK) und Corporates (CRP) zum Einsatz.

Die eingesetzten Ratingverfahren sind im Rahmen der Zulassungsprüfung durch die Bankenaufsicht abgenommen worden. Die Qualitätssicherung, nebst Validierung und Backtesting der Ratingverfahren, obliegt dem Bereich Risk Control. Die Weiterentwicklung und Pflege erfolgt durch die Sparkassen Rating und Risikosysteme GmbH (S Rating) sowie RSU Rating Service Unit GmbH & Co. KG und wird durch die Poolinstitute in Arbeitskreisen und Projektteams begleitet. In den relevanten Arbeitskreisen und Gremien ist die Berlin Hyp vertreten.

Auf Basis der Ratingklassensystematik lässt sich das Adressenausfallrisiko in Performing Loans (Ratingklassen 1 bis 15) und Non Performing Loans (Ratingklassen 16 bis 18) unterteilen.

Der Anteil der Non Performing Loans am Gesamtportfolio liegt per 31.12.2024 bei 1,9 Prozent.

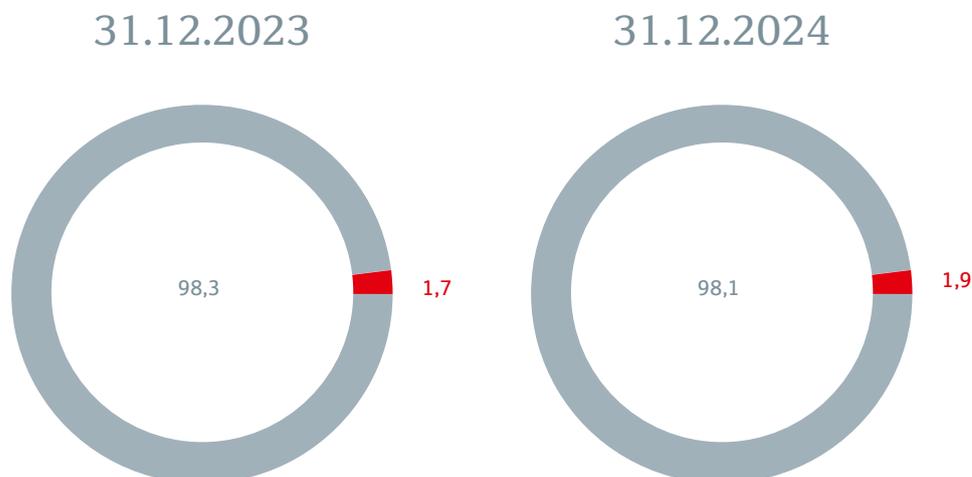
Grundsätzlich unterliegen alle Kreditengagements einer jährlichen Wiedervorlage sowie die bestellten Kreditsicherheiten einer turnusmäßigen Überprüfung.

Ein besonderer Fokus liegt auf dem Prozess der Wertermittlung von Immobilien und Portfolios. Die Bewertung erfolgt dabei regelmäßig durch zertifizierte Gutachter eines unabhängigen Bereichs der Bank oder in dessen Auftrag durch externe zertifizierte und unabhängige Gutachter.

Um rechtzeitig Kreditengagements zu identifizieren, bei denen sich erhöhte Risiken abzeichnen, setzt die Berlin Hyp Frühwarnverfahren mit unterschiedlichen Instrumenten ein. Neben der Ermittlung quantitativer Frühwarnindikatoren für ein automatisiertes Frühwarnverfahren kommen insbesondere qualitative Indikatoren im Rahmen der regelmäßigen Kreditüberwachung zum Einsatz. Das automatisierte Frühwarnverfahren greift dabei in unterschiedlichen Ausprägungen insbesondere die Kriterien Verschlechterung der Ratingnoten, Zins- und Tilgungsrückstand sowie die Verschlechterung der Schuldendienstdeckungsquote auf. Weitere Parameter betreffen den Loan-to-Value sowie das Auslaufen eines Mietvertrags bzw. der Zinsfestschreibung.

**NPL-Ratio gemäß FinRep**  
in %

— Performing Loans  
— Non Performing Loans



Quartalsweise finden Frühwarnrunden unter Beteiligung der Bereiche Vertrieb, Kredit und Risikobetreuung statt, in denen der Risikogehalt der identifizierten Kreditengagements gesondert besprochen und gegebenenfalls Maßnahmen festgelegt werden.

Gefährdete Immobilienkreditengagements werden in die Risikobetreuung überführt. Hier sind Kompetenzen für die Bildung von Wertberichtigungen gebündelt, wobei ab einer bestimmten Größenordnung vorgesehen ist, dass Beschlüsse durch den Gesamtvorstand getroffen werden. Wertberichtigungen werden in der Höhe gebildet, in der der ausstehende Kreditbetrag nach Abzug vorhandener Sicherheiten mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zurückgezahlt werden kann. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Sicherheitenwerte in Abhängigkeit der für notwendig erachteten Maßnahmen. Besondere und begründete Umstände können in Ausnahmefällen zu einer abweichenden Bewertung führen.

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Anteil an Finanzierungen, die in die Bearbeitungsstufen „Intensivbetreuung“ und „Frühwarnrunde“ überführt wurden. Die Berlin Hyp hat zum 1. Januar 2024 die Vorwarnstufe „Beobachtung“ eingeführt.

Im Rahmen der Bewertung von Forderungen werden, ausgehend vom Vorsichtsprinzip des § 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB, für latente Kreditrisiken Pauschalwertberichtigungen (PWB) gebildet. Die Grundgesamtheit der für die Ermittlung der PWB maßgeblichen Geschäfte besteht aus allen Forderungen, für die keine Einzelwertberichtigungen gebildet wurden. Neben diesen, nicht akut ausfallgefährdeten Forderungen, wird eine PWB für außerbilanzielle Positionen (Rückstellungen im Kreditgeschäft für unwiderrufliche Kreditzusagen und Avale) gebildet. Die Ermittlung der PWB erfolgt seit dem 01.07.2022 gemäß den Vorschriften des IDW RS BFA 7 (Pauschalwertberichtigungen für Kreditinstitute) auf Grundlage der IFRS 9-Methodik. Diese Methodik sieht vor, Wertminderungen auf Basis erwarteter Kreditverluste zu erfassen. Die Pauschalwertberichtigung entspricht für jedes Einzelgeschäft dem erwarteten Kreditverlust über die nächsten zwölf Monate. Bei einem signifikanten Anstieg des Ausfallrisikos eines Vermögenswerts seit dem bilanziellen Zugang werden sämtliche erwarteten Verluste über die gesamte Rest-

laufzeit des Finanzinstruments angesetzt. Für die genannten finanziellen Vermögenswerte wird der erwartete Verlust in Abhängigkeit von der Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), der Einschätzung der Verlusthöhe bei Ausfall (Loss Given Default, LGD) sowie des erwarteten Exposure zum Zeitpunkt des Ausfalls (Exposure at Default, EaD) berechnet. Die erwarteten Verluste, ermittelt als Produkt der drei genannten Parameter, werden mit dem Effektivzins des Einzelgeschäfts bzw. einer Approximation desselben auf den Berichtstichtag diskontiert.

Die Ermittlung der PWB und der Rückstellungen im Kreditgeschäft für latente Kreditrisiken erfolgt durch die LBBW.

Zum Kapitalmarktgeschäft gehört im Wesentlichen das Wertpapier- und Kommunaldarlehensportfolio. Ferner bestehen Kontrahentenrisiken aus dem Derivategeschäft. Das bestehende Kapitalmarkt-Exposure wird turnusmäßig an den Vorstand und Aufsichtsrat nach Ländern und Ratingklassen gegliedert berichtet.

Derivate werden nicht nur mit Kapitalmarktadressen, sondern auch mit Immobilienkunden im Rahmen der Finanzierung von Objekten abgeschlossen. Kontrahentenrisiken werden im Interbankengeschäft grundsätzlich durch die Stellung von Sicherheiten abgesichert. Die Bank strebt einen hohen Anteil zentral abgewickelter Derivate an (zentrales Clearing). Im Geschäft mit Immobilienkunden dienen die bestellten Grundpfandrechte für das Grundgeschäft, in der Regel durch weite Sicherungszweckerklärungen, auch für das Derivat.

Die Bank hat halbjährlich umfassende Analyse des Gesamtbestandes der Projekt- und Grundstücksfinanzierungen durchgeführt. Im Fokus der Untersuchung stand die einzelfallbezogene Risikoeinschätzung unter besonderer Berücksichtigung von Marktveränderungen, Kreditfälligkeiten und Garantiestrukturen. Trotz deutlich gestiegener Refinanzierungskosten für Anschlussfinanzierungen und Rückgang der Transaktionsvolumina verliefen die Projektentwicklungen zum Großteil im Rahmen der kreditvertraglichen Vereinbarungen und Kostenerhöhungen waren aufgrund angemessener Baukostenreserven beherrschbar. Im Ergebnis der Analyse waren keine grundsätzlichen Maßnahmen für das Projektfinanzierungsportfolio erforderlich. Einzelne Projekt- und Grundstücksfinanzierung-

gen mit projektspezifischen Auffälligkeiten wie z.B. Bauzeitenverzug, Vermietungsproblemen, Wertreduzierung wurden in die engere Überwachung genommen.

Seit Mai 2023 findet ein zusätzlicher Austausch mit dem Gesamtvorstand im 14-Tages-Rhythmus statt, in dem die Entwicklung auffälliger Einzelengagements im Kreditportfolio der Bank zeitnah und fortlaufend diskutiert wird.

Den aus den globalen Risiken (insbesondere Russland-Ukraine-Krieg) resultierenden latenten Auswirkungen auf die Konjunktur und insbesondere auf die Immobilienwirtschaft hat die Berlin Hyp durch den Ansatz von Post-Model-Adjustments auf valutierte Kredite in Form von PWB und auf unwiderrufliche Kreditzusagen in Form von Rückstellungen Rechnung getragen.

**Portfolioebene**

Neben der Risikoüberwachung auf Einzelkreditnehmerebene untersucht die Berlin Hyp die Kreditrisiken für das gesamte Portfolio.

Das Kreditportfoliomodell simuliert potenzielle Kreditnehmer-, Emittenten-, Kontrahenten- und Länderausfälle sowie Wertänderungen durch Ratingmigrationen in einem einjährigen Betrachtungszeitraum auf Basis von:

- Exposure-Daten (Inanspruchnahmen, extern zugesagten Limiten),
- Sicherheitenwerten,

- Kreditnehmer-Ausfallwahrscheinlichkeiten,
- Ratingmigrationswahrscheinlichkeiten,
- Länder-Ausfallwahrscheinlichkeiten,
- Der Abhängigkeit der Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kreditnehmer von Risikofaktoren (Branchen-Länder-Cluster)
- Der Korrelation zwischen den Risikofaktoren Verlustquoten-Schätzungen (LGD-Parameter),
- einer Schätzung der Nutzung noch nicht gezogener, extern zugesagter Limite im Fall eines Kreditnehmersausfalls (CCF).

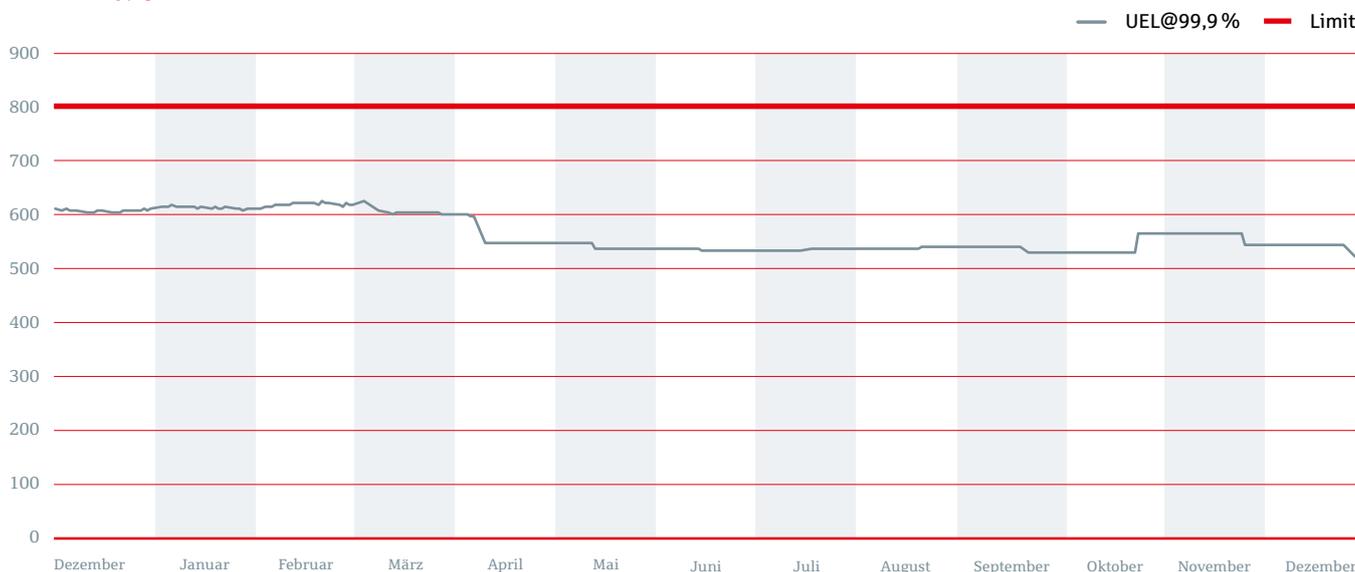
Unter der Annahme, dass sich die Risikostruktur des Portfolios nicht grundlegend ändert (constant level of risk, Geschäftsfortführungsansatz), lässt die ermittelte Kreditverlustverteilung Aussagen über die Wahrscheinlichkeit des Eintretens von Kreditverlusten im folgenden Jahr zu. Aus der Kreditverlustverteilung lassen sich die Risikokennzahlen (Expected Loss, Credit Value at Risk und Unexpected Loss) ermitteln.

Die Adressenausfallrisikosteuerung basiert auf Portfolioebene auf dem Unexpected Loss.

Die Berlin Hyp hat eine Limitierung des Adressenausfallrisikos vorgenommen. Sie lässt im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) monatlich die Risikokennzahlen nach konzern einheitlichen Standards ermitteln. Im Rahmen der Harmonisierung wurde im November 2024 die LGD-Ermittlung auf Konzernebene ebenfalls

**Entwicklung des UEL in 2024**

in Mio. €



vereinheitlicht. Das Monitoring der Risikokennzahlen erfolgt durch den Bereich Risk Control der Berlin Hyp. Hier werden Abweichungsanalysen sowie die Limitüberwachung durchgeführt. Die Auslastung der Limitierung auf Portfolioebene wird wöchentlich überwacht und berichtet. Die Berlin Hyp hat Prozesse und Handlungsoptionen für das Überschreiten der Vorwarnstufe (90 Prozent des Kreditrisikolimits) und Limitüberschreitungen definiert.

Das Limit wird mindestens einmal jährlich überprüft, ggf. angepasst und durch den Vorstand beschlossen.

Zum 31.12.2024 betrug die Auslastung 527 Mio. € und das Limit 800 Mio. €.

Die Validierung für das Credit Value at Risk Model ist unter Berücksichtigung der Belange der Berlin Hyp an die Landesbank Baden-Württemberg (Geschäftsbesorger) ausgelagert.

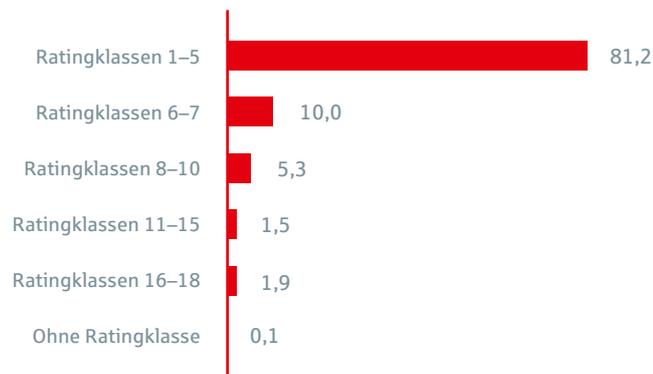
Im Rahmen des Kreditportfoliomodells werden Stresstests vorgenommen, die Veränderungen eines Kreditportfolios unter der Annahme extremer Szenarien simulieren, um die finanzielle Stabilität der Bank gegenüber makroökonomischen Krisen zu überprüfen.

Zum 31.12.2024 betrug das für die Ermittlung des Adressenausfallrisikos relevante Geschäftsvolumen der Berlin Hyp 37,6 Mrd. €. Dieses Geschäftsvolumen untergliedert sich in Hypothekenkreditgeschäfte i. H. v. 31,4 Mrd. €, Geldmarkt- und Derivategeschäfte von rund 0,2 Mrd. € sowie Wertpapiere und Kommunal-darlehen rund 6,0 Mrd. €.

Die Verteilung des Hypothekenkreditportfolios nach Ratings, Kundengruppen, Regionen und Objektarten stellt sich wie folgt dar:

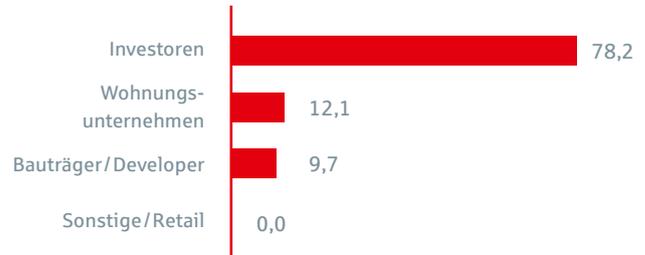
### Ratingklassen

in %



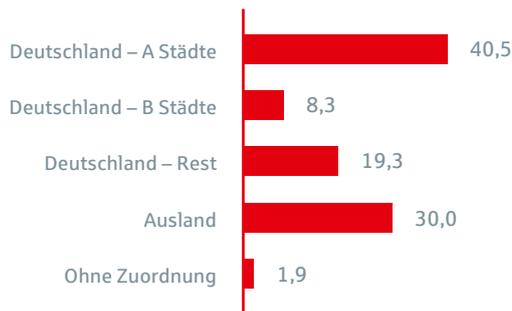
### Kundengruppen

in %



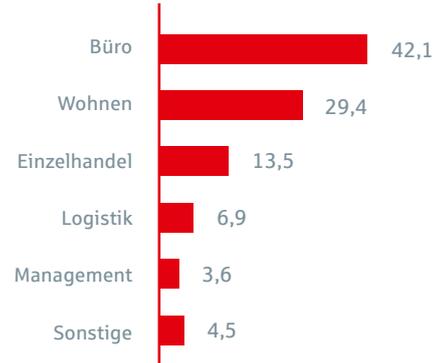
### Regionen

in %



### Objektarten

in %



### Länder- und Transferrisiken

Länder- und Transferrisiken werden über mindestens jährlich überprüfte, überwiegend volumenbasierte Länderlimite begrenzt. Die Limite werden unter Berücksichtigung volkswirtschaftlicher Informationen und in enger Abstimmung mit dem Konzern festgelegt und vom Vorstand beschlossen. Länderrisiken werden im Rahmen von Neugeschäftsaktivitäten nur in Ländern mit guter bis sehr guter Bonität eingegangen. Die Bildung von Länderwertberichtigungen für Transferrisiken war daher wie auch im Vorjahr nicht erforderlich. Die Zuordnung der einzelnen Exposures erfolgt bei objektbesicherten Engagements nach der Lage des Objektes und in allen anderen Fällen nach dem Sitz des Geschäftspartners.

### Marktpreisrisiken

Die Berlin Hyp ist ein Nichthandelsbuchinstitut. Als Pfandbriefbank geht die Berlin Hyp Marktpreisrisiken im Wesentlichen in Form von Zins- und Spreadänderungsrisiken ein. Die Bank führt entsprechend ihrer Risikostrategie aus dem Immobilienfinanzierungsgeschäft bis auf Spitzenbeträge keine offenen Währungspositionen. Das Hypothekendarlehensgeschäft und die Refinanzierung in Fremdwährung werden grundsätzlich über entsprechende Sicherungsgeschäfte abgesichert. Aktienkursrisiken geht die Bank nicht ein.

Das kontrollierte Eingehen von Marktpreisrisiken erfolgt unter Berücksichtigung verschiedenster Risiko- und Ergebniskennzahlen. Das Zinsänderungsrisiko wird im Rahmen der Limite grundsätzlich mithilfe von Zinsderivaten gesteuert.

Im November 2024 wurde von der Berlin Hyp ein neues Risikomodell eingeführt. Es baut konsistent zu Vorgaben der LBBW auf einer eigenen Plattform auf und löst sich damit auch von den bisherigen Zulieferungen des seitherigen Dienstleisters.

Zur Messung des Zinsänderungsrisikos setzt die Berlin Hyp eine Kombination aus Risikosensitivitäten, dem Value at Risk-Ansatz und weiterer Stresstests ein. Für Marktpreisrisiken wird seit dem 01.11.2024 auf Basis eines Monte-Carlo-Ansatzes ein Value at Risk mit einer Haltedauer von einem Handelstag sowie einem Konfidenzniveau von 99,0 Prozent ermittelt, welcher lineare und nichtlineare Risiken inklusive Volatilitätsrisiken berücksichtigt. Im Rahmen der Risikotragfähigkeit (ICAAP)

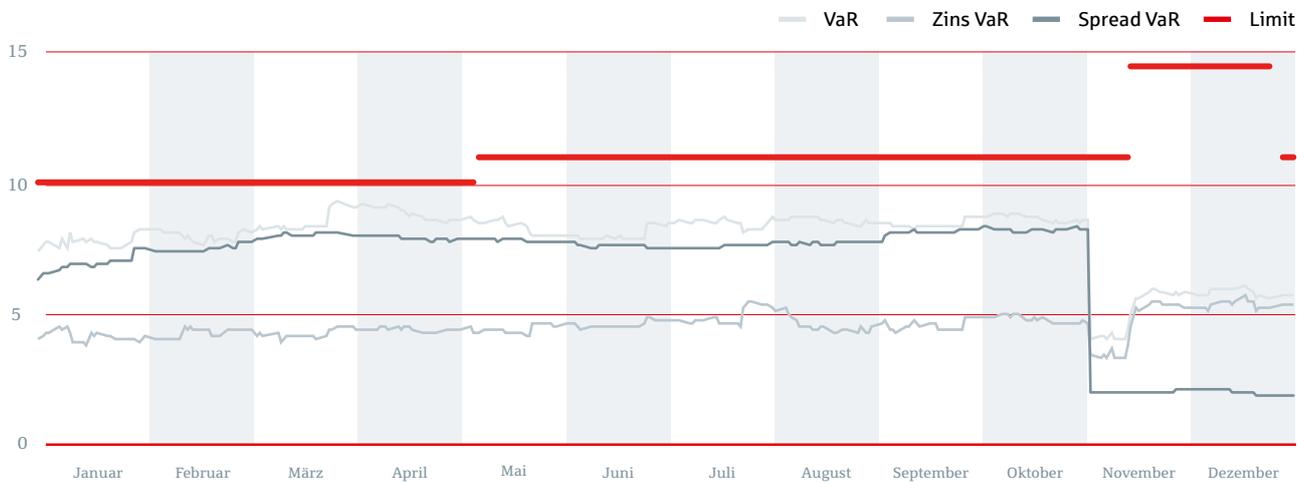
wird das Marktpreisrisiko seit dem 01.11.2024 in Übereinstimmung mit der LBBW auf Basis eines gestressten Value at Risks, bei dem die historische Zeitreihe die Stressperiode der globalen Finanzkrise 2008/2009 beinhaltet, durch geeignete Skalierung bezüglich Konfidenzniveau und Haltedauer ermittelt. Der Value at Risk berücksichtigt neben allgemeinen Zinsänderungsrisiken auch Risiken aus der Veränderung bonitätsbedingter Auf- bzw. Abschläge (Credit-Spread-Risiken) sowie auch die Zinsänderungsrisiken aus den Pensionsrückstellungen der Bank.

Die Bank ermittelt einen Frühwarnindikator entsprechend den Vorgaben der EBA-Leitlinie zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs und des damit korrespondierenden BaFin-Rundschreibens. Dazu werden die Barwertänderungen der sechs aufsichtsrechtlich vorgegebenen IRRBB-Zinsszenarien (Interest Rate Risk arising from the Banking Book) ins Verhältnis zum Kernkapital gesetzt. In den Stressszenarien für das Marktpreisrisiko sind auch diverse Ergebnis- und Risiko-Stresstests sowie eine Zinsüberschuss-simulation enthalten.

Der Value at Risk und die IRRBB-Zinsszenarien sind limitiert. Den Limiten sind jeweils Schwellenwerte vorgelagert. Der Frühwarnindikator sowie die Veränderung des Zinsüberschusses bei Anwendung der sechs aufsichtsrechtlich vorgegebenen IRRBB-Zinsszenarien sind mit aufsichtsrechtlichen Warnmarken versehen. Die Inanspruchnahme des Marktpreisrisikos lag im gesamten Geschäftsjahr 2024 unterhalb des Value at Risk-Limits. Die Umstellung im Marktrisikomodell von Spread-Sektorkurven auf CDS-Kurven, welche eine geringere Volatilität aufweisen, führte Anfang November zu einem Rückgang des VaRs. Diese Umstellung steht im Zusammenhang mit der fachlichen Produktivsetzung des neuen Risikomodells auf einer eigenen Plattform. Per Berichtsstichtag betrug das Marktpreisrisiko mit Konfidenzniveau 99,0 Prozent bei einem Tag Haltedauer 5,75 Mio. € bei einem Limit von 11,0 Mio. €.

## Entwicklung des VaR 2024

in Mio. €



Es erfolgt eine tägliche Berichterstattung über die Marktpreisrisiken an den Vorstand. Diese umfasst u. a. Angaben zu Basispunktsensitivitäten für die gesamte zinstragende Position, den Frühwarnindikator, die Value at Risk-Auslastung sowie barwertige Ergebnisanalysen. Werden Warnschwellen oder Limite erreicht oder überschritten, löst dies einen definierten Eskalationsprozess aus.

Im Rahmen der täglichen Berichterstattung an die Geschäftsleitung werden Backtesting-Ergebnisse kommentiert. Aktuell liegen im VaR-Modell (VaR-Gesamt) zwei Ausreißer im Backtesting vor. Der Betrachtungszeitraum für die Ausreißer des Backtesting sind die letzten 12 Monate. Damit befindet sich das Modell im grünen Bereich des Baseler Ampel-Konzeptes.

Im Rahmen der monatlichen und quartalsweisen Reports erfolgt die Berichterstattung zu den Ergebnissen aus Stresstests. Diese Szenarien enthalten neben fest vorgegebenen Zinsshifts auch die Ergebnisse aus historischen, tatsächlich erfolgten Zinsentwicklungen. Neben Modifikationen in den Zinskurven werden mittels Stresssimulationen auch die Auswirkungen veränderter Credit Spreads auf den Barwert sowie Zinsüberschuss im Rahmen der EBA-Leitlinie zur Steuerung der Credit Spread Risk im Bankbuch (CSRBB) untersucht. Neben einer Darstellung der barwertigen Auswirkungen dieser Szenarien wird zusätzlich die Auswirkung der sechs IRRBB-Zinsszenarien auf den Zinsüberschuss ausgewiesen.

In Folge der Umsetzung der EBA-Leitlinie zu CSRBB wird das Refinanzierungskostenrisiko (bis 31.10.2024 „Preisrisiko“) dem Marktpreisrisiko zugeordnet. Es erfasst das Risiko, dass die Bank bei Inkongruenzen zwischen den Kapitalfälligkeiten in den nächsten zwölf Monaten Anschlussrefinanzierungen nur auf Grundlage erhöhter Refinanzierungsspreads durchführen kann. Das Risiko wird im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzepts berücksichtigt und ist limitiert. Per 31.12.2024 betrug das Refinanzierungskostenrisiko 47 Mio. € bei einem Limit von 80 Mio. €.

### Liquiditätsrisiken

Die Berlin Hyp definiert das Liquiditätsrisiko im engeren Sinne als das Risiko, dass den gegenwärtigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht nachgekommen werden kann. Das Liquiditätsrisiko im Sinne eines Zahlungsunfähigkeitsrisiko ist für die Berlin Hyp ein wesentliches Risiko.

Zur Überwachung und Steuerung des Liquiditätsrisikos nutzt die Bank verschiedene Instrumente, Kennzahlen und Analysen.

Das **Beschaffungsrisiko** stellt das Risiko dar, dass die Berlin Hyp ihren kurzfristig fälligen offenen Zahlungsverpflichtungen (Refinanzierungssalden) in den nächsten 30 Tagen bei Wegfall des Zugangs zum unbesicherten Geldmarkt nicht mehr nachkommen kann. Es soll sichergestellt werden, dass die Bank innerhalb der nächsten 30 Tage alle fälligen Zahlungsverpflichtungen erfüllen kann. Das Beschaffungsrisiko wird täglich ermittelt und berichtet.

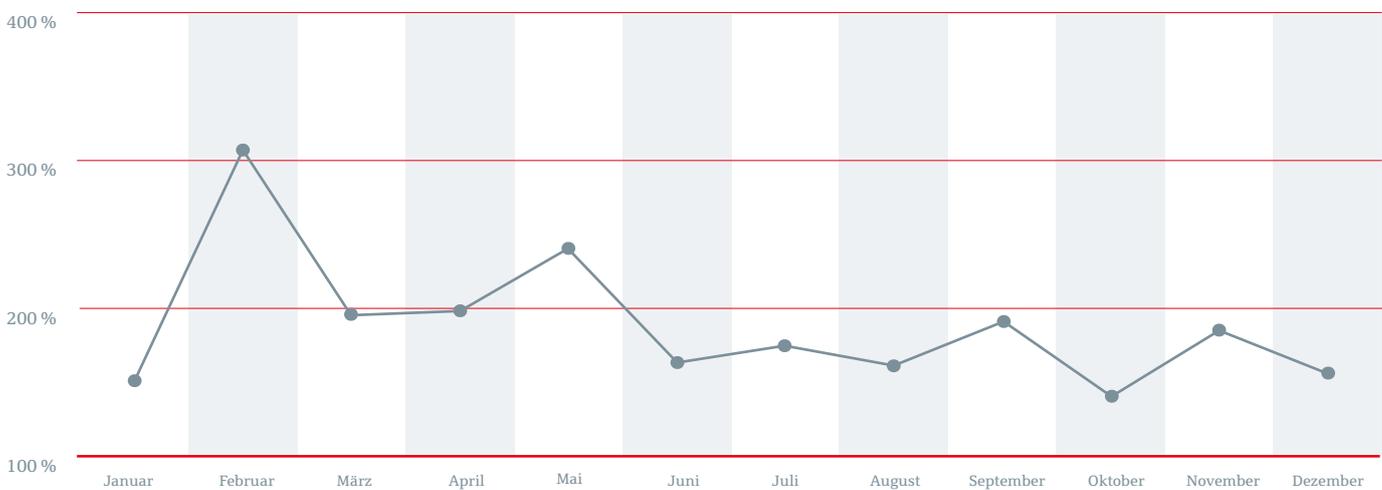
Da sich die Bank als kapitalmarktorientiertes Institut im Sinne der MaRisk einstuft, wird täglich kontrolliert, ob die Liquidität auch unter den definierten Bedingungen der MaRisk (BTR 3.2) für die Dauer von sieben bzw. 30 Tagen gewährleistet ist.

Für die **Liquidity Coverage Ratio (LCR)** gilt eine aufsichtsrechtliche Mindestquote von 100 Prozent. Die interne Steuerung der LCR erfolgt mit einer Zielquote von mindestens 120 Prozent. Per Stichtag 31.12.2024 betrug die LCR-Kennziffer 156 Prozent und lag somit deutlich über der geltenden Mindestquote.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der LCR jeweils zum Monatsultimo:

### Entwicklung der LCR 2024

in %



Das Liquiditätsrisiko für die kommenden 365 Tage wird durch den LBBW-Konzern für die Gruppe und die Institute ermittelt und durch das jeweilige Institut überwacht. Die Grundlage hierfür bildet die **Survival Period im Basisszenario**, die täglich ermittelt und berichtet wird. Sie basiert auf einer Liquiditätsablaufbilanz unter Stressannahmen. Dabei wird ein intakter Zugang zum besicherten und unbesicherten Kapitalmarkt unterstellt.

Daneben wird die **Survival Period in Stressszenarien** ermittelt. Diese beschreibt den Zeitraum, den die Bank in einem stresshaften Umfeld mit eingeschränktem Zugang zum unbesicherten Kapitalmarkt liquiditätsseitig überleben könnte.

Ergänzend zu der Überwachung der Liquiditätsrisikolimits wird monatlich im Vorstand über die Konzentrationen der besicherten und der unbesicherten Geldmarktrefinanzierung auf einzelne Adressen berichtet.

Die Liquiditätssteuerung erfolgt unter Einhaltung ökonomischer Limite und Warnschwellen. Die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Vorgaben stellt eine zwingende Nebenbedingung dar. Eine Unterschreitung einer Warnschwelle bzw. eines Limits löst einen definierten Eskalationsprozess aus.

Der Liquiditätspuffer zur Sicherstellung der Liquidität besteht aus diversifizierten, nahezu ausschließlich EZB-fähigen Vermögenswerten der verschiedenen Kategorien gemäß den Regelungen der CRR. Die Bank nimmt grundsätzlich keine Neuengagements in unzureichend liquiden Märkten vor.

Das Treasury der Berlin Hyp erstellt monatliche Prognosen zur Liquiditätsentwicklung für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten. Die unterstellten Prämissen werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Für die **Net Stable Funding Ratio (NSFR)** gilt eine aufsichtsrechtliche Mindestquote von 100 Prozent. Per Stichtag 31.12.2024 betrug die

auf Basis der CRR II berechnete NSFR-Kennziffer 114 Prozent. Auf Basis der Liquiditäts- und Emissionsplanung wird quartalsweise eine Prognose der zukünftigen LCR- und NSFR-Entwicklung erstellt.

Die Refinanzierungsfähigkeit der Berlin Hyp war auch im Jahr 2024 gewährleistet.

### **Beteiligungsrisiken**

Die Berlin Hyp hielt im Berichtszeitraum Gesellschaftsanteile an insgesamt vier verschiedenen Unternehmen, davon an zwei Unternehmen aus der Immobilien-Digitalisierungsbranche mit Sitz in Berlin.

Hierzu zählt die OnSite ImmoAgent GmbH mit ihrem crowd-basierten Immobilienbesichtigungsservice mit einer Anteilsquote in Höhe von 49 Prozent. Des Weiteren hält die Bank Fondsanteile an einem Venture-Capital-Fonds, PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG, dessen Anlagefokus auf Startups für die Digitalisierung der europäischen Immobilienwirtschaft ausgerichtet ist. Zum 31.12.2024 betrug die mittelbare Anteilsquote 6,97 Prozent.

Die Berlin Hyp hält 100 Prozent der Anteile an der Berlin Hyp Immobilien GmbH, die sich neben eigener Maklertätigkeit auch mit der Vermarktung von Immobilien befasste, aber keinen aktiven Geschäftsbetrieb mehr hat. Außerdem hält die Berlin Hyp 100 Prozent der Anteile an der Berlin Hyp Beteiligungsgesellschaft mbH, die wiederum die vorgenannten Anteile an dem Venture-Capital-Fonds, PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG, hält.

### **Immobilienrisiken**

Das Immobilienrisiko bezeichnet das Risiko negativer Marktwertveränderungen von eigenen im Besitz der Berlin Hyp befindlichen Immobilien. Da das Geschäftsmodell der Berlin Hyp nicht den aktiven Erwerb bzw. Handel von Immobilien beinhaltet, umfasst das Portfolio im Berichtszeitraum zwei Immobilien. Beide werden von der Berlin Hyp selbst genutzt.

### **Nicht-finanzielle Risikoarten**

Gemäß der Risikotaxonomie werden auch bei nicht-finanziellen Risiken wesentliche und nicht-wesentliche Risikoarten unterschieden.

Die Risikoart „Operationelles Risiko i.e.S.“ wird in der Berlin Hyp als wesentlich eingewertet. Die zentrale Koordination des Managements der nicht-finanziellen Risiken sowie die Überwa-

chung der Operationellen Risiken erfolgt im Bereich Risk Control in Abstimmung mit den dezentralen OpRisk-Managern der einzelnen Fachbereiche.

### **Operationelle Risiken**

Das Operationelle Risiko (OpRisk) wird gemäß CRR definiert als das Risiko von Verlusten, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren, Menschen, Systemen oder durch externe Ereignisse verursacht werden. Diese Definition schließt auch rechtliche Risiken ein. Das Operationelle Risiko im engeren Sinn (i.e.S.) umfasst Risiken, die keiner spezifischen Teilrisikoart der Operationellen Risiken zugeschrieben werden können.

Bis zur Umstellung auf den neuen Standardansatz (BCBS 355) verwendet die Berlin Hyp einen von der Aufsicht genehmigten fortschrittlichen Ansatz zur Quantifizierung Operationeller Risiken. Das interne Modell wird regelmäßig validiert.

In der Berlin Hyp gibt es einen systematischen Prozess zur Identifikation, Bewertung, Überwachung sowie Steuerung Operationeller Risiken. Der Vorstand wird über die Operationellen Risiken der Bank im quartalsweisen Risikobericht informiert. Bei Eintritt außerordentlicher Ereignisse, insbesondere bei wesentlichen Schadensfällen, erfolgt ein Ad-hoc-Reporting an den Vorstand.

Zur effizienten Steuerung des Operationellen Risikos werden verschiedene Instrumente angewendet. Diese umfassen u. a.:

- Szenarioanalysen zur Bestimmung des Verlustpotenzials (quantitative OpRisk-Inventur),
- Schadensfallsammlung (intern/extern) als Basis für statistische Auswertungen zur Risikobewertung (aktuarieller Ansatz: Loss Distribution Approach) und für die Definition geschäftsfeldspezifischer Szenarien für die Szenarioanalysen,
- Frühwarnsystem (Erfassung und Überwachung von Risikoindikatoren),
- Maßnahmencontrolling (Erfassung und Überwachung von Maßnahmen) und
- Risikotransfer durch Versicherungsschutz.

Die Bank beteiligt sich an einem Datenkonsortium zur Sammlung von OpRisk-Schäden. Die Erweiterung der internen Datenbasis durch externe Schäden ist verpflichtender Bestandteil

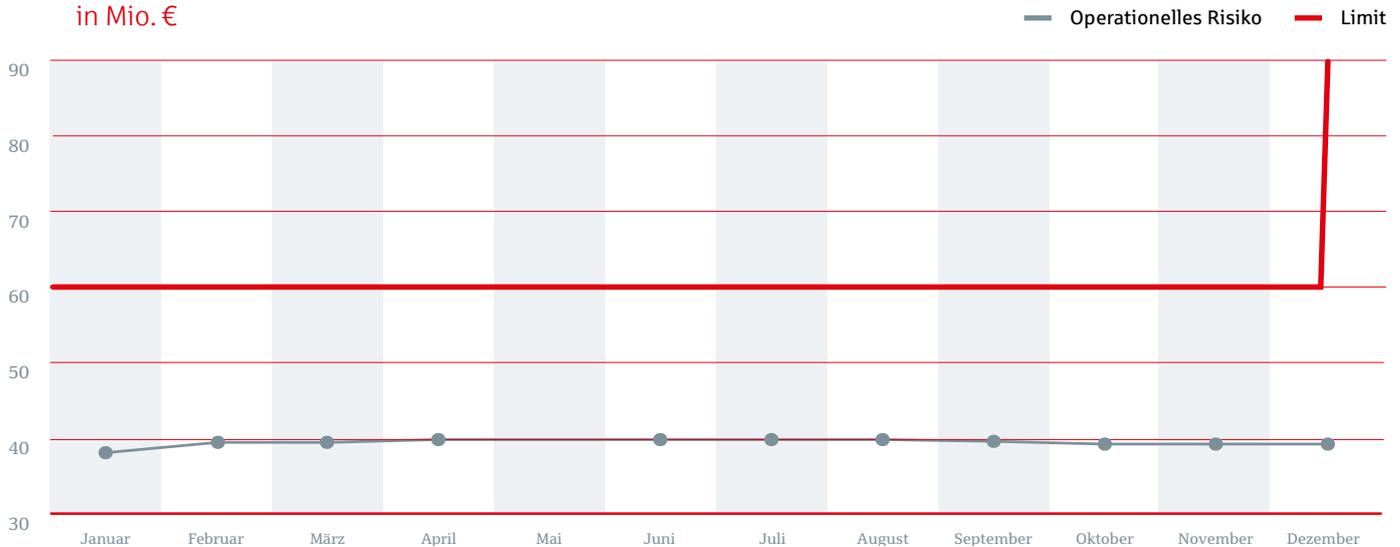
des in der Bank angewendeten fortgeschrittenen Messansatzes (AMA).

Der Berlin Hyp hat im Rahmen der aus der Risikotragfähigkeit abgeleiteten Gesamtrisikoeinschätzung Limite für Operationelle Risiken eingerichtet, die mindestens jährlich überprüft und vom Vorstand beschlossen werden.

Per 31.12.2024 betrug das Operationelle Risiko 39,43 Mio. € bei einem Limit von 90 Mio. €. Die mittels AMA-Modell monatlich ermittelten Werte im Jahr 2024 für das Operationelle Risiko sind in der folgenden Darstellung abgebildet:

### Auslastung des Limits

in Mio. €



### Rechtsrisiken

Rechtsrisiken sind Teil der Operationellen Risiken. Sie beinhalten u.a. die potenzielle Verpflichtung zur Zahlung von Bußgeldern, Geldstrafen oder sonstigen Strafzahlungen aus aufsichtsrechtlichen Maßnahmen oder privatrechtlichen Vereinbarungen. Auch können sich diese Risiken aus der Verletzung geltender sowie sich ändernder rechtlicher Bestimmungen, insbesondere von vertraglichen, gesetzlichen oder gerichtlich entwickelten Rechtsvorschriften ergeben.

Zur Identifikation von und Vorbeugung von Rechtsrisiken ist neben den Fachbereichen, der Compliance-Funktion und dem Risikocontrolling die Rechtsabteilung (Bereich Governance) verantwortlich. Die Überwachung eingetretener Rechtsrisiken gehört grundsätzlich zu den Aufgaben der Rechtsabteilung. Wesentliche Vorhaben werden unter rechtlichen Gesichtspunkten zentral abgestimmt. Zur Risikoprävention stellt die Rechtsabteilung Muster und Erläuterungen für Verträge und andere rechtlich bedeutsame Erklärungen bereit, soweit dies sinnvoll ist. Bei abweichenden oder neuartigen Regelungen ist die Einbeziehung

der Rechtsabteilung verpflichtend. Soweit externe Rechtsanwaltskanzleien einbezogen werden, liegt die Steuerung grundsätzlich bei der Rechtsabteilung. Die Zuständigkeit für Arbeitsgerichtsverfahren liegt im Bereich Personal.

Falls unvorhergesehene Entwicklungen zum Nachteil der Bank eingetreten oder Fehler unterlaufen sind, wirkt die Rechtsabteilung an der Erkennung, Beseitigung und künftigen Vermeidung der Fehler mit. Ebenso wird von ihr die Prüfung und Bewertung der Vorkommnisse nach rechtlich relevanten Fakten und die Steuerung einer etwaigen Prozessführung übernommen. Dies gilt insbesondere für die Abwehr von gegen die Bank geltend gemachten Ansprüchen.

Über wesentliche Rechtsrisiken, die als laufende oder drohende Gerichtsverfahren der Bank qualifiziert wurden, wird dem für die Rechtsabteilung zuständigen Vorstandsmitglied halbjährlich berichtet. Bei Ereignissen von besonderer Tragweite ist eine Ad-Hoc-Berichterstattung vorgesehen.

## Personalrisiken

### Engpassrisiko

Das Engpassrisiko bezeichnet das Risiko, dass ein Unternehmen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht nicht ausreichend Personal zur Verfügung hat, um seine Geschäftsprozesse effizient und regelkonform durchzuführen.

Die quantitative und qualitative Personalausstattung der Bankbereiche wird mit der strategischen Ressourcenplanung gesteuert. Diese soll die Funktions- und Zukunftsfähigkeit der Berlin Hyp sicherstellen und wird laufend angepasst. Um die Planung aktuell und realistisch zu halten, werden Megatrends, die Entwicklung in neuen und etablierten Geschäftsfeldern sowie die Anforderungen aus der Regulatorik genauso berücksichtigt wie die demographische Entwicklung der Belegschaft.

Die Berlin Hyp nutzt zur Deckung des Personalbedarfs verschiedene Quellen, wobei der internen Besetzung gegenüber der externen Besetzung von Stellen der Vorrang gewährt wird. Neben der internen Jobbörse veröffentlicht die Berlin Hyp die Stellenausschreibungen in öffentlich zugänglichen Medien. Dabei werden für das gesuchte Profil spezialisierte Plattformen genutzt, um die vakante Stelle möglichst schnell zu besetzen. Bei herausfordernden Stellenbesetzungen im engen Marktumfeld lässt sich die Berlin Hyp von Personalberatungen unterstützen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Personalausstattung der Bank wird das Engpassrisiko insgesamt als steigend aber in Summe noch moderat eingeschätzt.

### Motivationsrisiko

Das Motivationsrisiko bezeichnet das Risiko, dass die Leistungsbereitschaft und Arbeitsmotivation der Mitarbeitenden nachlassen, was potenziell zu Produktivitätsverlusten, steigender Fluktuation und Qualitätsmängeln führt.

Die Motivation der Beschäftigten wird durch zukunftsfähige Arbeitsplätze und -inhalte, eine lebendige Unternehmenskultur sowie die aktive Beteiligung der Belegschaft an der Entwicklung der Berlin Hyp gefördert. Damit wird auch die Bindung an das Unternehmen gefördert. Als Indikator dient hierbei das laufende Feedback. Dieses gehört zur Unternehmenskultur, ist im Kompetenzmodell der Bank verankert und in verschiedenen Prozessen sowie über unterschiedliche Medien konkret implementiert. Insbesondere in der Gestaltung

des Veränderungsprozesses verfolgt die Bank einen partizipativen Ansatz, der die Beteiligung und damit die Identifikation der Belegschaft mit den Neuerungen stärkt. Beispiele hierfür sind Communities, Netzwerke bereichs- oder hierarchieübergreifende Arbeitsgruppen. Das Motivationsrisiko wird als gering eingeschätzt.

### Qualifikationsrisiko

Das Qualifikationsrisiko bezeichnet das Risiko, dass die vorhandenen Qualifikationen und Kompetenzen der Mitarbeitenden nicht ausreichen, um aktuelle oder zukünftige Anforderungen zu erfüllen. Dies kann die Effizienz der Bankprozesse beeinträchtigen und zu regulatorischen oder geschäftlichen Risiken führen.

Aufgrund der Altersstruktur werden mittel- bis langfristig eine Reihe an Mitarbeitenden die Berlin Hyp aus Altersgründen verlassen. Hier muss sichergestellt werden, dass der Know-how-Transfer von den ausscheidenden Mitarbeitenden auf die verbleibenden Kolleg:innen gelingt.

Hybrides Arbeiten, Digitalisierung und die ESG-Anforderungen führen zu neuen Arbeitsbedingungen, Prozessen und Anforderungen und verändern die benötigten Kompetenzen der Mitarbeitenden. Parallel zum Know-how-Transfer wird daher die Personalentwicklung verstärkt. Lernen und Entwicklung im Arbeitskontext versteht die Bank als kontinuierlichen Prozess. Die fachlichen, methodischen und persönlichen Anforderungen werden im Kompetenzmodell der Bank und den Stellenprofilen definiert. Zur Deckung der Entwicklungsbedarfe von Mitarbeitenden werden verschiedene Lernmodule im Rahmen der Lernwelt der Berlin Hyp angeboten. Qualifikationsmaßnahmen werden im Dialog zwischen Führungskraft und Mitarbeitenden geplant und nachgehalten. Führungskräfte sollen die Mitarbeitenden hierbei aktiv unterstützen und werden wiederum bzgl. ihrer Führungskompetenzen durch spezifische Lernangebote für Führungskräfte, z.B. das Lernmodul Peergroup Learning für Führungskräfte oder Coaching, durch die Bank unterstützt.

Als Zielgröße hat die Bank durchschnittlich 4,5 Qualifikationstage pro Beschäftigten pro Jahr festgelegt. Im Jahr 2024 haben sich die Beschäftigten durchschnittlich 4,8 Tage (2023: 4,8 Tage; 2022: 4,7 Tage) aus- und weitergebildet. Die Ist-Zahl resultiert neben einer Vielzahl maßgeschneiderter Inhouse-Schulungen und ausgewählter externer Fort-

bildungsmaßnahmen aus Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen von Change-Prozessen sowie der gezielten Förderung der digitalen Kompetenzen der Belegschaft. Das Qualifikationsrisiko sieht die Berlin Hyp vor diesem Hintergrund als gering an.

#### Informationsrisiken

Das Informationssicherheitsmanagement (ISM) sowie Informations- und IT-Risikomanagement (IRM) sind für die kontinuierliche Kontrolle der Sicherheitsvorgaben unter Beachtung der Risikosituation und zur wirksamen Risikosteuerung als 2nd-Line-Funktion organisatorisch unabhängig eingerichtet. Die identifizierten Informations- oder IT-Risiken werden bewertet (Quotienten aus Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit) und durch geeignete Maßnahmen reduziert.

Zur Einhaltung der regulatorischen Anforderungen und zur kontinuierlichen Verbesserung des Informationssicherheitsniveaus werden toolgestützt die folgenden Themenschwerpunkte betrachtet:

- Inventarisierung von IT-Assets sowie deren Wirkungsketten (CMDB),
- Durchführung von Schutzbedarfs- und Business Impact Analysen sowie die Vererbung der Schutzbedarfe entlang der Wirkungsketten,
- Prüfung der Einhaltung von angewiesenen Informationssicherheitsvorgaben,
- Nachverfolgung von identifizierten Defiziten (Abweichungen / GAPS),
- regelmäßige Prüfung der Dokumentation von Berechtigungen,
- Überwachung und Aktualisierung von Notfallplänen,
- Analyse und Bewertung von Sicherheitsanforderungen bei Leistungsbezügen über Dritte bei Auswahl, Vertragsgestaltung und fortlaufender Überwachung der Dienstleistungen,
- Dokumentation von Schwachstellen und Alarmen aus dem Security Information and Event Management (SIEM),
- Erstellung von Kennzahlen und Reportings für das Management sowie
- Erfassung, Bewertung und Reduktion oder Akzeptanz von IT-Risiken.

Die Sensibilisierung aller Mitarbeitenden zu Themen der Informations- und IT-Sicherheit wird kontinuierlich und verbindlich durchgeführt. Zusätzlich werden allgemeine sowie

anlassbezogene Sensibilisierungen (bspw. ad-hoc Sicherheitshinweise) im Intranet für alle Mitarbeitenden veröffentlicht und es werden regelmäßig Phishing-Tests durchgeführt.

Die Mitarbeiter der operativen Informationssicherheit im Bereich IT haben umfangreiche Maßnahmen zum Schutz und zur Überwachung der IT-Umgebung etabliert:

- Risikoorientierte Schutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Vertraulichkeit, Verfügbarkeit, Authentizität und Integrität der Daten, welche durch die IT-Systeme verarbeitet, transportiert oder gespeichert werden, sind etabliert und werden regelmäßig unter Berücksichtigung der relevanten Sicherheitsvorgaben überprüft.
- Vorhandene IT-Prozesse für den sicheren IT-Betrieb sowie für die Beschaffung, den Betrieb und die Außerbetriebnahme von IT-Assets werden ebenfalls auf die Einhaltung der Sicherheitsvorgaben überprüft.
- Das implementierte Schwachstellenmanagement zur automatischen Erkennung von bekannten Bedrohungen wird fortlaufend an aktuelle und neue Bedrohungslagen angepasst und ist auf sämtliche relevante Netzsegmente ausgeweitet.
- Ein Security Information and Event Management (SIEM) mit der Unterstützung eines permanenten Security Operation Center (SOC) zur Kontrolle der detektierten Vorfälle und der Auswertung der Vorfälle durch Sicherheitsexperten des Security Compliance Operating ist etabliert.

Zur Absicherung der schützenswerten Daten in den eigenen und bei Dienstleistern betriebenen Rechenzentren sind mit den IT-Service Providern aktuelle (Sicherheits-)Regelungen vereinbart. Wesentlicher Bestandteil dieser Regelungen sind auch Ersatzumgebungen, auf die im Notfall unmittelbar umgestellt werden kann. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen wird mindestens jährlich gemeinsam mit den notfallrelevanten IT-Service Providern und den nutzenden Fachbereichen überprüft.

Zur Begrenzung von Informations- und IT-Risiken sind auf Basis der identifizierten kritischen Geschäftsprozesse und den zugeordneten IT-Systemen Regelungen zur Datensicherheit sowie regelmäßig aktualisierte und überprüfte Notfallverfahren als integraler Bestandteil der schriftlich fixierten Ordnung der Bank definiert. Auf diese Weise soll die Fortführung

der zeitkritischen Geschäftsprozesse auch in Notfall- und Krisensituationen mithilfe von Notfallplänen gewährleistet werden.

Cloud Technologien sind unter anderem die Basis für die Digitalisierungsziele einer modernen Bank. Sie unterstützen auch die Einhaltung der ESG-Vorgaben und Nachhaltigkeitsziele im IT-Umfeld.

Cloud Technologien sind u.a. die Basis für die Digitalisierungsziele einer modernen Bank. Sie unterstützen auch die Einhaltung der ESG-Vorgaben und Nachhaltigkeitsziele im IT-Umfeld. Langfristig wird dadurch eine Simplifizierung von Prozessen und Verfahren unter Berücksichtigung der regulatorischen Vorgaben sowie des angestrebten Sicherheitsniveaus im Konzern der LBBW (bspw. zur Steigerung der Cyber Resilience) unterstützt.

Im ersten Schritt wird eine ganzheitliche Cloud Strategie entwickelt und eine Cloud Governance aufgesetzt. Eine Ausgestaltung der Cloud relevanten Prozesse sowie eine Definition von Use-Cases zur Einführung der benötigten Cloud-Funktionalitäten spielt eine gewichtige Rolle.

Aktuell wird für sicherheitskritische Lösungen auf On-Premises bzw. Private Cloud-Lösungen gesetzt.

Mit dem Russland-Ukraine-Krieg ist auch im Bereich der IT eine neue besondere Situation eingetreten. Im Rahmen der regelmäßigen Abstimmungen zwischen ISM, IT, IRM, Gebäudesicherheit und Business Continuity Management (BCM)/IT-Notfallmanagement wird die aktuelle Lage ständig bewertet. Konkret findet zwischen ISM und der First Line ein alle 2 Wochen stattfindender Austausch zu aktuellen bekannten Bedrohungen, abgewehrten Attacken oder Erkenntnissen aus dem Vulnerability-Management statt. Diese Erkenntnisse führen zu weiteren Handlungen, die einen umschließenden Rahmen um die adhoc-Maßnahmen bilden. Es konnten bislang keine unmittelbar daraus resultierenden Sicherheitsvorfälle festgestellt werden und die erhöhte Risikolage infolge des Krieges sowie den damit verbundenen IT-Risiken im IR-Inventar hinterlegt. Neben dem Thema Cyberangriffe ist auch das Thema „Stabilität der Energieversorgung“ in den Fokus gerückt. Hierzu sind Vorsorgemaßnahmen und ein neuer Notfallplan etabliert.

### **Compliance-Risiken**

Die Berlin Hyp hat gemäß § 25a und § 25h KWG sowie den einschlägigen Rundschreiben der Bankenaufsicht angemessene geschäfts- und kundenbezogene Sicherungssysteme zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen strafbaren Handlungen zu Lasten des Instituts geschaffen. Über das Gefährdungspotenzial der Bank wird der Vorstand einmal jährlich in Form einer Risikoanalyse unterrichtet. Gemäß der 2024 durchgeführten Risikoanalyse kam der Geldwäschebeauftragte zu dem Ergebnis, dass das Risiko der Gefährdung durch Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung unter Berücksichtigung implementierter risikominimierender Maßnahmen als „mittel“ bis „gering“ und das Risiko der Gefährdung durch sonstige strafbare Handlungen unter Berücksichtigung implementierter risikominimierender Maßnahmen als überwiegend „gering“ einzustufen ist.

### **Weitere nicht-wesentliche nichtfinanzielle Risiken**

#### **Modellrisiken**

Modellrisiken beschreiben das Risiko potentieller Schäden in Folge von Entscheidungen, die sich auf Ergebnisse von Modellen stützen, die Schwächen und Unsicherheiten aufweisen. Die Berlin Hyp bewertet Modellrisiken turnusmäßig im Rahmen von Modellvalidierungen und der Risikoinventur neu. Die Risiken aus Kreditrisiko- und Marktpreisrisikomodellen werden jeweils als Teilpositionen des Adressenausfall- und Marktpreisrisikos betrachtet.

#### **Geschäftsrisiko (inkl. strategisches Risiko)**

Allgemeine Geschäftsrisiken bestehen aus Preis-, Mengen- und Kostenrisiken, die durch negative Abweichung von Erwartungswerten aufgrund der Veränderung des Geschäftsvolumens, der Margen, der Provisionserträge und/oder Kosten verursacht werden. Das Strategische Risiko beinhaltet das Risiko einer nachteiligen Geschäftsentwicklung in Folge geschäftspolitischer Grundsatzentscheidungen. Die Begrenzung des strategischen Risikos als Teilrisikoart des Geschäftsrisikos erfolgt durch Beobachtung der Markt- und Wettbewerbsbedingungen und entsprechende Reaktionen der zuständigen Bereiche. Die Steuerung des Geschäftsrisikos erfolgt durch den Gesamtvorstand. Bestimmte Entscheidungen bedürfen zudem der Zustimmung des Aufsichtsrats der Berlin Hyp.

### Reputationsrisiko

Das Ziel des Reputations-Risikomanagements ist sowohl die Vermeidung von Reputationschäden als auch die Schadensbegrenzung für den Fall eingetretener Ereignisse mit Relevanz für die Reputation und das Ansehen der Berlin Hyp unmittelbar und des Konzerns (Rückwirkung auf die Berlin Hyp). Die Begrenzung und Vermeidung kommunikativer Fehlleistungen erfolgt durch kontinuierliche Beobachtung der Berichterstattung sowie kontinuierliche Kontaktpflege zu den Medienvertretern und Medienvertreterinnen sowie deren Reaktionen.

Die Bank führt seit Ende 2021 eine szenario-basierte und an Schadenspotenzialen und Eintrittswahrscheinlichkeiten ausgerichtete Risikoanalyse durch. Die Analyse bewertet jährlich Szenarien auf ihre Reputationsrisiken. In der letzten Analyse per Ende 2024 wurden 61 Szenarien betrachtet, von denen 5 Szenarien nach Maßnahmen mit einem mittlerem Risiko eingestuft wurde, alle weiteren Szenarien mit geringem Risiko.

### Gesamtaussage zur Risikolage

Die durch die Berlin Hyp eingegangenen Risiken wurden im Geschäftsjahr durch die zur Verfügung stehende Risikodeckungsmasse abgedeckt. Die Risikolimits wurden für alle wesentlichen Risiken im Jahr 2024 eingehalten.

Die Risikodeckungsmasse zum 31.12.2024 betrug 1.732 Mio. € und die Gesamtrisikoposition betrug 793 Mio. €. Die Auslastung des Gesamtrisikos zur Risikodeckungsmasse lag somit bei 45 Prozent. Der sich ergebene RTF-Freiraum war 939 Mio. €.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung des Freiraums im Rahmen des Risikotragfähigkeitskonzepts der Berlin Hyp:

## Freiraumentwicklung 2024

in Mio. €



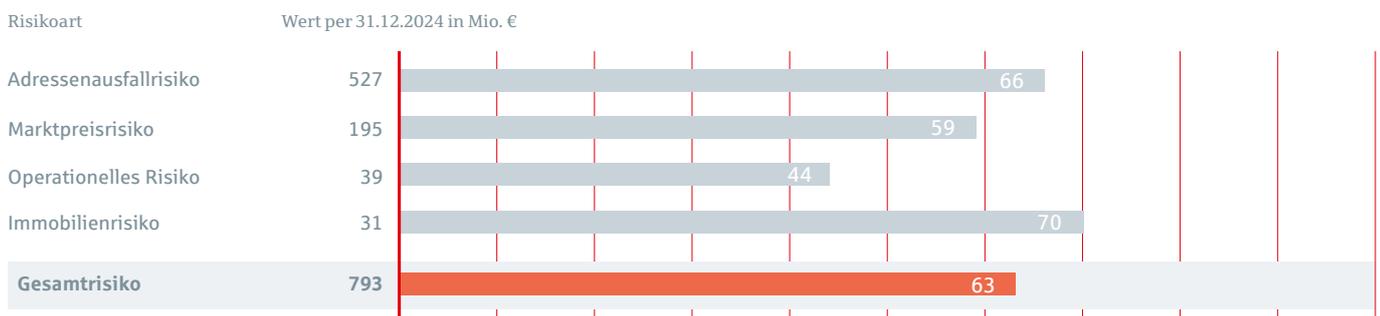
Das Limit für das Gesamtrisiko betrug per 31.12.2024 1.265 Mio. €. Somit ergab sich per 31.12.2024 eine Limitauslastung von ca. 63 Prozent.

Die Bank hat Maßnahmen initiiert, um potenzielle Bonitätsverschlechterungen in Einzelengagements möglichst frühzeitig zu identifizieren. Die Analysen des Kreditportfolios wurden durch Stresstests ergänzt. Regelmäßig werden zudem die Auswirkungen adverser Entwicklungen untersucht.

Den aus den globalen Risiken resultierenden latenten Auswirkungen auf die Konjunktur und insbesondere auf die Immobilienwirtschaft hat die Berlin Hyp durch die Bildung von Management-Adjustments auf valutierte Kredite und auf unwiderrufliche Kreditzusagen Rechnung getragen.

Die Refinanzierungsfähigkeit der Berlin Hyp war im Berichtszeitraum gewährleistet und wurde weder von den Veränderungen im Immobilienmarkt noch durch aktuelle globale Krisen beeinträchtigt. Erhöhte Markt- oder Liquiditätsrisiken wurden nicht festgestellt, auch nicht als Folge der Zinsentwicklung. Die Risikotragfähigkeit der Bank war im Jahr 2024 gegeben und alle Risikolimits wurden eingehalten.

## Limitauslastung je Risikoart zum 31. Dezember 2024 in %



Die im Risikotragfähigkeitskonzept unterstellte Haltedauer beträgt ein Jahr bei einem Konfidenzniveau von 99,9 %

## IV Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Rechnungslegung und Jahresabschluss der Berlin Hyp erfolgen nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den ergänzenden Bestimmungen des Aktien- und des Pfandbriefgesetzes sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Wertpapierinstitute. Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach den IFRS besteht für die Berlin Hyp nicht, da die beiden Tochterunternehmen, die Berlin Hyp Immobilien GmbH und die Berlin Hyp Beteiligungsgesellschaft mbH, einzeln und gemeinsam keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Berlin Hyp hat.

Zuständig für das Rechnungswesen ist der Bereich Finanzen. Die Organisationseinheiten des Bereiches tragen die Verantwortung für das Hauptbuch und die Rechnungslegung sowie für die technische Abwicklung und Bestandsführung der Bankgeschäfte in den Nebenbüchern. Die Bewertung von Finanzinstrumenten durch den Bereich Risk Control und die Bewertung der Kreditrisiken im Einzelfall durch die Abteilung Risikobetreuung werden dem Prinzip der Funktionstrennung folgend im Prozess der Abschlusserstellung weiterverarbeitet. Für die relevanten Arbeitsplätze liegen Stellenprofile vor. Darüber hinaus stehen personelle, technische und organisatorische Ressourcen zur nachhaltigen und störungsfreien Abwicklung der Aufgaben zur Verfügung. Die Bereiche sind der Marktfolge zugeordnet.

Kapitalgesellschaften im Sinne des § 264d HGB haben im Lagebericht die wesentlichen Merkmale der internen Kontroll- und Risikomanagementsysteme im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess zu beschreiben. Als wesentlich erachtet die Berlin Hyp Gesetzesverstöße sowie Fehler, die unter quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten einen Einfluss auf die Aussagekraft der Rechnungslegung und damit Entscheidungsrelevanz beim Empfänger der Informationen haben.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem umfasst die Grundsätze, Maßnahmen und Verfahren zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, zur Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und die Sicherstellung der Wirksamkeit der Kontrollen in Bezug auf die Rechnungslegung.

Das rechnungslegungsbezogene interne Risikomanagementsystem umfasst Maßnahmen zur Identifizierung, Bewertung und Begrenzung der Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Jahresabschlusses entgegenstehen.

Ziel des internen Kontrollsystems ist es, die Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Satzung und anderen internen Richtlinien vollständig, zeitnah und richtig zu erfassen, zu verarbeiten und zu dokumentieren sowie Aktiva und Passiva im Abschluss zutreffend anzusetzen, auszuweisen und zu bewerten und somit Erfolge sachgerecht zu ermitteln. Die Kontrollen dienen auch dazu, diese Abschlussinformationen zeitnah, verlässlich und vollständig bereitzustellen.

Verantwortlich für die Ausgestaltung und Aufrechterhaltung des internen Kontrollsystems ist der Vorstand. Das eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem besteht einerseits aus prozessintegrierten, fehlerverhindernden Regelungen und Einrichtungen sowie integrierten IT-gestützten und organisatorischen Kontrollen. Andererseits wurden prozessunabhängige, regelmäßige und fallbezogene Überwachungsmaßnahmen implementiert.

In der Berlin Hyp sind die Rechnungslegungsprozesse standardisiert und unterliegen kontinuierlichen Kontrollen. Verarbeitung, Buchung und Dokumentation rechnungslegungsrelevanter Daten erfolgen unter Einsatz von IT-Systemen; die Handelsbücher und sonstigen Aufzeichnungen werden in elektronischer Form geführt. Hierzu setzt die Berlin Hyp im Wesentlichen die Kernanwendung SAP als

integrierte Gesamtlösung ein. Hierdurch werden Schnittstellen zwischen unterschiedlichen DV-Anwendungen, Sollbruchstellen im Datenfluss sowie manuelle Eingriffe und Prozesse reduziert. Auf die Regelungen und Maßnahmen zur IT-Sicherheit, die ebenfalls für die Rechnungslegung von besonderer Bedeutung sind, wurde bereits eingegangen. Über die durchgängige Funktionstrennung, Organisationsanweisungen sowie die Vergabe von technischen Rollen und Zugriffsrechten soll a priori sichergestellt werden, dass Eingriffe in die Abläufe des Rechnungslegungsprozesses nur bei entsprechender Zuständigkeit und Kompetenz möglich sind. Sofern kein systemseitiges Vier-Augen-Prinzip besteht, sind standardmäßig organisatorische Kontrollaktivitäten vorgesehen. Die elektronisch generierten Rohdaten sowie die weiteren Zwischen- und Endergebnisse der Verarbeitung werden durch die Fachbereiche anhand diverser systemgestützter Abgleiche, Abstimmungen, Soll-/Ist-Vergleiche und Zeitreihenentwicklungen analysiert, plausibilisiert und durch Einzelgeschäftskontrollen in Stichproben geprüft. Für die einzelnen Verarbeitungsschritte im Rahmen des Erstellungsprozesses gelten sowohl fachliche Vorgaben als auch die jeweiligen Arbeitsablaufbeschreibungen.

Ebenso durchläuft die interne und externe Berichterstattung einen mehrstufigen Prozess qualitätssichernder Maßnahmen, bevor die Abschlussinformationen freigegeben werden.

Die Prozesse des Rechnungswesens sind integraler Bestandteil der risikoorientierten Prüfungsplanung der Internen Revision. Es werden regelmäßig wechselnde Prüfungsschwerpunkte gesetzt. Die Prüfungen erfolgen als Systemprüfungen und werden, sofern geboten, mit Einzelfallprüfungen auf Basis von bewussten Stichproben unterlegt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden mit Relevanz zur Rechnungslegung Prüfungen zu Finanzen und Steuern, zum Geldhandel, zur Kontoführung, zum jährlichen Planungsprozess, zum

Unternehmenscontrolling, zum Zahlungsverkehr und zur Abstimmung der Forderungen und Verbindlichkeiten (Darlehen) durchgeführt. Weiterhin erfolgte durch die Interne Revision in ihrer Eigenschaft als neutrale Stelle die Überwachung der Abstimmung der Darlehenskonten im Rahmen des Versands der Jahreskontoauszüge sowie die Abstimmung schwebender Handelsgeschäfte.

Es ergaben sich im Rahmen der Prüfungen durch die Interne Revision hinsichtlich des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems im Berichtsjahr keine wesentlichen Feststellungen.

Hinsichtlich der in der Rechnungslegung abzubildenden besonderen Maßnahmen zur Steuerung und Überwachung von Bewertungseinheiten wird auf die Ausführungen im Risikobericht sowie den Anhang verwiesen.

Im Jahr 2024 fanden in der Berlin Hyp zahlreiche externe Prüfungen statt. Sie betrafen die Berlin Hyp direkt als Einzelinstitut oder in ihrer Eigenschaft als Teil der aufsichtsrechtlichen Gruppe.

Etwaig getroffene Feststellungen werden von der Bank in einem koordinierten Verfahren unter Federführung der Internen Revision nachgehalten.

## V Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB

### **Festlegung von Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und in Führungspositionen**

Die Berlin Hyp unterliegt der Mitbestimmung gem. Drittelbeteiligungsgesetz und hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch ihren Aufsichtsrat Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand festgelegt.

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Berlin Hyp setzt sich aktuell aus sechs Vertretern der Anteilseigner und drei Vertretern der Arbeitnehmer zusammen. Die Berlin Hyp hat ihr Ziel, im Aufsichtsrat mindestens zwei Frauen zu haben, zurzeit mit drei Frauen im Aufsichtsrat erfüllt.

### **Vorstand**

Der Vorstand hat aktuell drei Mitglieder. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 28.06.2022 wurde eine Frauenquote im Vorstand von 33,33 Prozent (Vorjahr: 33,33 Prozent) bis zur erneuten Überprüfung am 30.06.2027 beschlossen.

### **Erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands**

Für die erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands hat der Vorstand der Berlin Hyp Zielgrößen für weibliche Führungskräfte beschlossen.

Bis zum 31.07.2025 soll auf beiden Führungsebenen die Zielgröße von 33 Prozent erreicht werden. Zum 31.12.2024 waren auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands 31,6 Prozent (2023: 27,8 Prozent) und auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands 28,9 Prozent (2023: 27,3 Prozent) der Führungskräfte weiblich. Insgesamt beträgt der Anteil an Frauen in Führungspositionen über alle Führungsebenen in der Berlin Hyp 30,4 Prozent (2023: 28,1 Prozent). Seit 2020 entwickeln sich die Quoten stabil mit leicht positivem Trend.

Das Erreichen der Zielquote von 33 Prozent auf erster und zweiter Führungsebene unterhalb des Vorstands bis zum 31. Juli 2025 ist nach heutigem Stand und bestehender Aufbauorganisation gefährdet. Grund hierfür ist auch die absolut geringe Anzahl an Führungskräften in Verbindung mit der geringen Fluktuation auf Führungsstellen.

## VI Nichtfinanzielle Erklärung gemäß § 289b und c HGB

Die Angaben nach § 289b und c HGB erfolgen unter Nutzung der in § 289b Abs. 3 vorgesehenen Option als gesonderter nichtfinanzieller Bericht. Dieser wurde mit der Ausnahme seines Veröffentlichungsorts in Übereinstimmung mit den Europäischen Nachhaltigkeitsberichtsstandards (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) und inklusive der durch die EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) und der sie ergänzenden delegierten Rechtsakte geforderten Angaben erstellt. Der nichtfinanzielle Bericht der Berlin Hyp über das Geschäftsjahr 2024 wird zeitgleich zum Geschäftsbericht auf der Webseite der Bank veröffentlicht und kann unter <https://www.berlinhyp.de/de/nachhaltigkeit/berichte> abgerufen werden.

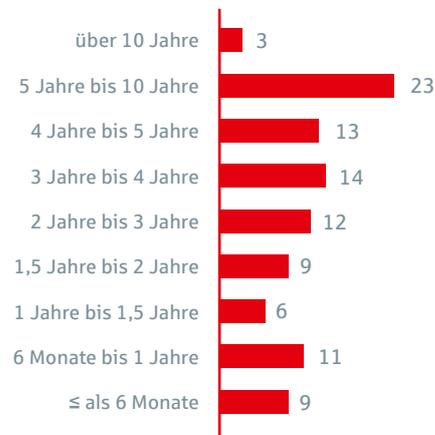
## VII Weitere Angaben für Investoren

### Hypothekenkreditportfolio

Die Verteilung des Hypothekenkreditportfolios nach Laufzeitenstruktur und Beleihungsauslauf stellt sich zum 31.12.2024 wie folgt dar:

### Laufzeitstruktur Darlehen

in %



## Aufsichtsrechtliche Kennzahlen

in Mio. €

	31.12.24	31.12.23 <sup>1</sup>	31.12.23 <sup>2</sup>
Hartes Kernkapital (CET1)	1.604,0	1.654,4	1.657,3
Zusätzliches Kernkapital (AT1)	0,0	0,0	0,0
Kernkapital (T1)	1.604,0	1.654,4	1.657,3
Ergänzungskapital (T2)	107,6	181,1	183,8
Eigenmittel/Gesamtkapital (Total Capital)	1.711,6	1.835,5	1.841,1
RWA	11.325,6	10.752,7	10.753,2
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	14,2	15,4	15,4
Kernkapitalquote (T1-Ratio) in %	14,2	15,4	15,4
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	15,1	17,1	17,1
Leverage Ratio in %	4,4	4,5	4,5
iMREL (Leverage Ratio Exposure)*	6,3	6,5	6,5
iMREL (Total Risk Exposure Amount)*	20,0	22,2	22,2
LCR	155,7	149,8	149,8
NSFR	113,8	111,3	111,3

<sup>1</sup> Gem. Offenlegung

<sup>2</sup> Gem. Testat

## Insolvenzhierarchie und Schutz von Senior Unsecured-Investoren

in Mio. €

<b>Puffer vor Senior Unsecured-Verlusten</b>  2.406,0 6,6 % (der Bilanzsumme)  21,2 % (der TREA)	<b>Eigenkapital</b>  <b>CET 1</b> 1.604,0 14,2 %	<b>Gezeichnetes Kapital</b> 753,4	<b>iMREL-Ratio<sup>1</sup></b>  20,0 % (TREA)  6,3 % (LRE)
		<b>Rücklagen</b> 182,5	
		<b>Fonds für allgemeine Bankrisiken (§ 340g HGB)</b>  800,0                      0,0 (in CET1 enthalten)    (nicht in CET1 enthalten)	
	<b>T2 Instrumente</b> davon anrechenbar im aufsichtsrechtlichen Kapital 107,6	<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b> 670,1	
	<b>iMREL Instrumente</b> bilanziell 550,0		
<b>Senior Unsecured (non-preferred sowie preferred)</b> 9.641,4			

<sup>1</sup> iMREL in Relation zum Total Risk Exposure Amount (TREA) 20,03 % bzw. zum Leverage Ratio Exposure (LRE) 6,26 %.  
 iMREL-Anforderung ab 28.03.2024: 15,71 % TREA + CBR bzw. 5,91 % LRE.



# Inhalt

## Abschluss des Geschäftsjahres

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2024	74
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	78
Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung	81
Anhang	84
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	130

# Jahresbilanz der Berlin Hyp AG zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	€	31.12.2024 €	31.12.2023 T€
<b>1. Barreserve</b>			
a) Kassenbestand	0		0
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	46.242.902,75		38.536
Darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 46.242.902,75 (Vj. T€ 38.537)		<b>46.242.902,75</b>	38.536
<b>2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind</b>		<b>0</b>	0
<b>3. Forderungen an Kreditinstitute</b>			
a) Hypothekendarlehen	0		0
b) Kommunalkredite	0		0
c) Andere Forderungen	417.442.821,36		285.447
Darunter: täglich fällig € 14.250.522,16 (Vj. T€ 1.585) Gegen Beleihung von Wertpapieren € 0,00 (Vj. T€ 0)		<b>417.442.821,36</b>	285.447
<b>4. Forderungen an Kunden</b>			
a) Hypothekendarlehen	29.260.276.606,83		28.654.354
b) Kommunalkredite	476.572.208,45		419.483
c) Andere Forderungen	120.012.247,20		145.107
Darunter: gegen Beleihung von Wertpapieren € 0,00 (Vj. T€ 0)		<b>29.856.861.062,48</b>	29.218.944
<b>5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere</b>			
a) Geldmarktpapiere			
aa) Von öffentlichen Emittenten	0		0
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 0,00 (Vj. T€ 0)			
ab) Von anderen Emittenten	0		0
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 0,00 (Vj. T€ 123.103)			
	0		0
b) Anleihen und Schuldverschreibungen			
ba) Von öffentlichen Emittenten	1.895.117.018,43		1.996.378
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.895.117.018,43 (Vj. T€ 1.996.378)			
bb) Von anderen Emittenten	3.619.109.799,29		3.326.254
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 3.597.021.648,61 (Vj. T€ 3.303.183)			
	5.514.226.817,72		5.322.632
c) Eigene Schuldverschreibungen	0		0
Nennbetrag € 0,00 (Vj. T€ 0)		<b>5.514.226.817,72</b>	5.322.632
<b>6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere</b>		<b>0</b>	0
<b>6a. Handelsbestand</b>		<b>0</b>	0
<b>7. Beteiligungen</b>		<b>98.000,00</b>	3.962
Darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0) an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0) an Wertpapierinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
Übertrag		<b>35.834.871.604,31</b>	<b>34.869.521</b>

**Aktivseite**

	€	31.12.2024 €	31.12.2023 T€
Übertrag		<b>35.834.871.604,31</b>	<b>34.869.521</b>
<b>8. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>		<b>3.201.146,61</b>	<b>26</b>
Darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0) an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0) an Wertpapierinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
<b>9. Treuhandvermögen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Darunter: Treuhandkredite € 0,00 (Vj. T€ 0)			
<b>10. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11. Immaterielle Anlagewerte</b>			
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0		0
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	30.721.934,88		32.345
c) Geschäfts- oder Firmenwert	0		0
d) Geleistete Anzahlungen	34.596.100,34		32.234
		<b>65.318.035,22</b>	<b>64.579</b>
<b>12. Sachanlagen</b>		<b>164.476.664,78</b>	<b>100.437</b>
<b>13. Eingefordertes, noch nicht eingezahltes Kapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b>195.974.883,51</b>	<b>317.574</b>
<b>15. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) Aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	92.541.577,87		102.807
b) Andere	1.684.167,64		1.911
		<b>94.225.745,51</b>	<b>104.718</b>
<b>16. Aktive latente Steuern</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>18. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>36.358.068.079,94</b>	<b>35.456.855</b>

# Jahresbilanz der Berlin Hyp AG zum 31. Dezember 2024

## Passivseite

	€	31.12.2024 €	31.12.2023 T€
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
a) Begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	267.345.437,77		214.945
b) Begebene Öffentliche Namenspfandbriefe	15.381.073,85		15.432
c) Andere Verbindlichkeiten	1.064.590.006,93		2.481.011
Darunter: täglich fällig € 30.029.932,2 (Vj. T€ 14.493)		<b>1.347.316.518,55</b>	2.711.388
Zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0) und Öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0)			
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>			
a) Begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.299.575.038,49		1.475.600
b) Begebene Öffentliche Namenspfandbriefe	119.711.043,00		131.151
c) Andere Verbindlichkeiten	5.869.398.493,31		4.424.656
Darunter: täglich fällig € 1.273.877.834,21 (Vj. T€ 262.817)		<b>7.288.684.574,80</b>	6.031.407
Zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0) und Öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0)			
<b>3. Verbriefte Verbindlichkeiten</b>			
a) Begebene Schuldverschreibungen			
aa) Hypothekendarlehen	16.686.211.300,31		16.057.738
ab) Öffentliche Pfandbriefe	31.597,84		39
ac) Sonstige Schuldverschreibungen	7.460.479.703,14		7.083.969
	24.146.722.601,29		23.141.746
b) Andere verbriefte Verbindlichkeiten	0		0
Darunter: Geldmarktpapiere € 0,00 (Vj. T€ 0)		<b>24.146.722.601,29</b>	23.141.746
<b>3a. Handelsbestand</b>		<b>0</b>	0
<b>4. Treuhandverbindlichkeiten</b>		<b>0</b>	0
Darunter: Treuhandkredite € 0,00 (Vj. T€ 0)			
<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>738.506.877,79</b>	509.728
<b>6. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
a) Aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	109.387.929,45		132.231
b) Andere	0		0
		<b>109.387.929,45</b>	132.231
<b>6a. Passive latente Steuern</b>		<b>0</b>	0
<b>7. Rückstellungen</b>			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	245.693.631,00		240.868
b) Steuerrückstellungen	754.151,04		11.732
c) Andere Rückstellungen	74.943.612,38		80.415
		<b>321.391.394,42</b>	333.015
<b>8. Nachrangige Verbindlichkeiten</b>		<b>670.060.029,60</b>	786.297
Übertrag		<b>34.622.069.925,90</b>	<b>33.645.812,00</b>

**Passivseite**

		31.12.2024	31.12.2023
	€	€	T€
Übertrag		<b>34.622.069.925,90</b>	<b>33.645.812,00</b>
<b>9. Genussrechtskapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Darunter: vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 0,00 (Vj. T€ 0)			
<b>10. Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		<b>800.000.000,00</b>	<b>800.000</b>
<b>11. Eigenkapital</b>			
a) Eingefordertes Kapital			
aa) Gezeichnetes Kapital	753.389.240,32		753.389
ab) Abzüglich nicht eingeforderter ausstehender Einlagen	0		0
	753.389.240,32		753.389
b) Kapitalrücklage	158.316.268,74		158.316
c) Gewinnrücklagen			
ca) Gesetzliche Rücklage	22.022.655,29		22.023
cb) Rücklage für eigene Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen	0		0
cc) Satzungsmäßige Rücklagen	0		0
cd) Andere Gewinnrücklagen	2.174.992,78		2.175
	24.197.648,07		24.198
d) Bilanzgewinn	94.996,91		75.140
		<b>935.998.154,04</b>	<b>1.011.043</b>
<b>Summe der Passiva</b>		<b>36.358.068.079,94</b>	<b>35.456.855</b>
<b>1. Eventualverbindlichkeiten</b>			
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		<b>248.532.709,17</b>	<b>283.363</b>
<b>2. Andere Verpflichtungen</b>			
a) Unwiderrufliche Kreditzusagen		<b>1.197.900.290,30</b>	<b>2.042.159</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

der Berlin Hyp AG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

## Aufwendungen

	€	2024 €	2023 T€
<b>1. Zinsaufwendungen</b>	701.186.646,67		611.907
Abzüglich positiver Zinsen	0	<b>701.186.646,67</b>	<b>1 611.906</b>
<b>2. Provisionsaufwendungen</b>		<b>16.745.143,67</b>	<b>15.344</b>
<b>3. Nettoaufwand des Handelsbestands</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen</b>			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	78.824.406,79		<b>70.012</b>
ab) Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung Darunter: für Altersversorgung € 7.618.561,62 (VJ T€ 13.850)	18.467.050,05		<b>23.725</b>
	<b>97.291.456,84</b>		<b>93.737</b>
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	95.082.554,42		<b>99.759</b>
Davon: Aufwand Bankenabgabe € 0,00 (VJ T€ 16.350)			
		<b>192.374.011,26</b>	<b>193.496</b>
<b>5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>		<b>22.734.742,51</b>	<b>13.512</b>
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>6.859.136,27</b>	<b>6.780</b>
<b>7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>		<b>0</b>	<b>135.261</b>
<b>8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere</b>		<b>1.018.934,41</b>	<b>1.341</b>
<b>9. Aufwendungen aus Verlustübernahme</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10. Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		<b>0</b>	<b>50.000</b>
<b>11. Außerordentliche Aufwendungen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>82.320.178,38</b>	<b>48.941</b>
<b>13. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 6 ausgewiesen</b>		<b>86.348,28</b>	<b>86</b>
<b>14. Aufgrund einer Gewinnngemeinschaft, eines Gewinnabführungs oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne</b>		<b>444.657.584,38</b>	<b>0</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>0</b>	<b>75.033</b>
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>1.467.982.725,83</b>	<b>1.151.700</b>

## Aufwendungen

	€	2024 €	2023 T€
<b>1. Jahresüberschuss</b>		<b>0</b>	<b>75.033</b>
<b>2. Gewinn- / Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>		<b>94.996,91</b>	<b>107</b>
<b>3. Entnahmen aus der Kapitalrücklage</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Entnahmen aus Gewinnrücklagen</b>			
a) aus der gesetzlichen Rücklage	0		
b) aus der Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen	0		
c) aus satzungsmäßigen Rücklagen	0		
d) aus anderen Gewinnrücklagen	0		
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage	0		
b) in die Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen	0		
c) in satzungsmäßige Rücklagen	0		
d) in andere Gewinnrücklagen	0		
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Bilanzgewinn</b>		<b>94.996,91</b>	<b>75.140</b>

## Erträge

	€	2024 €	2023 T€
<b>1. Zinserträge aus</b>			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	1.071.774.001,74		963.870
Abzüglich negativer Zinsen aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	0	1.071.774.001,74	0
b) Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	188.738.360,96		146.395
		<b>1.260.512.362,70</b>	<b>1.110.265</b>
<b>2. Laufende Erträge aus</b>			
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	0		0
b) Beteiligungen	0		0
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen	0		0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4. Provisionserträge</b>		<b>33.040.492,91</b>	<b>33.517</b>
<b>5. Nettoertrag des Handelsbestands</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft</b>		<b>162.918.188,30</b>	<b>0</b>
<b>7. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>11.511.681,92</b>	<b>7.918</b>
<b>9. Erträge aus der Auflösung des Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10. Jahresfehlbetrag</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe der Erträge</b>		<b>1.467.982.725,83</b>	<b>1.151.700</b>

# Eigenkapitalpiegel und Kapitalflussrechnung

T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>753.389</b>	<b>158.316</b>	<b>24.198</b>	<b>75.140</b>	<b>1.011.043</b>
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	-75.045	-75.045
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen – nach § 152 Abs. 3 Nr. 1 AktG	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>753.389</b>	<b>158.316</b>	<b>24.198</b>	<b>95</b>	<b>935.998</b>

**Kapitalflussrechnung in T€ (+ = Mittelzufluss, - = Mittelabfluss)**

	2024	2023
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0</b>	<b>75.033</b>
Abschreibungen, Wertberichtigungen/Zuschreibungen auf Forderungen und Gegenstände des Anlagevermögens	-120.965	161.325
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-11.624	3.299
Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Ergebnisabführungsvertrag	444.658	0
Sonstige Anpassungen (per Saldo)	14.918	1.053
Zunahme/Abnahme der		
Forderungen an Kreditinstitute	-112.660	49.699
an Kunden	-480.288	-1.368.185
der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	-189.280	264.893
anderen Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	149.033	86.288
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-1.370.299	-2.209.534
gegenüber Kunden	1.229.364	1.290.797
verbrieften Verbindlichkeiten	973.662	983.472
anderen Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	-238.880	122.733
Zinsaufwendungen/Zinserträge	-559.325	-498.359
Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0	0
Ertragsteueraufwand/-ertrag	82.320	48.941
Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen	1.222.558	957.377
Gezahlte Zinsen	-639.309	-391.834
Außerordentliche Einzahlungen	0	0
Außerordentliche Auszahlungen	0	0
Ertragsteuerzahlungen	-110.771	-61.099
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>283.112</b>	<b>-484.099</b>
Einzahlungen aus Abgängen des		
Finanzanlagevermögens	74	0
Sachanlagevermögens	0	0
immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das		
Finanzanlagevermögen	-403	-539
Sachanlagevermögen	-67.969	-40.797
immaterielle Anlagevermögen	-19.562	-21.844
Mittelveränderung aus sonstiger Investitionstätigkeit (Saldo)	0	0
Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-87.860</b>	<b>-63.180</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern	0	0
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter	0	0
Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-75.045	-40.906
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
Mittelveränderung aus sonstigem Kapital (Saldo)	-112.500	600.000
Mittelveränderung aus Ergebnisabführungen	0	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-187.545</b>	<b>559.094</b>
<b>Finanzmittelfonds zum Ende der Vorperiode</b>	<b>38.537</b>	<b>26.722</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	283.112	-484.099
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-87.860	-63.180
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-187.545	559.094
Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
<b>Finanzmittelfonds zum Ende der Periode</b>	<b>46.243</b>	<b>38.537</b>

Die Kapitalflussrechnung informiert über Stand und Entwicklung der Zahlungsmittel der Bank, getrennt nach den Bereichen laufende Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Die Erstellung erfolgte nach dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21.

Die Zuordnung der Zahlungsströme zur laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt in Anlehnung an die Abgrenzung des Betriebsergebnisses. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Ein- und Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung oder dem Erwerb von Finanzanlagen bzw. Sachanlagen. In der Mittelveränderung aus der Finanzierungstätigkeit wird neben den Beziehungen zu den Eigenkapitalgebern die Veränderung der nachrangigen Verbindlichkeiten berücksichtigt.

Der ausgewiesene Zahlungsmittelbestand umfasst die Barreserve, die sich aus dem Kassenbestand und dem Guthaben bei Zentralnotenbanken zusammensetzt.

# Anhang

Die Berlin Hyp AG (im Folgenden Berlin Hyp) ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Hauptsitz in Berlin. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 56530 eingetragen und zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen zugelassen.

## Allgemeine Angaben zur Gliederung des Jahresabschlusses sowie zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Berlin Hyp wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), den ergänzenden aktienrechtlichen Bestimmungen (AktG) sowie unter Berücksichtigung des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) und der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute und Wertpapierinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach den Vorgaben der RechKredV gegliedert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird die Kontoform (Formblatt 2) verwendet. Sie wurden um die für Pfandbriefbanken vorgeschriebenen Posten ergänzt.

Die Berlin Hyp hält Anteile an zwei Tochterunternehmen sowie eine strategische Beteiligung, deren Einfluss einzeln und in der Gesamtheit für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Berlin Hyp nicht wesentlich sind. Auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses wird gem. § 290 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 296 Abs. 2 HGB verzichtet.

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden erfolgt nach den Vorschriften der §§ 252 ff. HGB unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für Kreditinstitute gemäß §§ 340e ff. HGB.

Im Jahresabschluss zum 31.12.2024 werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss zum 31.12.2023 angewendet, sofern nachfolgend nichts anderes angegeben ist.

## Forderungen und Verbindlichkeiten

Forderungen sind mit dem Nennbetrag unter Berücksichtigung von Risikovorsorge, Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag, jeweils unter Berücksichtigung der anteiligen Zinsen bilanziert. Der Unterschied zwischen Auszahlungs- und Nennbetrag bei Forderungen im Kreditgeschäft wird – soweit er Zinscharakter hat – als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und überwiegend effektivzinskonstant über die Gesamtdarlehenslaufzeit als Zinsertrag bzw. Zinsaufwand vereinnahmt.

Die Barreserve wird zum Nennbetrag bilanziert.

Abgezinst begebene Schuldverschreibungen werden mit ihrem Emissionsbetrag einschließlich anteiliger Zinsen auf Basis der Emissionsrendite ausgewiesen.

Erkennbaren Risiken im Kreditgeschäft wird durch Bildung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen im Kreditgeschäft angemessen Rechnung getragen. Für latente Risiken im Kreditgeschäft bestehen neben dem in der Bilanz ausgewiesenen Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB Pauschalwertberichtigungen.

Bei der Erfassung von Aufwendungen und Erträgen im Zusammenhang mit der Risikovorsorge im Kreditgeschäft sowie dem Bewertungs- und Veräußerungsergebnis im Wertpapiergeschäft wird von dem Wahlrecht der Kompensation Gebrauch gemacht (§ 340f Abs. 3 HGB i.V.m. § 340c Abs. 2 HGB). Bei uneinbringlichen Forderungen werden Zinsen nicht vereinnahmt.

Bonitätsinduzierte Bewertungsänderungen werden als Einzelwertberichtigungen auf die wahrscheinlich ausfallenden Forderungen gebildet. Die Methodik zur Ermittlung von Einzelwertberichtigungen nach HGB-Rechnungslegung wurde in Anlehnung an die konzernseitig zubeachtenden Rechnungslegungsvorschriften für die individuelle Risikovorsorge im Kreditgeschäft nach den International Financial Reporting Standards (IFRS 9-Risikovorsorge-Stage 3) modifiziert. Die Höhe der Einzelwertberichtigungen bemisst sich nunmehr nach dem ermittelten

ausfallgefährdeten Betrag unter Berücksichtigung erwarteter szenariogewichteter Cashflows.

Hierfür werden unter Gewichtung der Eintrittswahrscheinlichkeit mindestens zwei, maximal drei Szenarien mit den jeweils szenariobezogen geschätzten künftigen Cashflows zueinander ins Verhältnis gesetzt und im Sinne einer Gesamtrechnung zusammengefasst. Die in Frage kommenden Szenarien aus den Kategorien Sanierung bzw. Abwicklung unterscheiden sich dabei nach (i) Kapitaldienstfähigkeit gegeben, (ii) Kapitaldienstfähigkeit gegeben nach einer Restrukturierung und (iii) Abwicklung / Zerschlagung. Das Hauptszenario muss hierbei mit der von der Bank verfolgten Sanierungs- oder Abwicklungsstrategie übereinstimmen und mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von mindestens 60 Prozent in die Bewertung einfließen, weitere Szenarien müssen mit einer Wahrscheinlichkeit zwischen 10 Prozent und 40 Prozent berücksichtigt werden.

Zur Ermittlung der szenariospezifisch erwarteten Cashflows sind alle zukünftigen Zahlungsströme, insbesondere aus Sicherheitenverwertung / -verkauf und Tilgungsleistungen, nach ihrer Höhe und ihrem Zuflusszeitpunkt zu schätzen. Cashflows insbesondere aus der Verwertung oder dem freihändigen Verkauf von als Sicherheit dienenden Immobilien (Realisationswerte) werden auf Basis ihres Marktwertes bzw. des erwarteten Verwertungserlöses unter Abzug szenario- bzw. fallspezifischer Wertabschläge und Verwertungskosten ermittelt. Es werden ausschließlich Cashflows mit Tilgungscharakter in Bezug auf die Kapitalforderung berücksichtigt. Eine Abzinsung der Cashflows findet bei Ermittlung von Einzelwertberichtigungsbedarf nach HGB-Rechnungslegung nicht statt, daher finden Cashflows aus Zinsleistungen auch keine Berücksichtigung.

Die Differenz zwischen der Summe der szenariogewichteten Cashflows sowie den dagegenstehenden Kapitalforderungen wird jeweils mit einer Einzelwertberichtigung unterlegt. Zinsforderungen wertberechtigter Engagements werden fällig gestellt und entsprechend vereinnahmt. Erfolgt kein Zahlungseingang,

wird die Zinsforderung ebenfalls wertberichtigt; bei uneinbringlichen Zinsen erfolgt in der Regel eine Zinslosstellung.

Die wesentlichen methodischen Änderungen zur Ermittlung von Einzelwertberichtigungen wie die Berücksichtigung von mindestens zwei Szenarien (vorher Bewertung mit dem maximalen Risiko), Ermittlung marktwertorientierter Realisationswerte für Sicherheiten nach Abzug szenario- und fallspezifischer Wertabschläge (vorher bei Immobilien Ansatz Beleihungswert oder Zerschlagungswert nach pauschalem Abschlag von 30%) und die Berücksichtigung künftig erwarteter Tilgungsleistungen als Cashflows (vorher Berücksichtigung erst bei Zahlungseingang fälliger Tilgungsleistungen) führen bei den bereits in den Vorjahren wertberechtigten Forderungen grundsätzlich zu einer Minderung der Risikovorsorge. Hiervon betroffen waren neun Finanzierungen mit einer Minderung der Risikovorsorge in Höhe von netto 50,9 Mio. €, wobei dieser Effekt sich sowohl und im Wesentlichen aus der methodischen Änderung als auch darüber hinaus aus positiven Entwicklungen einzelner Finanzierungen ergibt.

Die Ermittlung der Pauschalwertberichtigung (PWB) erfolgt gemäß den Vorschriften des IDW RS BFA 7 (Rechnungslegungsstandard; Pauschalwertberichtigungen für Kreditinstitute) auf Grundlage der IFRS 9-Methodik. Diese Methodik sieht vor, Wertminderungen auf Basis erwarteter Kreditverluste zu erfassen. Die Pauschalwertberichtigung entspricht für jedes Einzelgeschäft bei Zugang dem erwarteten Kreditverlust über die nächsten zwölf Monate.

Die Beurteilung, ob für ein Finanzinstrument ein signifikanter Anstieg des Ausfallrisikos zu verzeichnen ist, erfolgt anhand von drei Kriterien:

- Quantitatives Transferkriterium: Zunächst wird ausgehend vom Initialrating und segmentspezifisch definierter, erwarteter Migrationen die erwartete Ausfallwahrscheinlichkeit zum Berichtsstichtag ermittelt. Ist die aktuelle Risikobewertung signifikant schlechter als der erwartete Wert zu diesem Stichtag, erfolgt ein Transfer.

- Kriterium „Bagatellgrenze“: Ausgehend vom Initialrating wird eine Veränderung der Ausfallwahrscheinlichkeit um maximal zehn Basispunkte als geringfügig betrachtet. In diesen Fällen werden die erwarteten Verluste über die nächsten zwölf Monate bestimmt.
- Qualitatives Transferkriterium „Warnsignale“: Liegen bestimmte Warnsignale vor, werden die erwarteten Verluste über die Restlaufzeit des Finanzinstruments bestimmt. Hierzu zählen interne Warnvermerke, 30-Tage-Verzug, aktive Intensivbetreuung oder sog. Forbearance-Maßnahmen. Neu aufgenommen wurde das Transferkriterium „Beobachtungsstatus“.

Der erwartete Verlust wird in Abhängigkeit von der Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), der Einschätzung der Verlusthöhe bei Ausfall (Loss Given Default, LGD) sowie des erwarteten Exposure zum Zeitpunkt des Ausfalls (Exposure at Default, EaD) über den jeweils anzuwendenden Zeitraum ermittelt. Die Ermittlung ist an die Muttergesellschaft LBBW ausgelagert. Grundlage der Ermittlung sind die von der Berlin Hyp zur Verfügung gestellten regulatorischen Risikoparameter, die von der LBBW geeignet transformiert werden. Innerhalb des genutzten Risikovorsorgemodells werden verschiedene Szenarien wahrscheinlichkeitsgewichtet. Die erwarteten Verluste, ermittelt als Produkt der drei genannten Parameter, werden mit dem Effektivzins des Einzelgeschäfts bzw. einer Approximation desselben auf den Berichtsstichtag diskontiert.

Zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste (Expected Credit Loss, ECL) verwendet die LBBW im Standardprozess einen Einszenario-Ansatz unter Einbezug von statistischen Modellen, die grundsätzlich konjunkturgemittelt – Through-the-Cycle – parametrisiert sind und daher die Auswirkungen der aktuellen makroökonomischen Situation auf die ECL-Parameter PD, LGD und EAD nur eingeschränkt reflektieren. Dieses Vorgehen ist in konjunkturellen Normalsituationen, in denen konjunkturgemittelte und konjunkturadjustierte ECL-Parameter statistisch nicht signifikant voneinander abweichen, vertretbar. In der aktuellen Situation, in der zahlreiche konjunkturelle Schocks, strukturelle Hemmnisse und eine tiefgreifende Transformation die Bonitäten der Unternehmen beeinträchtigen, ist diese grundsätzlich konjunkturgemittelte Methodik jedoch nicht adäquat. Eine Konjunkturadjustierung der ECL-Parameter PD und LGD im Rahmen eines Mehrszenario-Modells ist zwingend notwendig. Für gewerbliche Immo-

bilienfinanzierungen erfolgt die Konjunkturadjustierung der PD zum Jahresabschluss 2024 erstmals mit Hilfe statischer Makromodelle, in die neben der regulatorischen PD die Veränderungsrate eines Immobilienpreisindizes als Makrofaktor eingeht.

Historisch hat sich der LGD als wenig zyklische Größe erwiesen. Allerdings führen die Folgen der tiefgreifenden Transformationsprozesse zu einem systematischen Anstieg des LGD, der sich in der Verlustdatenhistorie so nicht widerspiegelt und daher in der produktiven Modellparametrisierung nicht adäquat quantifiziert wird. Deshalb werden die LGDs mit sektorspezifischen, aber Szenario unabhängigen Aufschlägen versehen, die als In-Model-Adjustment zu qualifizieren sind.

Nach den Regelungen des IFRS 9 muss die Prüfung eines signifikanten Anstiegs des Ausfallrisikos (SICR) grundsätzlich auf Basis einer konjunkturadjustierten Lifetime PD erfolgen. Entsprechend wurde zum Jahresende 2023 ein modifiziertes quantitatives Transferkriterium eingeführt, das rigoros auf der makroadjustierten Lifetime Point-in-Time PD beruht und daher die Anforderungen des IFRS 9 und der EZB uneingeschränkt erfüllt. Dieses modifizierte Transferkriterium wurde zum Jahresabschluss 2024 unverändert angewendet.

Durch die Vielzahl lokaler und globaler Krisen, bspw. der drohenden Eskalation von Handelskriegen, der Ausweitung kriegerischer Auseinandersetzungen sind Unternehmen besonderen Risiken ausgesetzt. Hinzu kommen politische Unsicherheiten in den USA und Europa durch anstehende Regierungsbildungen, deren Ausgang das politische Gefüge potentiell deutlich verschieben kann, disruptive Technologien im Bereich künstlicher Intelligenz und den Klimawandel, der bereits kurzfristig massive Auswirkungen hat. Die einzelnen Auswirkungen dieser Ereignisse sind nicht abschätzbar. Ferner können auch die Eintrittswahrscheinlichkeiten der einzelnen Ereignisse nicht quantifiziert werden. Da sie jedoch in Summe nicht vernachlässigbar sind, müssen sie in der IFRS 9 Risikovorsorge Berücksichtigung finden. Eine detaillierte Quantifizierung der damit einhergehenden erwarteten Kreditverluste ist jedoch aus den oben genannten Gründen nicht möglich. Die Zuordnung der Risiken zu einzelnen Teilportfolien erfolgt expertenbasiert. Die Voraussetzungen für einen Stufentransfer nach den Regelungen des IFRS 9 sind allerdings nicht

erfüllt. Dennoch bestehen inhaltliche Parallelen zum SICR-Kriterium des IFRS 9: Das Portfolio der gewerblichen Immobilienfinanzierungen ist aufgrund dieser noch abstrakten Risiken signifikant erhöhten Ausfallrisiken ausgesetzt. Daher werden alle Geschäfte dieses Portfolios, die nach Anwendung des konjunkturadjustierten Stufentransfers noch in Stufe 1 verbleiben, mit dem Lifetime ECL bevorsorgt.

Seit dem 30.11.2024 werden die LGDs auf Basis eines konzernweit einheitlichen RSU LGD-Modells durch die LBBW ermittelt. Da das LBBW-LGD-Modell auf einer umfangreicheren Datenbasis aufsetzt, sind die LGDs aus der Ziellösung präziser und robuster. Aus der Umstellung der bis zum 30.11.2024 geltenden Zwischenlösung auf die Ziellösung resultiert eine Verringerung der LGDs und eine dadurch bedingte Reduzierung der Risikovorsorge in Höhe von rd. 4 Mio. €.

Durch die Konjunkturadjustierung der erwarteten Kreditverluste und des Stufentransfers sowie der Bevorsorgung von Stufe 1 Geschäften mit dem Lifetime ECL ergibt sich ein Adjustment auf die Risikovorsorge in Höhe von 127,6 Mio. €. Im Rahmen der PWB wurde das Model-Adjustment auf valutierte Kredite um 2,3 Mio. € auf 124,7 Mio. € reduziert. Durch den Rückgang der unwiderrufliche Kreditzusagen reduzierten sich auch die dafür gebildeten Rückstellungen um 1,9 Mio. € auf 2,9 Mio. €.

Bei den Verbindlichkeiten werden Unterschiede zwischen Emissions- und Erfüllungsbetrag als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und über die Gesamtlaufzeit als Zinserträge bzw. Zinsaufwendungen erfasst.

### Pensionsgeschäfte

Die von der Bank als Pensionsgeber im Rahmen echter Pensionsgeschäfte übertragenen Finanzinstrumente werden entsprechend ihrer Klassifizierung bilanziert und bewertet. Die korrespondierende Verbindlichkeit wird in Höhe des vereinbarten Rücknahmebetrages unter Berücksichtigung der anteiligen Zinsen passiviert. Der Unterschiedsbetrag zwischen Rücknahmebetrag und erhaltenem Betrag wird zeitanteilig im Zinsergebnis berücksichtigt.

### Wertpapiere

Die in dem Posten „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere“ enthaltenen Bestände werden – mit Ausnahme von Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB – nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet

(§ 253 HGB). Sie werden folglich mit dem beizulegenden Wert angesetzt, sofern dieser unterhalb der fortgeführten Anschaffungskosten liegt. Der beizulegende Wert entspricht bei aktiven Märkten dem Börsen- oder Marktpreis am Abschlussstichtag. Hinsichtlich der Ermittlung des beizulegenden Wertes in den Fällen, in denen keine Preise aus aktiven Märkten verfügbar sind, verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Ermittlung von Zeitwerten“.

### Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Sofern die Gründe für eine Wertminderung entfallen sind, erfolgen Zuschreibungen bis zur Höhe des Zeitwerts, maximal bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

### Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände

Gegenstände des Sachanlagevermögens und immaterielle Vermögensgegenstände, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Planmäßige Abschreibungen werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer linear verteilt vorgenommen.

Das Gebäude sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Verwendung der folgenden Abschreibungszeiträume beschrieben:

Gebäude	60 Jahre
EDV-Anlagen	3 – 5 Jahre
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 – 13 Jahre

Die Abschreibungsdauern der unter der Bilanzposition „Immaterielle Anlagewerte“ ausgewiesenen Software und Lizenzen liegen bei drei und fünf Jahren. Geleistete Anzahlungen werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Im Zusammenhang mit der geplanten Integration der Berlin Hyp in die LBBW wurden die erwarteten Restnutzungsdauern auf Software angepasst. Dabei werden die auch nach der Integration nutzbaren Systeme weiterhin planmäßig beschrieben. Für weitere Softwares, die nicht

dauerhaft in Nutzung sind, wurden die Restnutzungsdauern verkürzt. Aufgrund erwarteter diverser Nachlaufarbeiten nach der Integration werden diese Systeme im Wesentlichen verkürzt bis zum 30.06.2026 abgeschrieben. Sofern einzelne Softwares nicht mehr genutzt oder fertiggestellt werden können, wurden sie außerplanmäßig abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen im Zusammenhang mit der Finanzierung zur Errichtung der Firmenzentrale in der Budapester Str. 1, Berlin, werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Auf die Sammelpostenbildung für geringwertige Wirtschaftsgüter wird verzichtet. Bis zu einem Betrag in Höhe von 800 € netto werden diese aus Vereinfachungsgründen sofort aufwandswirksam abgeschrieben.

### Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten werden Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags unter Berücksichtigung erwarteter Preis- und Kostensteigerungen gebildet. Für die Bestimmung der Verpflichtungshöhe wendet die Bank Schätzverfahren an, die den jeweiligen zu bewertenden Sachverhalt und dessen wesentliche Bestimmungsfaktoren angemessen berücksichtigen. Die Rückstellung für die strategische Ressourcenplanung basiert auf den Ergebnissen der diesbezüglich abgeschlossenen Betriebsvereinbarung sowie auf operativen Ablaufplänen.

Die Diskontierung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird regelmäßig in Bezug auf Wesentlichkeit überprüft. Wesentliche Einzelposten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Pensionsrückstellungen sind mit dem nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Abzinsungssatzes von 1,90 Prozent (Vorjahr: 1,83 Prozent) ermittelten Barwert des bereits verdienten Anspruchs bemessen. Der nicht als ausschüttungsgesperrt zu berücksichtigende Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des Rechnungszinses aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren

(Abzinsungssatz von 1,97 Prozent (Vorjahr: 1,76 Prozent)) beträgt 3,2 Mio. € (Vorjahr: 3,3 Mio. €).

Basis der Bewertung der Pensionsverpflichtungen bildet das Anwartschaftsbarwertverfahren (sog. Projected Unit Credit Method). Dabei werden als biometrische Rechnungsgrundlage die Heubeck-Richttafeln 2018 G genutzt. Es wird mit einem Gehalts- und Karrieretrend für das Jahr 2025 von 3,00 Prozent, für das Jahr 2026 von 2,00 Prozent und ab 2027 von 2,15 Prozent p.a. kalkuliert. Der unterstellte Rententrend liegt je nach Versorgungsordnung für das Jahr 2025 zwischen 1,00 Prozent und 3,00 Prozent für das Jahr 2026 zwischen 1,00 Prozent und 2,00 Prozent und für Jahre ab 2027 zwischen 1,00 Prozent und 2,15 Prozent p.a. Für aktive Vorstände wird analog zum Vorjahr mit einem Gehalts- und Karrieretrend von 0,0 Prozent kalkuliert. Die Fluktuation wird mit 4,00 Prozent berücksichtigt.

Bei einem weiteren Pensionsplan der Bank handelt es sich um eine rückdeckungsakzesessorische Versorgungszusage, deren Höhe sich ausschließlich nach dem beizulegenden Zeitwert einer Rückdeckungsversicherung (Deckungsvermögen im Sinne des § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB) bestimmt, weshalb diese Versorgungszusage bilanziell wie eine wertpapiergebundene Versorgungszusage behandelt wird. Somit ist die entsprechende Verpflichtung in Höhe des Zeitwertes des Deckungsvermögens anzusetzen (soweit es einen garantierten Mindestbetrag übersteigt) und mit dem Deckungsvermögen zu saldieren. Für diesen Pensionsplan wird mit einem Rechnungszins von 1,90 Prozent (Vorjahr: 1,82 Prozent) gerechnet. Dieser Rechnungszins bezieht sich auf den von der Deutschen Bundesbank zum 31.12.2024 ermittelten Zinssatz, der sich als Zehn-Jahres-Durchschnittszins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Es wird mit einem Gehalts- und Rententrend von je 2,00 Prozent p.a. kalkuliert. Der zu berücksichtigende Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 S. 1 HGB beträgt 0,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€). Der in § 268 Abs. 8 HGB kodifizierte Ausschüttungssperre unterliegende Beträge ergeben sich nicht.

Das Deckungsvermögen wird gemäß § 253 Abs. 1 Satz 4 HGB mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Zum 31.12.2024 beträgt es 3,3 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €) bei Anschaffungskosten in Höhe von 3,3 Mio. € (Vorjahr:

2,6 Mio. €). Die Ermittlung basiert auf den Berechnungsgrundlagen der Beitragskalkulation im Sinne des § 169 Abs. 3 Versicherungsvertragsgesetz.

Da der Erfüllungsbetrag der Verpflichtung aus dieser Zusage dem beizulegenden Zeitwert des Deckungsvermögens entspricht, saldieren sich Verpflichtung und Deckungsvermögen zu null.

Der Zinsaufwand aus dieser Zusage entspricht dem Ertrag aus der zugehörigen Rückdeckungsversicherung. Der gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB zu verrechnende Betrag belief sich zum 31.12.2024 auf 82 T€ (Vorjahr: 100 T€).

Die Rückstellung für Vorruhestandsverpflichtungen wird mit dem unter Anwendung eines laufzeitabhängigen Diskontierungsfaktors ermittelten Barwert der zukünftigen Bezüge angesetzt. Als biometrische Rechnungsgrundlage dienen die Heubeck-Richttafeln 2018 G.

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen aus dem Nicht-Kreditgeschäft werden im sonstigen betrieblichen Ergebnis ausgewiesen.

### **Derivate**

Der Ausweis derivativer Finanzinstrumente erfolgt außerbilanziell. Es bestehen keine Handelsbestände. Derivatekontrakte werden sowohl mit Kreditinstituten als auch mit Kreditkunden der Bank (Kundenderivate) als Kontrahenten abgeschlossen. Anteilige Zinsen aus Zins- und Währungsswaps werden periodengerecht abgegrenzt; der Ausweis erfolgt als Forderungen bzw. Verbindlichkeiten in den jeweiligen Posten.

Zur Makrosteuerung des zinstragenden Geschäfts setzt die Bank unter anderem auch Swaptions, Forward Rate Agreements und vereinzelt Kapitalmarktfutures ein. Gezahlte Optionsprämien werden in der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ bzw. erhaltene Optionsprämien in der Bilanzposition „Sonstige Verbindlichkeiten“, ausgewiesen und nach Ablauf des Optionszeitraumes bei Verfall sofort bzw. bei Ausübung unter Berücksichtigung der Laufzeit des Grundgeschäfts über den Rechnungsabgrenzungsposten zeitannteilig vereinnahmt. Gezahlte bzw. erhaltene Einmalzahlungen (Upfront-Payments) und Prämien für Zinsbegrenzungsvereinbarungen (Cap/Floor/Collar) werden unter den Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und laufzeitanteilig abgegrenzt. Die aus Forward

Rate Agreements nach Ablauf der Vorlaufzeit fälligen Ausgleichszahlungen werden sofort erfolgswirksam erfasst. Die täglichen Marktwertschwankungen der Kapitalmarktfutures werden durch die Zahlungen von „Variation Margins“ ausgeglichen, die entweder als „Sonstige Vermögensgegenstände“ oder als „Sonstige Verbindlichkeiten“ in der Bilanz gezeigt werden. Kreditderivate hat die Bank nicht im Bestand.

Die Marktwerte der Derivate werden anhand von Bewertungsmodellen auf Basis einer tenorspezifischen Swapzinskurve unter Berücksichtigung von Kontrahentenrisiken ermittelt. Dabei werden Plain Vanilla Swaps nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren, Callable Swaps und Zeroswaps nach dem Hull-White-Modell und Caps/Floors nach dem Bachelier/Black-Modell bewertet.

Eingebettete Derivate, die Bestandteil strukturierter Finanzinstrumente sind, werden entsprechend des Rechnungslegungsstandards IDW RS HFA 22 getrennt bilanziert, wenn das eingebettete Derivat im Vergleich zum Basisinstrument wesentlich erhöhte oder zusätzliche (andersartige) Risiken oder Chancen aufweist.

### **Bewertungseinheiten**

Als Bewertungseinheiten nach § 254 HGB zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken sind Grundgeschäfte der Bilanzposition „Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere“ auf Einzelgeschäftsebene mit einem Nominalbestand von insgesamt 4,5 Mrd. € (Vorjahr: 3,7 Mrd. €) per 31.12.2024 designiert. Es werden ausschließlich Bewertungseinheiten auf Mikro-Ebene gebildet. Das heißt, dass den Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko des Grundgeschäfts einzelne Sicherungsinstrumente gegenüberstehen, wobei es sich um perfekte Sicherungsbeziehungen handelt. Aufgrund der Übereinstimmung aller wertbestimmenden Faktoren zwischen dem abgesicherten Teil des Grundgeschäfts und dem absichernden Teil des Sicherungsinstruments können keine bilanziell relevanten Unwirksamkeiten entstehen. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Beurteilung der Wirksamkeit der Bewertungseinheiten auf Basis der sogenannten Critical-Term-Match-Methode. Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt zum Stichtag –17,3 Mio. € (Vorjahr: –104,2 Mio. €). Die Bank wendet die Einfrierungsmethode an. Die dem abgesicherten Risiko zugerechneten Wertänderungen werden sich voraussichtlich aufgrund der

Übereinstimmung der wertbestimmenden Faktoren zwischen dem abgesicherten Teil des Grundgeschäfts und dem absichernden Teil des Sicherungsinstruments bis zum Ende der Designation bzw. Laufzeit der Geschäfte wieder ausgleichen. Die Wertänderungen von Grundgeschäften und Sicherungsinstrumenten, die auf nicht gesicherte Risiken entfallen, werden unsaldiert nach den allgemeinen Vorschriften des § 252 HGB berücksichtigt. Verwiesen wird hier zudem auf den Derivate-spiegel.

Zinserträge und -aufwendungen der sichernden Swappeschäfte werden mit den Zinserträgen und -aufwendungen der jeweiligen gesicherten Position verrechnet und somit das Zinsergebnis der gesamten Sicherungsbeziehung in dem entsprechenden Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, sofern die jeweiligen Grund- und Sicherungsgeschäfte Bestandteil von Bewertungseinheiten sind.

#### **Verlustfreie Bewertung des Bankbuchs**

Auf der Grundlage des IDW RS BFA 3 n. F. erfolgt durch die Berlin Hyp eine Prüfung zur verlustfreien Bewertung von zinsbezogenen Geschäften des Bankbuchs (Zinsbuch). Da die Berlin Hyp keine Geschäfte dem Handelsbuch zugeordnet hat, werden in das Bankbuch alle zinstragenden Geschäfte einschließlich der derivativen Finanzinstrumente einbezogen. Mit der periodischen (GuV-orientierten) und der statischen (barwertigen) Betrachtungsweise stehen derzeit zwei gleichwertige Methoden zur Ermittlung der Drohverlustrückstellung zur Verfügung. Die Bank wendet die barwertige Methode an. Hierbei werden die zinsinduzierten Barwerte unter Berücksichtigung der Risiko-, Bestandsverwaltungs- und fiktiven Refinanzierungskosten den Buchwerten gegenübergestellt. Der Verwaltungsaufwand enthält alle direkt zuordenbaren Personal- und Sachaufwendungen für das Zinsmanagement, allokierte indirekte Verwaltungsaufwendungen sowie Umlagen von Overheadkosten. Es ergibt sich kein Bedarf zur Bildung einer Drohverlustrückstellung gemäß § 340a i.V.m. § 249 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 HGB.

#### **Ermittlung von Zeitwerten**

Sofern in Einzelfällen bei Wertpapieren und Forderungen zum Bilanzstichtag keine Preise auf Basis aktiver Märkte über externe Marktanbieter verfügbar sind, werden die Marktwerte für solche Finanzinstrumente unter Anwendung von Bewertungsmodellen ermittelt. Dabei

handelt es sich um marktübliche Discounted-Cashflow-Verfahren, wobei emittenten- und assetklassenspezifische Zinskurven und Risikoaufschläge (Credit Spreads) berücksichtigt werden.

#### **Ertragsteuern**

Auf Basis des handelsrechtlichen Ergebnisses vor Steuern erfolgt durch Berücksichtigung bilanzieller und außerbilanzieller Abweichungen eine Überleitung zum zu versteuernden Einkommen. Steuerliche Verlustvorträge werden im Rahmen der Regelungen zur Mindestbesteuerung verrechnet. Bei der Überleitung des Gewinns aus Gewerbebetrieb zum Gewerbeertrag für Zwecke der Gewerbesteuer werden Hinzurechnungen und Kürzungen bestmöglich geschätzt. Die so ermittelten tatsächlichen Steuern werden mit den im Geschäftsjahr geleisteten Vorauszahlungen saldiert und anschließend bilanziert.

#### **Währungsumrechnung**

Die Bewertung der auf ausländische Währung lautenden Vermögensgegenstände und Schulden und außerbilanziellen Geschäfte erfolgt auf Basis des § 256a HGB in Verbindung mit § 340h HGB. Die Umrechnung erfolgt zu den täglich von der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, zur Verfügung gestellten Referenzkursen der EZB. Die Umrechnung von Devisenswaps, die zur Absicherung zinstragender Bilanzpositionen in Fremdwährung dienen, erfolgt mit dem gespaltenen Terminkurs, wobei der Swapsatz über die Laufzeit abgegrenzt und anteilig im Zinsergebnis vereinnahmt wird. Die wechsellkursbedingten Effekte aus der Währungsumrechnung werden im Rahmen der besonderen Deckung saldiert entweder im Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ oder im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen. Die Besonderheiten der handelsrechtlichen Fremdwährungsbewertung (IDW RS BFA 4) werden berücksichtigt.

#### **Negative Zinsen**

Positive Zinsen auf finanzielle Verbindlichkeiten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung bei den betreffenden Zinsaufwendungen in Abzug gebracht.

#### **Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen**

Die Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen und andere Verpflichtungen werden unter der Bilanz zum

Nennbetrag unter Abzug gebildeter Rückstellungen im Kreditgeschäft ausgewiesen.

### Latente Steuern

Aus den temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten in der Handels- und Steuerbilanz resultieren latente Steuerbe- und Steuerentlastungseffekte, die auf Basis eines Körperschaftsteuersatzes (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,83 Prozent und eines Gewerbesteuersatzes von 14,35 Prozent ermittelt wurden. Nennwerte temporäre Differenzbeträge entfallen insbesondere auf folgende Bilanzpositionen:

- Forderungen an Kunden,
- Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere,
- Immaterielle Anlagewerte,
- Sachanlagen,
- Aktive und Passive Rechnungsabgrenzungsposten und
- Rückstellungen.

Für den sich im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der latenten Steuerbe- und Steuerentlastungseffekte ergebenden Aktivüberhang verzichtet die Berlin Hyp entsprechend dem Wahlrecht des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB auf einen Ansatz aktiver latenter Steuern.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz

### Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsaufwendungen in T€	2024	2023
Zinsaufwendungen für		
Einlagen und Namenspfandbriefe	343.061	334.082
<i>abzgl. positiver Zinsen</i>	0	-1
Verbriefte Verbindlichkeiten	324.968	247.035
Nachrangige Verbindlichkeiten	28.368	12.001
Derivative Geschäfte	4.790	18.790
<b>Gesamt</b>	<b>701.187</b>	<b>611.907</b>

Provisionsaufwendungen in T€	2024	2023
Provisionsaufwendungen		
Avale	9.687	8.710
Kreditvermittlung	5.660	5.576
Wertpapiergeschäft	1.251	1.091
Sonstige	147	39
<b>Gesamt</b>	<b>16.745</b>	<b>15.344</b>

Andere Verwaltungsaufwendungen in T€	2024	2023
Dienstleistungen Dritter	43.981	36.269
IT-Aufwendungen	34.665	30.712
Gebäude- und Raumkosten	5.398	5.132
Personalabhängige Sachkosten	4.793	5.458
Werbung und Marketing	2.524	2.681
Geschäftsbetriebskosten	1.937	1.939
Betriebs- und Geschäftsausstattung	977	953
Konzernleistungsverrechnung	808	264
Bankenabgabe	0	16.350
<b>Gesamt</b>	<b>95.083</b>	<b>99.758</b>

Insbesondere die höheren Bestände an Verbindlichkeiten führten zu einem Anstieg der Zinsaufwendungen für verbrieftete Verbindlichkeiten auf 325,0 Mio. € (Vorjahr: 247,0 Mio. €).

Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus nachrangigen Verbindlichkeiten ist auf die im November 2023 gegenüber der LBBW eingegangene Namensschuldverschreibung (iMREL) zurückzuführen.

#### Honorare Abschlussprüfer

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024 der Berlin Hyp geprüft sowie eine prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses vom 01.01. bis zum 30.06.2024 durchgeführt. Prüfungsintegriert erfolgte jeweils die Prüfung der für den Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg notwendigen IFRS Reporting Packages. Darüber hinaus wurden sonstige Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit einer Prüfung nach ISAE 3000 im Zusammenhang mit der nichtfinanziellen Erklärung, vereinbarten Untersuchungshandlungen nach ISRS 4400 im Zusammenhang mit der Bankenabgabe, einer Kreditanforde-

rungseinreichung KEV/MACCs, einer Prüfung der Meldung von Zahlen im Rahmen des Risikomonitorings nach IDW PS 490, der Erteilung eines Comfort Letters nach IDW PS 910, sowie dem IPS Finanzreport durchgeführt.

Zu den Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB verweisen wir auf den Konzernabschluss der LBBW, in den die Berlin Hyp einbezogen wird.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der im 1. Halbjahr erfolgten Zuführung zur Rückstellung für die strategische Ressourcenplanung in Höhe von 2,1 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €). Aus der Aufzinsung von Rückstellungen resultieren Aufwendungen in Höhe von 4,7 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €).

Positiv auf die Zinserträge wirkten neben dem Anstieg der durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestände um 0,4 Mrd. € bei stabilen Kerngeschäftsmargen insbesondere Erträge aus der Zinsbuchsteuerung. Dies schließt höhere Erträge aus der Anlage des Eigenkapitals sowie Beiträge aus Fristentransformation ein.

Zinserträge in T€	2024	2023
Zinserträge aus		
Hypothekendarlehen	990.960	866.352
Kommundarlehen	18.516	17.576
Anderen Forderungen	62.298	79.841
Geldmarktgeschäften	0	102
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	188.738	146.395
Derivative Geschäfte	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.260.513</b>	<b>1.110.266</b>

Provisionserträge in T€	2024	2023
Provisionserträge		
Kreditgeschäft	30.790	31.610
Avale	2.225	1.879
Sonstige	25	28
<b>Gesamt</b>	<b>33.040</b>	<b>33.517</b>

#### Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft

Der ausgewiesene Saldo ergibt sich aus der Verrechnung von Aufwands- und Ertragsposten aus den Positionen der Gewinn- und Verlustrech-

nung „Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft“ und „Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft“.

Der Saldo aus Risikovorsorge-Zuführungen und Risikovorsorge-Aufwendungen setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2024	2023
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	-165.309	152.134
Bewertungs- und Veräußerungsergebnis im Wertpapiergeschäft	2.391	-16.873
<b>Gesamt</b>	<b>-162.918</b>	<b>135.261</b>

Erträge mit negativem Vorzeichen.

Die Risikovorsorge für das Kreditgeschäft entwickelte sich wie folgt:

in T€	Direktabschreibung	Adressenrisiko					Gesamt	Gesamt	GuV-wirksam	
		EWB	PWB sonst. RV	Bewertungen	RST	Gesamt			01.01. – 31.12.23	01.01. – 31.12.23
	01.01. – 31.12.24	01.01. – 31.12.24	01.01. – 31.12.24	01.01. – 31.12.24	01.01. – 31.12.24	01.01. – 31.12.24	01.01. – 31.12.23	01.01. – 31.12.24	01.01. – 31.12.23	
<b>Stand Geschäftsjahresanfang</b>		149.621	285.994	32	7.408	443.057	303.185			
Saldo aus Zuführungen und Auflösungen		-18.314	-137.109	-32	-1.831	-157.287	153.209	-157.287	153.209	
Verbrauch		0			0	0	-13.337			
Direktabschreibungen	0							0	0	
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen und Kursgewinne	-8.022							8.022	-1.075	
Fremdwährungseffekte		0	0	0	0	0	0			
<b>Stand Geschäftsjahresende</b>	<b>-8.022</b>	<b>131.307</b>	<b>148.885</b>	<b>0</b>	<b>5.577</b>	<b>285.770</b>	<b>443.057</b>	<b>-165.309</b>	<b>152.134</b>	

Erträge mit negativem Vorzeichen.

Zur risikoadäquaten Abbildung der im Zusammenhang mit den konjunkturellen und strukturellen Risiken bestehenden latenten Adressenausfallrisiken wurden Model-Adjustments auf valutierte Kredite in Form von PWB in Höhe von 124,7 Mio. € (Vorjahr: 127,0 Mio. €) und für unwiderrufliche Kreditzusagen in Form von Rückstellungen in Höhe von 2,9 Mio. € (Vorjahr: 4,8 Mio. €) gebildet.

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von insgesamt 8,0 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €) und Kompensationszahlungen im Zusammenhang mit Novationen von Derivaten in Höhe von 2,1 Mio. €.

#### Sonstige Angaben

Der Jahresüberschuss enthält einen Saldo aus aperiodischen Aufwendungen und Erträgen in Höhe von 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €), der hauptsächlich Aufwendungen aus Steuernachzahlungen in Höhe von 16,7 Mio. € (Vorjahr 0 Mio. €), Erträge auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen in Höhe von 6,4 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €), Steuererstattungen in Höhe von 5,1 Mio. € sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 8,1 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €) umfasst.

## Bilanz

Börsenfähige Wertpapiere in T€	Börsennotiert		Nicht börsennotiert	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	5.514.227	5.322.632	0	0

Die Bank hat zum Bilanzstichtag analog dem Vorjahr keine Wertpapiere, die wie Anlagevermögen bewertet werden, im Bestand. Der Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2024 ist vollständig der Liquiditätsreserve zugeordnet.

### Sicherheitsleistungen für eigene Verbindlichkeiten

Im Rahmen des Europäischen Systems der Zentralbanken (ESZB) sind an die Deutsche Bundesbank Wertpapiere im Nominalwert von 462,5 Mio. € (Vorjahr: 524,4 Mio. €) sowie Kreditforderungen in Höhe von 754,2 Mio. € (Vorjahr: 1.008,8 Mio. €) als Sicherheiten verpfändet. Zum Bilanzstichtag hat die Bank Schuldverschreibungen im Buchwert von insgesamt 528,8 Mio. € (Vorjahr: 2.057,2 Mio. €) in Pension gegeben.

## Verzeichnis des Anteilsbesitzes gemäß §§ 285 Nr. 11 und 11a HGB

Gesellschaft	Kapitalanteil insgesamt %	Stimmrechte %	Eigenkapital	Ergebnis	vom 31.12.2024 abweichender Jahresabschluss
<b>Verbundene Unternehmen</b>					
Berlin Hyp Immobilien GmbH, Berlin	100	100	76 T€	-27 T€	31.12.2023
Berlin Hyp Beteiligungsgesellschaft mbH*	100	100	-	-	-
<b>Beteiligungen</b>					
OnSite ImmoAgent GmbH, Berlin	49,00	49,00	332 T€	-322 T€	31.12.2023

\* Erwerb einer Vorratsgesellschaft mit Datum vom 17.01.2024 und Umfirmierung in Berlin Hyp Beteiligungsgesellschaft mbH. Mit Vertrag vom 14.05.2024 hat die Berlin Hyp AG ihre Anteile an der PropTech1 Fund I GmbH Co. KG, Berlin in Höhe von 6,97 % an die Berlin Hyp Beteiligungsgesellschaft mbH übertragen.

### Immaterielle Anlagewerte

In dieser Position werden ausschließlich von der Bank genutzte Software und Lizenzen sowie in diesem Zusammenhang stehende geleistete Anzahlungen ausgewiesen.

## Entwicklung des Anlagevermögens

### Anlagenspiegel

in T€

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 31.12.2024	kum. Abschreibungen 01.01.2024	Zuschreibungen	Abschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	kum. Abschreibungen 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023	
<b>Immaterielle Anlagewerte</b>														
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen und Lizenzen	94.854	3.193	0	8.626	106.673	62.509	0	13.442	0	0	75.951	30.722	32.345	
d) Geleistete Anzahlungen	32.234	19.529	9	-11.786	39.968	0	0	5.372	0	0	5.372	34.596	32.234	
<b>Summe Immaterielle Anlagewerte</b>	<b>127.088</b>	<b>22.722</b>	<b>9</b>	<b>-3.160</b>	<b>146.641</b>	<b>62.509</b>	<b>0</b>	<b>18.814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>81.323</b>	<b>65.318</b>	<b>64.579</b>	
<b>Sachanlagen</b>														
a) Eigengenutzte Grundstücke und Gebäude	89.688	27.617	0	0	117.305	5.867	0	335	0	0	6.202	111.103	83.821	
b) Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Anlagen im Bau	28.239	37.192	517	3.160	68.074	11.623	0	3.586	509	0	14.700	53.374	16.616	
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>117.927</b>	<b>64.809</b>	<b>517</b>	<b>3.160</b>	<b>185.379</b>	<b>17.490</b>	<b>0</b>	<b>3.921</b>	<b>509</b>	<b>0</b>	<b>20.902</b>	<b>164.477</b>	<b>100.437</b>	
<b>Summe Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen</b>	<b>245.015</b>	<b>87.531</b>	<b>526</b>	<b>0</b>	<b>332.020</b>	<b>79.999</b>	<b>0</b>	<b>22.735</b>	<b>509</b>	<b>0</b>	<b>102.225</b>	<b>229.795</b>	<b>165.016</b>	
	Buchwert					Veränderungen*					Buchwert			
	01.01.24										31.12.24		31.12.23	
<b>Beteiligungen</b>	3.962					-3.864					98		3.962	
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>	26					3.175					3.201		26	

\* Zusammenfassung gem. § 34 Abs. 3 RechKredV

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter haben sich um 9,2 Mio. € auf 22,7 Mio. € erhöht. Der Anstieg steht im Zusammenhang mit der geplanten Integration der Berlin Hyp in die LBBW und den damit verkürzten erwarteten Restnutzungsdauern aktivierter Software. In diesem Zusammenhang wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Software sowie auf bereits geleistete Anzahlungen auf Software vorgenommen.

### Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Sicherheitenleistungen in Verbindung mit Derivaten in Höhe von 67,3 Mio. € (Vorjahr: 195,3 Mio. €), unrealisierte Gewinne aus besonders gedeckten Fremdwährungsgeschäften in Höhe von 93,5 Mio. € (Vorjahr: 104,6 Mio. €) sowie Steuerforderungen in Höhe von 29,8 Mio. € (Vorjahr: 12,5 Mio. €). Darüber hinaus werden unter diesem Posten geleistete Barsicherheiten im Rahmen der Bankenabgabe in Höhe von 4,7 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €) ausgewiesen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten in T€	31.12.2024	31.12.2023
<b>In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft sind enthalten:</b>		
Disagio aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	47.098	54.509
Agio aus dem Darlehensgeschäft	946	2.107
Sonstiges	44.498	46.191
<b>Gesamt</b>	<b>92.542</b>	<b>102.807</b>

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind unter „Sonstiges“ abgegrenzte Upfront-Payments aus Swaps sowie Prämienzahlungen aus Caps, Floors und Collars in Höhe von 35,7 Mio. € (Vorjahr: 36,3 Mio. €) enthalten.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Der Posten enthält unter anderem Verbindlichkeiten aus dem an die LBBW abzuführenden Gewinn in Höhe von 444,7 Mio. €, erhaltene Sicherheiten in Verbindung mit Derivaten in Höhe von 287,4 Mio. € (Vorjahr: 498,8 Mio. €), unrealisierte Verluste aus besonders gedeckten Fremdwährungsgeschäften in Höhe von 4,2 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0,5 Mio. € (Vorjahr: 5,2 Mio. €).

Passive Rechnungsabgrenzungsposten in T€	31.12.2024	31.12.2023
<b>In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft sind enthalten:</b>		
Agio aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	25.448	33.388
Damnum aus dem Darlehensgeschäft	12.602	15.434
Sonstiges	71.338	83.409
<b>Gesamt</b>	<b>109.388</b>	<b>132.231</b>

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind unter „Sonstiges“ insbesondere abgegrenzte Upfront-Payments aus Swaps sowie Prämienzahlungen aus Caps, Floors und Collars in Höhe von 38,3 Mio. € (Vorjahr: 41,5 Mio. €) enthalten.

#### Andere Rückstellungen

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Rückstellungen im Personalbereich	41.738	38.122
Rückstellungen für strategische Ressourcenplanung	11.426	20.095
Rückstellungen für Kreditgeschäft	5.577	7.408
Rückstellungen für Grunderwerbsteuer	7.500	7.500
Rückstellungen für Beratungsleistungen und Gutachten	5.320	3.249
Übrige	3.383	4.041
<b>Gesamt</b>	<b>74.944</b>	<b>80.415</b>

### Nachrangige Verbindlichkeiten

Die nachrangigen Verbindlichkeiten werden mit Nominalzinssätzen zwischen 2,55 Prozent und 4,29 Prozent verzinst und sind im Fall der Insolvenz oder der Liquidation der Bank erst nach Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger zurückzuerstatten. Eine vorzeitige Rückzahlung ist ausgeschlossen. Die Rückzahlungen erfolgen in den Jahren 2028 bis 2034. Aus dem Bestand von 665,0 Mio. € (Vorjahr: 777,5 Mio. €) erfüllen 107,6 Mio. € (Vorjahr: 118,4 Mio. €) die Anforderungen gemäß CRR zur Anerkennung als anrechenbare Eigenmittel.

Im Geschäftsjahr 2024 entstand ein Zinsaufwand in Höhe von 28,4 Mio. € (Vorjahr: 12,0 Mio. €).

Die zehn Prozent des Gesamtbestandes übersteigenden Darlehen und Schuldverschreibungen wurden zu folgenden Konditionen aufgenommen:

Nennbetrag T€	Zinssatz p. a. %	Rückzahlung am
550.000	4,285	09.11.2028

### Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 753,4 Mio. € setzt sich aus 294.292.672, auf den Inhaber lautende, Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von 2,56 € zusammen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31.05.2025 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer Stückaktien gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals, höchstens jedoch um bis zu 205,8 Mio. € (Genehmigtes Kapital 2020) zu erhöhen.

Zwischen der Berlin Hyp und der LBBW besteht ein Beherrschungsvertrag und seit dem 27.01.2025 ein Ergebnisabführungsvertrag.

Fristengliederung nach Restlaufzeit in T€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Aktiva</b>		
Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	14.251	1.585
b) bis drei Monate	403.192	283.862
c) mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	0
d) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
e) mehr als fünf Jahre	0	0
<b>insgesamt</b>	<b>417.443</b>	<b>285.447</b>
Forderungen an Kunden		
a) bis drei Monate	1.160.786	629.295
b) mehr als drei Monate bis ein Jahr	4.902.797	4.248.862
c) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	14.303.681	13.258.450
d) mehr als fünf Jahre	9.489.597	11.082.337
<b>insgesamt</b>	<b>29.856.861</b>	<b>29.218.944</b>
darunter: Forderungen mit unbestimmter Laufzeit	0	0
Anleihen und Schuldverschreibungen		
- im Folgejahr werden fällig	1.188.821	1.126.830
<b>Passiva</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) täglich fällig	30.030	14.493
b) bis drei Monate	761.070	2.190.254
c) mehr als drei Monate bis ein Jahr	126.00	25.401
d) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	312.706	296.400
e) mehr als fünf Jahre	117.511	184.840
<b>insgesamt</b>	<b>1.347.317</b>	<b>2.711.388</b>
davon nicht bevorrechtigte vorrangige Verbindlichkeiten*	78.326	78.324
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) täglich fällig	1.273.878	262.817
b) bis drei Monate	2.159.803	1.538.615
c) mehr als drei Monate bis ein Jahr	799.480	1.122.555
d) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	478.500	460.355
e) mehr als fünf Jahre	2.577.024	2.647.066
<b>insgesamt</b>	<b>7.288.685</b>	<b>6.031.408</b>
davon nicht bevorrechtigte vorrangige Verbindlichkeiten*	1.099.786	1.196.028
Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) bis drei Monate	2.235.215	1.182.291
b) mehr als drei Monate bis ein Jahr	2.310.664	1.499.146
c) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	12.500.350	12.577.337
d) mehr als fünf Jahre	7.100.494	7.882.972
<b>insgesamt</b>	<b>24.146.723</b>	<b>23.141.746</b>
davon nicht bevorrechtigte vorrangige Verbindlichkeiten*	1.971.859	2.068.092
davon im Folgejahr fällig	4.545.879	2.681.437

\* Es handelt sich um Schuldtitel im Sinne § 46 f Abs. 6 Satz 1 KWG in der Fassung vom 10. Juli 2018.

**Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**  
in T€

	31.12.2024		31.12.2023	
	Verbundene Unternehmen	Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	Verbundene Unternehmen	Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
Forderungen an Kreditinstitute	1.212	–	107	–
Forderungen an Kunden	82.286	–	93.970	–
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	27.359	–	27.407	–
Sonstige Vermögensgegenstände	8.878	–	47.308	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	555.382	–	1.847.325	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.206	–	4.790	–
Verbriefte Verbindlichkeiten	863.366	–	204.347	–
Sonstige Verbindlichkeiten	444.658	–	–	–
Nachrangige Verbindlichkeiten	553.422	–	553.413	–

**Fremdwährungsvolumina**  
in T€

	31.12.2024	31.12.2023
Vermögensgegenstände	102.074	86.224
Verbindlichkeiten	1.545.598	1.377.325
Unwiderrufliche Kreditzusagen	0	0

Kursrisiken werden überwiegend durch Termingelder, Devisentermingeschäfte und Währungsswaps neutralisiert.

**Angaben gemäß § 285 HGB zu Verpflichtungen aus Geschäften und finanziellen Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz enthalten sind**

Unwiderrufliche Kreditzusagen im Rahmen des Immobilien- und Kapitalmarktgeschäfts belaufen sich unter Berücksichtigung der in Abzug gebrachten Rückstellungen zum Bilanzstichtag auf 1.197,9 Mio. € (Vorjahr: 2.042,2 Mio. €). Eventualverpflichtungen bestehen aus der Übernahme von Bürgschaften für ganz überwiegend grundpfandrechtlich besicherte Darlehen in Höhe von 248,5 Mio. € (Vorjahr: 283,4 Mio. €). Erkennbaren Risiken wurde bereits durch Rückstellungen Rechnung getragen. Vor dem Hintergrund der Bonitäten und der Besicherung sind keine akuten Ausfallrisiken in den unwiderruflichen Kreditzusagen und Eventualverbindlichkeiten erkennbar.

Im Zusammenhang mit den Beteiligungen der Berlin Hyp ergeben sich Auszahlungsverpflichtungen gegenüber der Berlin Hyp Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von 472,5 T€.

Die Berlin Hyp hat Miet- und Leasingverträge für bankbetrieblich genutzte Gebäude sowie den Fuhrpark und bestimmte Betriebs- und Geschäftsausstattungen abgeschlossen.

Wesentliche Risiken mit einer Auswirkung auf die Beurteilung der Finanzlage der Bank resultieren aus diesen Verträgen nicht. Sämtliche durch die Bank in dieser Form abgeschlossenen Verträge bewegen sich auch unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit dem Neubau des Hauptgebäudes stehenden höheren Mietkosten für Interimsbüros sowohl einzeln als auch in Summe im geschäftsüblichen Rahmen.

Im Zusammenhang mit der europäischen Bankenabgabe ist die Berlin Hyp im Geschäftsjahr 2023 unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen in Höhe von 4,7 Mio. € eingegangen (kumuliert seit 2023: 4,7 Mio. €). Diese werden unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen ausgewiesen. In gleicher Höhe wurden Forderungen für geleistete Barsicherheiten aktiviert. Hinsichtlich des mit der Bankenabgabe im Zusammenhang stehenden EUG Urteils verweisen wir auf unsere Ausführungen im Lagebericht (Risikobericht/Rechtsrisiken).

Die Berlin Hyp ist angeschlossenes Mitglied der Sicherungsreserve der Landesbanken und damit auch Mitglied des nach dem EinSiG anerkannten Sicherungssystems der Sparkassen-Finanzgruppe. Die jährlichen Beiträge der Berlin Hyp werden nach der Summe ihrer gedeckten Einlagen bemessen. Im Falle eines

Entschädigungs- oder Stützungsfalls eines Mitgliedsinstituts können Sonder- und Zusatzbeiträge erhoben werden, deren Höhe sodann ebenfalls von der Höhe der gedeckten Einlagen der Berlin Hyp abhängig und aus heutiger Sicht daher nicht voraussehbar ist.

## Derivate per 31.12.2024

Derivatespiegel in Mio. €	Nominalbetrag/Restlaufzeit			Summe Nominal	Summe negativer Markt- werte	Summe positiver Markt- werte	Summe negativer Buch- werte (Passiva)	Bilanz- positionen (Passiva)	Summe positiver Buch- werte (Aktiva)	Bilanz- positionen (Aktiva)
	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre							
<b>Zinsbezogene Geschäfte</b>										
Zinsswaps	10.552	33.261	21.648	65.461	-1.528	1.553	-29	P6	8	A15
davon in Bewer- tungseinheiten	389	2.555	1.594	4.538	-62	80	0		0	
FRA-Verkäufe	0	0	0	0	0	0	0		0	
Swaptions	0	0	0	0	0	0	0	P5	0	A14
Wertpapierfuture	0	0	0	0	0	0	0		0	
Caps	2.052	3.926	216	6.194	-51	20	-37	P6	35	A15
Floors	250	236	0	486	0	0	-1	P6	0	A15
Collar-Caps	0	45	0	45	-1	0	-1		0	
Collar-Floors	0	45	0	45	0	0	0		0	
Sonstige Geschäfte	0	0	500	500	0	0	0		0	
	<b>12.854</b>	<b>37.513</b>	<b>22.364</b>	<b>72.731</b>	<b>-1.580</b>	<b>1.573</b>	<b>-68</b>		<b>43</b>	
<b>Währungsbezogene Geschäfte</b>										
Devisentermingeschäfte	136	0	0	136	0	3	-4	P5	3	A14
Zins-/Währungsswaps	106	1.068	255	1.429	-6	107	-	P5	92	A14
	<b>242</b>	<b>1.068</b>	<b>255</b>	<b>1.565</b>	<b>-6</b>	<b>110</b>	<b>-4</b>		<b>95</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>13.096</b>	<b>38.581</b>	<b>22.619</b>	<b>74.296</b>	<b>-1.586</b>	<b>1.683</b>	<b>-72</b>		<b>138</b>	

## Derivate per 31.12.2023

Derivatespiegel in Mio. €	Nominalbetrag/Restlaufzeit			Summe Nominal	Summe negativer Markt- werte	Summe positiver Markt- werte	Summe negativer Buch- werte (Passiva)	Bilanz- positionen (Passiva)	Summe positiver Buch- werte (Aktiva)	Bilanz- positionen (Aktiva)
	bis 1 Jahr	über 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre							
<b>Zinsbezogene Geschäfte</b>										
Zinsswaps	7.427	33.467	22.450	63.344	-1.971	2.128	-38	P6	9	A15
davon in Bewer- tungseinheiten	421	2.469	788	3.678	-36	132	0		0	
FRA-Verkäufe	0	0	0	0	0	0	0		0	
Swaptions	0	0	0	0	0	0	0	P5	0	A14
Wertpapierfuture	0	0	0	0	0	0	0		0	
Caps	1.103	3.798	933	5.834	-130	39	-39	P6	36	A15
Floors	14	486	0	500	0	0	-1	P6	0	A15
Collar-Caps	0	46	0	46	-1	0	-1		0	
Collar-Floors	0	46	0	46	0	0	0		0	
Sonstige Geschäfte	0	0	500	500	0	0	0		0	
	<b>8.544</b>	<b>37.843</b>	<b>23.883</b>	<b>70.270</b>	<b>-2.102</b>	<b>2.167</b>	<b>-79</b>		<b>45</b>	
<b>Währungsbezogene Geschäfte</b>										
Devisentermingeschäfte	236	0	0	236	-5	2	-5	P5	2	A14
Zins-/Währungsswaps	82	788	351	1.221	-6	76	0	P5	104	A14
	<b>318</b>	<b>788</b>	<b>351</b>	<b>1.457</b>	<b>-11</b>	<b>78</b>	<b>-5</b>		<b>106</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>8.862</b>	<b>38.631</b>	<b>24.234</b>	<b>71.727</b>	<b>-2.113</b>	<b>2.245</b>	<b>-84</b>		<b>151</b>	

Die abgeschlossenen Geschäfte dienen überwiegend der Absicherung von Zins- und Wechselkursrisiken bilanzieller Grundgeschäfte. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sind auf Basis des am 31.12.2024 gültigen Zinsniveaus ohne Berücksichtigung der Zinsabgrenzung dargestellt. Den Marktwerten der Derivate stehen Bewertungsvorteile des nicht

marktpreisbewerteten bilanziellen Geschäfts gegenüber. Alle Derivate, bis auf die Kunden-derivate, sind durch Collateral-Vereinbarungen abgesichert. Bei Kundenderivaten dienen die im Zusammenhang mit den zugrunde liegenden Krediten gestellten Grundschulden auch für das Derivategeschäft als Sicherheit.

### Zahl der Mitarbeitenden

Jahresdurchschnitt	männlich	weiblich	2024 Gesamt	2023 Gesamt
Vollzeitbeschäftigte	330	218	548	502
Teilzeitbeschäftigte	31	83	114	122
Auszubildende/BA-Studierende	3	1	4	4
<b>Gesamt</b>	<b>364</b>	<b>302</b>	<b>666</b>	<b>628</b>

### Konzernzugehörigkeit

Die Berlin Hyp wird als Tochtergesellschaft der Landesbank Baden-Württemberg, mit ihren vier Hauptsitzen in Stuttgart, Karlsruhe, Mainz und Mannheim, in deren Konzernabschluss einbezogen (kleinster und größter Konsolidierungskreis i.S.d. § 285 Nr. 14 und 14a HGB). Der Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

### Angaben über eine mitgeteilte Beteiligung (§ 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG)

Mit Schreiben vom 04.07.2022 teilte die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, mit, dass ihr aufgrund der Übertragung der Geschäftsanteile der Berlin Hyp AG von der Landesbank Berlin Holding AG auf die Landesbank Baden-Württemberg ab dem 01.07.2022 sämtliche Anteile an der Berlin Hyp AG unmittelbar gehören. Somit beträgt der Stimmrechtsanteil der Landesbank Baden-Württemberg am gezeichneten Kapital 100,00 Prozent.

## Organe der Berlin Hyp AG

### Vorstand

#### **Sascha Klaus**, Vorsitzender des Vorstands

- B-One, Finanzen, Governance, Informationstechnologie, Kommunikation und Marketing, Personal, Revision, Unternehmensstrategie

#### **Maria Teresa Dreo-Tempsch**, Vorstand Markt

- Treasury, Vertrieb Immobilienfinanzierung Ausland, Vertrieb Immobilienfinanzierung Inland, Portfoliomanagement

#### **Alexander Stuwe**, Vorstand Marktfolge

- Datenmanagement, Kredit (Immobilien und Kapitalmarkt), Risk Control, Wertermittlung, Risikobetreuung (Abteilung), Steuerungsprozesse der Zukunft (Abteilung), Beauftragte

### Aufsichtsrat

#### **Thorsten Schönenberger** (Vorsitzender)

- Mitglied des Vorstands der Landesbank Baden-Württemberg, Immobilien und Projektfinanzierung

#### **Andrea Schlenzig** (stellv. Vorsitzende)

- Bankangestellte
- Arbeitnehmervertreterin

#### **Anastasios Agathagelidis**

- Mitglied des Vorstands der Landesbank Baden-Württemberg, Risikomanagement und Compliance

#### **Dirk Kipp** (seit 01.07.2024)

- Mitglied des Vorstands der Landesbank Baden-Württemberg, Kapitalmarktgeschäft und Asset Management / Internationales Geschäft

#### **Thomas Mang**

- Präsident des Sparkassenverbands Niedersachsen

#### **Thomas Meister**

- Bankangestellter
- Arbeitnehmervertreter
- Vorsitzender des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

#### **Stefanie Münz**

- Mitglied des Vorstands der Landesbank Baden-Württemberg, Finanzen, Strategie und Operations

#### **Jana Pabst**

- Bankangestellte
- Arbeitnehmervertreterin
- Mitglied des Betriebsrats der Berlin Hyp AG

#### **Dr. Christian Ricken** (bis 30.06.2024)

- ehemaliges Mitglied des Vorstands der Landesbank Baden-Württemberg, Kapitalmarktgeschäft und Asset Management / Internationales Geschäft

#### **Thomas Weiß**

- Bereichsleiter Finanzcontrolling der Landesbank Baden-Württemberg

### Kredite an die Organmitglieder

Gegenüber Organmitgliedern bestanden wie im Vorjahr keine Darlehensforderungen.

### Bezüge der Organmitglieder

#### Bezüge des Vorstands

Angaben zu Gesamtbezügen in T€	2024	2023
Vorstand	4.018	2.964
davon für Versorgungsverpflichtungen im Geschäftsjahr aufgewandt oder zurückgestellt	1.677	785
Frühere Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebene	2.942	3.039
Barwert der Versorgungsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebene	47.124	47.226
davon zurückgestellt	47.124	47.226

#### Bezüge des Aufsichtsrats

Die für das Geschäftsjahr 2024 an die Mitglieder des Aufsichtsrats zu zahlende Vergütung beträgt einschließlich ihrer Ausschusstätigkeit 83 T€ (Vorjahr: 83 T€).

#### Mandate der Vorstandsmitglieder

##### Maria Teresa Dreo-Tempsch

→ Mitglied des Aufsichtsrats der Hamborner Reit AG

Mandate von Mitarbeitenden in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von großen Kapitalgesellschaften (ausgenommen der Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Berlin Hyp) bestanden im Geschäftsjahr 2024 nicht.

<b>Deckungsrechnung</b>	31.12.24	31.12.23
in Mio. €		
<b>A. Hypothekendarlehen</b>		
Ordentliche Deckung		
1. Forderungen an Kreditinstitute		
Hypothekendarlehen	0	0
2. Forderungen an Kunden		
Hypothekendarlehen	18.430,6	17.477,8
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	0	0
Summe	18.430,6	17.477,8
Weitere Deckungswerte		
1. Andere Forderungen an Kreditinstitute	150,0	50,0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	434,0	990,0
Summe	584,0	1.040,0
Deckungswerte insgesamt	19.014,6	18.517,8
Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen	18.108,3	17.620,6
<b>Überdeckung</b>	<b>906,3</b>	<b>897,3</b>
<b>B. Öffentliche Pfandbriefe</b>		
Ordentliche Deckung		
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	0	0
b) Kommunalkredite	0	0
2. Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	6,7	7,4
b) Kommunalkredite	150,3	150,4
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0	0
Summe	157,0	157,8
Weitere Deckungswerte		
1. Andere Forderungen an Kreditinstitute	0	0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	10,0	15,5
Summe	10,0	15,5
Deckungswerte insgesamt	167,0	173,3
Summe der deckungspflichtigen Öffentlichen Pfandbriefe	131,0	141,0
<b>Überdeckung</b>	<b>36,0</b>	<b>32,3</b>

## Angaben gemäß § 28 Pfandbriefgesetz

Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 PfandBG  
Umlaufende Pfandbriefe und dafür verwendete Deckungswerte  
4. Quartal 2024

Beträge in Mio. €

Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen	Nominal		Barwert		Risikobarwert*	
	Q4 2024	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2023
<b>Hypothekendarbriefe</b>	18.108,3	17.620,6	17.971,9	17.102,6	18.848,9	18.301,2
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
Deckungsmasse	19.014,6	18.517,8	19.314,5	18.473,4	19.891,4	19.268,5
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
<b>Überdeckung</b>	<b>906,3</b>	<b>897,3</b>	<b>1.342,6</b>	<b>1.370,8</b>	<b>1.042,5</b>	<b>967,3</b>
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	5,0	5,1	7,5	8,0	5,5	5,3
Gesetzliche Überdeckung <sup>1</sup>	716,6	691,8	359,4	342,1		
Vertragliche Überdeckung <sup>2</sup>	–	–	–	–		
Freiwillige Überdeckung <sup>3</sup>	189,7	205,5	983,1	1.028,8		
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	<b>906,3</b>	<b>897,3</b>	<b>1.342,6</b>	<b>1.370,8</b>		
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	5,0	5,1	7,5	8,0		

Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen	Nominal		Barwert		Risikobarwert*	
	Q4 2024	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2023	Q4 2024	Q4 2023
<b>Öffentlichen Pfandbriefe</b>	131,0	141,0	139,9	151,4	137,6	147,1
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
Deckungsmasse	167,0	173,3	193,0	197,3	176,1	174,7
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
<b>Überdeckung</b>	<b>36,0</b>	<b>32,3</b>	<b>53,1</b>	<b>45,9</b>	<b>38,5</b>	<b>27,6</b>
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	27,4	22,9	38,0	30,3	27,9	18,8
Gesetzliche Überdeckung**, <sup>1</sup>	5,4	5,9	2,8	3,0		
Vertragliche Überdeckung**, <sup>2</sup>	–	–	–	–		
Freiwillige Überdeckung**, <sup>3</sup>	30,5	26,4	50,3	42,8		
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	<b>36,0</b>	<b>32,3</b>	<b>53,1</b>	<b>45,9</b>		
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	27,4	22,9	38,0	30,3		

\* Für die Berechnung der Stress-Szenarien wird bei Währungen der statische Ansatz, bei Zinsen der dynamische Ansatz gem. § 5 PfandBarwertV verwendet

<sup>1</sup> Nach dem

**Nominalwert:** Summe aus der nennwertigen Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG und des Nennwerts der barwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG

**Barwert:** Barwertige sichernde Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG

<sup>2</sup> Vertraglich zugesicherte Überdeckung

<sup>3</sup> Residual, in Abhängigkeit der gesetzlichen und vertraglichen Überdeckung; Barwert enthält den Barwert der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 Pfand BG

Hinweis: Die Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells ist optional.

**Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 1 S. 1 Nrn. 4, 5 PfandBG**  
**Langzeitstruktur der umlaufenden Pfandbriefe und**  
**der dafür verwendeten Deckungsmassen**

**4. Quartal 2024**

Hypothek <span>en</span> pfandbriefe	Q4 2024		Q4 2023		Q4 2024	Q4 2023
	Pfandbriefumlauf Mio. €	Deckungs- masse Mio. €	Pfandbriefumlauf Mio. €	Deckungs- masse Mio. €	Fäv (12 Monate)* Pfandbriefumlauf Mio. €	Fäv (12 Monate)* Pfandbriefumlauf Mio. €
Restlaufzeit						
Bis 0,5 Jahre	573,5	1.220,4	1.082,5	1.046,8	–	–
Mehr als 0,5 Jahre bis 1 Jahr	1.932,0	1.879,0	416,0	1.303,2	–	–
Mehr als 1 Jahr bis 1,5 Jahre	1.632,5	877,6	573,0	794,3	573,5	1.082,5
Mehr als 1,5 Jahre bis 2 Jahre	982,5	1.665,0	1.932,0	1.765,4	1.932,0	416,0
Mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	2.562,0	2.840,1	1.993,5	2.280,4	2.615,0	2.505,0
Mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	2.357,0	3.037,9	1.962,0	2.664,9	2.562,0	1.993,5
Mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	1.025,0	2.700,9	2.357,0	2.527,3	2.357,0	1.962,0
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	6.123,5	4.406,3	6.418,5	5.722,5	7.143,5	7.520,5
Über 10 Jahre	920,3	387,3	886,1	412,9	925,3	2.141,1

Öffentliche Pfandbriefe	Q4 2024		Q4 2023		Q4 2024	Q4 2023
	Pfandbriefumlauf Mio. €	Deckungs- masse Mio. €	Pfandbriefumlauf Mio. €	Deckungs- masse Mio. €	Fäv (12 Monate)* Pfandbriefumlauf Mio. €	Fäv (12 Monate)* Pfandbriefumlauf Mio. €
Restlaufzeit						
Bis 0,5 Jahre	0,0	13,3	10,0	10,5	–	–
Mehr als 0,5 Jahre bis 1 Jahr	35,0	0,2	–	0,4	–	–
Mehr als 1 Jahr bis 1,5 Jahre	–	0,2	–	8,8	0,0	10,0
Mehr als 1,5 Jahre bis 2 Jahre	–	2,1	35,0	0,2	35,0	–
Mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	96,0	0,5	–	2,3	–	35,0
Mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	–	0,1	96,0	0,5	96,0	–
Mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	–	0,4	–	0,1	–	96,0
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	–	0,1	–	0,5	–	–
Über 10 Jahre	–	150,0	–	150,0	–	–

\* Auswirkungen einer Fälligkeitsverschiebung auf die Laufzeitenstruktur der Pfandbriefe / Verschiebungsszenario: 12 Monate. Es handelt sich hierbei um ein äußerst unwahrscheinliches Szenario, welches erst nach Ernennung eines Sachwalters zur Geltung kommen könnte.

## Informationen zur Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

	Q4 2024	Q4 2023
Voraussetzungen für die Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe	<p>Das Hinausschieben der Fälligkeit ist erforderlich, um die Zahlungsunfähigkeit der Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit zu vermeiden (Verhinderung der Zahlungsunfähigkeit), die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit ist nicht überschuldet (keine bestehende Überschuldung) und es besteht Grund zu der Annahme, dass die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit jedenfalls nach Ablauf des größtmöglichen Verschiebungszeitraums unter Berücksichtigung weiterer Verschiebungsmöglichkeiten ihre dann fälligen Verbindlichkeiten erfüllen kann (positive Erfüllungsprognose). Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2b PfandBG.</p>	<p>Das Hinausschieben der Fälligkeit ist erforderlich, um die Zahlungsunfähigkeit der Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit zu vermeiden (Verhinderung der Zahlungsunfähigkeit), die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit ist nicht überschuldet (keine bestehende Überschuldung) und es besteht Grund zu der Annahme, dass die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit jedenfalls nach Ablauf des größtmöglichen Verschiebungszeitraums unter Berücksichtigung weiterer Verschiebungsmöglichkeiten ihre dann fälligen Verbindlichkeiten erfüllen kann (positive Erfüllungsprognose). Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2b PfandBG.</p>
Befugnisse des Sachwalters bei Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe	<p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten der Tilgungszahlungen verschieben, wenn die maßgeblichen Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG hierfür erfüllt sind. Die Verschiebungsdauer, welche einen Zeitraum von 12 Monaten nicht überschreiten darf, bestimmt der Sachwalter entsprechend der Erforderlichkeit.</p> <p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten von Tilgungs- und Zinszahlungen, die innerhalb eines Monats nach seiner Ernennung fällig werden, auf das Ende dieses Monatszeitraums verschieben. Entscheidet sich der Sachwalter für eine solche Verschiebung, wird das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG unwiderlegbar vermutet. Eine solche Verschiebung ist im Rahmen der Höchstverschiebungsdauer von 12 Monaten zu berücksichtigen.</p> <p>Der Sachwalter darf von seiner Befugnis für sämtliche Pfandbriefe einer Emission nur einheitlich Gebrauch machen. Hierbei dürfen die Fälligkeiten vollständig oder anteilig verschoben werden. Der Sachwalter hat die Fälligkeit für eine Pfandbriefemission so zu verschieben, dass die ursprüngliche Reihenfolge der Bedienung der Pfandbriefe, welche durch die Verschiebung überholt werden könnten, nicht geändert wird (Überholverbot). Dies kann dazu führen, dass auch die Fälligkeiten später fällig werdender Emissionen zu verschieben sind, um das Überholverbot zu wahren. Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2a und 2b PfandBG.</p>	<p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten der Tilgungszahlungen verschieben, wenn die maßgeblichen Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG hierfür erfüllt sind. Die Verschiebungsdauer, welche einen Zeitraum von 12 Monaten nicht überschreiten darf, bestimmt der Sachwalter entsprechend der Erforderlichkeit.</p> <p>Der Sachwalter kann die Fälligkeiten von Tilgungs- und Zinszahlungen, die innerhalb eines Monats nach seiner Ernennung fällig werden, auf das Ende dieses Monatszeitraums verschieben. Entscheidet sich der Sachwalter für eine solche Verschiebung, wird das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 30 Abs. 2b PfandBG unwiderlegbar vermutet. Eine solche Verschiebung ist im Rahmen der Höchstverschiebungsdauer von 12 Monaten zu berücksichtigen.</p> <p>Der Sachwalter darf von seiner Befugnis für sämtliche Pfandbriefe einer Emission nur einheitlich Gebrauch machen. Hierbei dürfen die Fälligkeiten vollständig oder anteilig verschoben werden. Der Sachwalter hat die Fälligkeit für eine Pfandbriefemission so zu verschieben, dass die ursprüngliche Reihenfolge der Bedienung der Pfandbriefe, welche durch die Verschiebung überholt werden könnten, nicht geändert wird (Überholverbot). Dies kann dazu führen, dass auch die Fälligkeiten später fällig werdender Emissionen zu verschieben sind, um das Überholverbot zu wahren. Siehe ergänzend auch § 30 Absatz 2a und 2b PfandBG.</p>

**Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 2  
Nr. 1 a PfandBG, § 28 Abs. 3 Nr. 1 PfandBG  
und § 28 Abs. 4 Nr. 1 a PfandBG**

**Zur Deckung von Hypothekendarf-  
briefen verwendete Forderungen nach  
Größengruppen  
4. Quartal 2024**

Deckungswerte in Mio. €	Q4 2024	Q4 2023
Bis einschl. 300.000 €	14,9	18,0
Mehr als 300.000 € bis einschl. 1 Mio. €	69,4	70,3
Mehr als 1 Mio. € bis einschl. 10 Mio. €	2.152,5	2.204,7
Mehr als 10 Mio. €	16.193,7	15.184,8
<b>Summe</b>	<b>18.430,6</b>	<b>17.477,8</b>

**Zur Deckung von Öffentlichen Darf-  
briefen verwendete Forderungen nach  
Größengruppen  
2. Quartal 2024**

Deckungswerte in Mio. €	Q4 2024	Q4 2023
Bis einschl. 10 Mio. €	17,0	23,3
Mehr als 10 Mio. € bis einschl. 100 Mio. €	150,0	150,0
Mehr als 100 Mio. €	–	–
<b>Summe</b>	<b>167,0</b>	<b>173,3</b>

**Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 2  
Nr. 1 b, c und Nr. 2 PfandBG**

**Zur Deckung von Hypothekendarfbriefen  
verwendete Forderungen nach Gebieten, in  
denen die beliehenen Grundstücke liegen  
und nach Nutzungsart sowie Gesamtbetrag  
der mindestens 90 Tage rückständigen  
Leistungen als auch Gesamtbetrag dieser  
Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand  
mindestens 5 % der Forderung beträgt.  
4. Quartal 2024**

Gesamtsumme – alle Staaten in Mio. €	Q4 2024		Q4 2023	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		23,4		47,7
Ein- und Zweifamilienhäuser		118,0		152,3
Mehrfamilienhäuser		5.880,6		5.740,2
Bürogebäude	6.531,3		5.818,0	
Handelsgebäude	3.651,5		3.428,3	
Industriegebäude	134,4		128,7	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	2.029,8		2.021,6	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	–	79,4	–
Bauplätze	0,4	–	0,4	–
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen		0,0		0,0
Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	–		–	
<b>Summe</b>	<b>12.347,4</b>	<b>6.083,2</b>	<b>11.476,5</b>	<b>6.001,4</b>
	<b>18.430,6</b>		<b>17.477,8</b>	

## Deutschland in Mio. €

	Q4 2024		Q4 2023	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		23,2		30,9
Ein- und Zweifamilienhäuser		7,0		7,9
Mehrfamilienhäuser		4.952,7		4.909,2
Bürogebäude	3.232,3		2.904,1	
Handelsgebäude	2.176,3		2.117,4	
Industriegebäude	130,4		124,7	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	1.466,6		1.438,5	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	-	-	79,4	-
Bauplätze	0,4	61,1	0,4	61,1
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	0,0		0,0	
Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	-		-	
<b>Summe</b>	<b>7.006,0</b>	<b>5.043,9</b>	<b>6.664,7</b>	<b>5.009,1</b>
	<b>12.049,9</b>		<b>11.673,7</b>	

## Belgien in Mio. €

	Q4 2024		Q4 2023	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		-		-
Ein- und Zweifamilienhäuser		-		-
Mehrfamilienhäuser		-		-
Bürogebäude	32,9		62,3	
Handelsgebäude	-		-	
Industriegebäude	-		-	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	-		-	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	-	-	-	-
Bauplätze	-	-	-	-
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	-		-	
Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	-		-	
<b>Summe</b>	<b>32,9</b>	<b>-</b>	<b>62,3</b>	<b>-</b>
	<b>32,9</b>		<b>62,3</b>	

## Frankreich in Mio. €

	Q4 2024		Q4 2023	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		-		-
Ein- und Zweifamilienhäuser		-		-
Mehrfamilienhäuser		14,6		14,6
Bürogebäude	1.105,3		1.039,2	
Handelsgebäude	235,7		249,4	
Industriegebäude	-		-	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	128,6		125,3	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	-	-	-	-
Bauplätze	-	0,0	-	-
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	-		-	
Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	-		-	
<b>Summe</b>	<b>1.469,6</b>	<b>14,6</b>	<b>1.413,9</b>	<b>14,6</b>
	<b>1.484,3</b>		<b>1.428,6</b>	

## Niederlande in Mio. €

	Q4 2024		Q4 2023	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,2		16,9
Ein- und Zweifamilienhäuser		111,1		144,4
Mehrfamilienhäuser		913,3		816,4
Bürogebäude	1.258,9		973,9	
Handelsgebäude	849,4		737,1	
Industriegebäude	4,0		4,0	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	285,2		308,2	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	-	-	-	-
Bauplätze	-	-	-	-
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	-	-	-	-
Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>2.397,5</b>	<b>1.024,6</b>	<b>2.023,1</b>	<b>977,7</b>
	<b>3.422,2</b>		<b>3.000,8</b>	

## Polen in Mio. €

	Q4 2024		Q4 2023	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		-		-
Ein- und Zweifamilienhäuser		-		-
Mehrfamilienhäuser		-		-
Bürogebäude	752,7		662,7	
Handelsgebäude	318,3		252,7	
Industriegebäude	-		-	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	149,4		149,6	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	-	-	-	-
Bauplätze	-	-	-	-
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	-	-	-	-
Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>1.220,4</b>	<b>-</b>	<b>1.065,0</b>	<b>-</b>
	<b>1.220,4</b>		<b>1.065,0</b>	

## Tschechien in Mio. €

	Q4 2024		Q4 2023	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		-		-
Ein- und Zweifamilienhäuser		-		-
Mehrfamilienhäuser		-		-
Bürogebäude	149,2		175,7	
Handelsgebäude	71,7		71,7	
Industriegebäude	-		-	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	-		-	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	-	-	-	-
Bauplätze	-	-	-	-
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	-	-	-	-
Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>220,9</b>	<b>-</b>	<b>247,4</b>	<b>-</b>
	<b>220,9</b>		<b>247,4</b>	

**Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 3  
Nr. 2 PfandBG**

**Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen  
verwendete Forderungen**

**4. Quartal 2024**

Gesamtsumme – alle Staaten in Mio. €	Q4 2024		Q4 2023	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaat	50,0	–	50,0	–
Regionale Gebietskörperschaften	100,0	17,0	100,0	7,8
Örtliche Gebietskörperschaften	–	–	–	–
Sonstige	–	–	15,5	–
<b>Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)</b>	<b>167,0</b>		<b>173,3</b>	
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	–		–	

Deutschland in Mio. €	Q4 2024		Q4 2023	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaat	–	–	–	–
Regionale Gebietskörperschaften	100,0	17,0	100,0	7,8
Örtliche Gebietskörperschaften	–	–	–	–
Sonstige	–	–	15,5	–
<b>Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)</b>	<b>117,0</b>		<b>123,3</b>	
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	–		–	

Österreich in Mio. €	Q4 2024		Q4 2023	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaat	50,0	–	50,0	–
Regionale Gebietskörperschaften	–	–	–	–
Örtliche Gebietskörperschaften	–	–	–	–
Sonstige	–	–	–	–
<b>Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)</b>	<b>50,0</b>		<b>50,0</b>	
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	–		–	

**Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 3  
Nr. 3 PfandBG**

**Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage  
rückständigen Leistungen bei Öffentlichen  
Pfandbriefen als auch Gesamtbetrag dieser  
Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand  
mindestens 5 % der Forderung beträgt  
4. Quartal 2024**

Gesamtsumme – alle Staaten in Mio. €	Q4 2024		Q4 2023	
	Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt
Zentralstaat	-	-	-	-
Regionale Gebietskörperschaften	-	-	-	-
Örtliche Gebietskörperschaften	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Deutschland in Mio. €	Q4 2024		Q4 2023	
	Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt
Zentralstaat	-	-	-	-
Regionale Gebietskörperschaften	-	-	-	-
Örtliche Gebietskörperschaften	-	-	-	-
Sonstige	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 1 S. 1  
Nrn. 8, 9, 10 PfandBG**

**Weitere Deckungswerte – Detaildarstellung  
für Hypothekendarlehen  
4. Quartal 2024**

**Weitere Deckungswerte für Hypothekendarlehen  
nach § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und  
b), § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) bis c), § 19 Abs. 1  
S. 1 Nr. 4**

Gesamtsumme – alle Staaten in Mio. €	Q4 2024			Q4 2023		
	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4
gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013)	89,0	60,0		337,5	247,5	
Insgesamt	239,0	60,0		387,5	247,5	
			285,0			405,0
<b>Summe</b>		<b>584,0</b>			<b>1.040,0</b>	

Deutschland in Mio. €	Q4 2024			Q4 2023		
	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4
gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013)	89,0	60,0		337,5	95,0	
Insgesamt	239,0	60,0		387,5	95,0	
			285,0			335,0
<b>Summe</b>		<b>584,0</b>			<b>817,5</b>	

Frankreich in Mio. €	Q4 2024			Q4 2023		
	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4
gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013)	–	–		–	128,5	
Insgesamt	–	–		–	128,5	
			–			70,0
<b>Summe</b>		<b>–</b>			<b>198,5</b>	

Schweden in Mio. €	Q4 2024			Q4 2023		
	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4
gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013)	–	–		–	24,0	
Insgesamt	–	–		–	24,0	
			–			–
<b>Summe</b>		<b>–</b>			<b>24,0</b>	

**Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 1 S. 1  
Nr. 8, 9 PfandBG**

**Weitere Deckungswerte – Detaildarstellung  
für Öffentliche Pfandbriefe  
4. Quartal 2024**

Weitere Deckungswerte für Öffentliche Pfand-  
briefe nach § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, § 20 Abs. 2 S.  
1 Nr. 3 a) bis c), § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4

Gesamtsumme – alle Staaten in Mio. €	Q4 2024			Q4 2023		
	Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2	Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4
gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013)	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>		-			-	

Deutschland in Mio. €	Q4 2024			Q4 2023		
	Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2	Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) und c)	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4
gedeckte Schuldverschreibungen gem. Art 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013)	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>		-			-	

**Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 1 S. 1  
Nrn. 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15 PfandBG und § 28  
Abs. 2 S. 1 Nrn. 3, 4, PfandBG**  
**Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und  
dafür verwendeten Deckungswerten**  
**4. Quartal 2024**

Hypothekendarlehen		Q4 2024	Q4 2023
<b>Hypothekendarlehen</b>			
Umlaufende Pfandbriefe	Mio. €	18.108,3	17.620,6
davon Anteil festzinslicher Pfandbriefe § 28 Abs. 1 Nr. 13 (gewichteter Durchschnitt)	%	97,1	99,9
<b>Deckungsmasse</b>	Mio. €	19.014,6	18.517,8
davon Gesamtbetrag der Forderungen nach § 12 Abs. 1, die die Grenzen nach § 13 Abs. 1 S. 2 2. Halbsatz überschreiten § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 11	Mio. €	–	–
davon Gesamtbetrag der Werte nach § 19 Abs. 1, die die Grenzen nach § 19 Abs. 1 S. 7 überschreiten § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 11	Mio. €	–	–
Forderungen, die die Grenze nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 überschreiten § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 12	Mio. €	–	–
Forderungen, die die Grenze nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 überschreiten § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 12	Mio. €	–	–
Forderungen, die die Grenze nach § 19 Abs. 1 Nr. 4 überschreiten § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 12	Mio. €	–	–
davon Anteil festzinslicher Deckungsmasse § 28 Abs. 1 Nr. 13	%	75,6	74,8
Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung in Mio. € § 28 Abs. 1 Nr. 14 (Saldo aus Aktiv-/Passivseite)	CAD	–	–
	CHF	–244,3	–246,2
	CZK	–	–
	DKK	–	–
	GBP	–	–
	HKD	–	–
	JPY	–	–
	NOK	–	–
	SEK	–	–
	USD	–	–
	AUD	–	–
volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen (verstrichene Laufzeit seit Kreditvergabe – seasoning) § 28 Abs. 2 Nr. 4	Jahre	4,8	4,4
durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf § 28 Abs. 2 Nr. 3	%	57,5	57,3
durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf auf Marktwertbasis – freiwillige Angabe – (Durchschnitt)	%	–	–

<b>Hypothekendarlehen</b>		Q4 2024	Q4 2023
<b>Kennzahlen zur Liquidität nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 PfandBG</b>			
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe im Sinne des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG für Darlehen (Liquiditätsbedarf)	Mio. €	473,9	598,2
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag (1 – 180)	64	10
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. €	564,0	980,8
<b>Kennzahlen nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 PfandBG</b>			
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 (Bonitätsstufe 3)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 (Bonitätsstufe 2)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 (Bonitätsstufe 1)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 (Bonitätsstufe 3)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe c (Bonitätsstufe 2)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Buchstabe d (Bonitätsstufe 1)	%	–	–
<b>Kennzahlen nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 PfandBG</b>			
Anteil der Deckungswerte an der Deckungsmasse, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gemäß Art. 178 Absatz 1 CRR als eingetreten gilt.	%	0,1	0,0

Öffentliche Pfandbriefe		Q4 2024	Q4 2023
Umlaufende Pfandbriefe	Mio. €	131,0	141,0
davon Anteil festzinslicher Pfandbriefe § 28 Abs. 1 Nr. 13 (gewichteter Durchschnitt)	%	100,0	100,0
Deckungsmasse	Mio. €	167,0	173,3
davon Gesamtbetrag der Forderungen nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2 die die Grenzen nach § 20 Abs. 3 überschreiten § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 11	Mio. €	–	–
Forderungen, die die Grenze nach § 20 Abs. 2 Nr. 2 überschreiten* § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 12		–	–
Forderungen, die die Grenze nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 überschreiten* § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 12		–	–
davon Anteil festzinslicher Deckungsmasse § 28 Abs. 1 Nr. 13	%	100,0	100,0
Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung in Mio. € § 28 Abs. 1 Nr. 14 (Saldo aus Aktiv-/Passivseite)	CAD	–	–
	CHF	–	–
	CZK	–	–
	DKK	–	–
	GBP	–	–
	HKD	–	–
	JPY	–	–
	NOK	–	–
	SEK	–	–
	USD	–	–
	AUD	–	–
Kennzahlen zur Liquidität nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 PfandBG			
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe im Sinne des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG für Pfandbriefe (Liquiditätsbedarf)	Mio. €	2,3	12,8
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag (1 – 180)	67	69
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. €	9,9	15,5
Kennzahlen nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 PfandBG			
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 (Bonitätsstufe 3)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 (Bonitätsstufe 2)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchstabe c (Bonitätsstufe 1)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 (Bonitätsstufe 3)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 (Bonitätsstufe 2)	%	–	–
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 Buchstabe c (Bonitätsstufe 1)	%	–	–

Öffentliche Pfandbriefe		Q4 2023	Q4 2022
Kennzahlen nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 PfandBG			
Anteil der Deckungswerte an der Deckungsmasse, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gemäß Art. 178 Absatz 1 CRR als eingetreten gilt.	%	–	–

## Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 1 S. 1

### Nr. 2 PfandBG

#### Liste internationaler Wertpapierkennnummern der Internationalen Organisation für Normung (ISIN) nach Pfandbriefgattung

#### 4. Quartal 2024

Hypothekendarfandbriefe	Q4 2024	Q4 2023
ISIN	CH1202242249, DE000BHY0BN1, DE000BHY0BQ4, DE000BHY0BV4, DE000BHY0BZ5, DE000BHY0B14, DE000BHY0C47, DE000BHY0C70, DE000BHY0C88, DE000BHY0GC3, DE000BHY0GD1, DE000BHY0GE9, DE000BHY0GK6, DE000BHY0GL4, DE000BHY0GM2, DE000BHY0GQ3, DE000BHY0GT7, DE000BHY0GX9, DE000BHY0GY7, DE000BHY0GZ4, DE000BHY0HC1, DE000BHY0HMO, DE000BHY0HN8, DE000BHY0HP3, DE000BHY0HW9, DE000BHY0HZ2, DE000BHY0H34, DE000BHY0JB9, DE000BHY0JC7, DE000BHY0JD5, DE000BHY0JJ2, DE000BHY0JS3, DE000BHY0JU9, DE000BHY0JW5, DE000BHY0JX3, DE000BHY0JY1, DE000BHY0J81, DE000BHY0MQ1, DE000BHY0MX7, DE000BHY0SB0, DE000BHY0SC8, DE000BHY0SD6, DE000BHY0SPO, DE000BHY1BC2, DE0002180064, DE0002190097, DE0002190253, DE0002190295, DE0002190303, DE0002190329, DE0002190337, DE0002190345, DE0002190402, DE0002190436, DE0002190444, DE0002190543, DE0002190782, DE0002190832, DE0002190972, DE0002191020, DE0002200003, DE0002200359, DE0002200375, DE0002200409, DE0002200417, DE0002200425, DE0002200441, DE0002200458, DE0002200466, DE0002200516, DE0002200532, DE0002200557, DE0002200565, DE0002200573, DE0002200599, DE0002200615, DE0002200623, DE0002200649, DE0002200664, DE0002200672, DE0002200680, DE0002200698, DE0002200706, DE0002200714, DE0002200763, DE0002210028	CH1202242249, DE000BHY0AU8, DE000BHY0BE0, DE000BHY0BN1, DE000BHY0BQ4, DE000BHY0BV4, DE000BHY0BZ5, DE000BHY0B14, DE000BHY0C47, DE000BHY0C70, DE000BHY0C88, DE000BHY0GC3, DE000BHY0GD1, DE000BHY0GE9, DE000BHY0GK6, DE000BHY0GL4, DE000BHY0GM2, DE000BHY0GQ3, DE000BHY0GT7, DE000BHY0GX9, DE000BHY0HC1, DE000BHY0HMO, DE000BHY0HN8, DE000BHY0HP3, DE000BHY0HW9, DE000BHY0HZ2, DE000BHY0H34, DE000BHY0JB9, DE000BHY0JC7, DE000BHY0JD5, DE000BHY0JJ2, DE000BHY0JS3, DE000BHY0JU9, DE000BHY0JW5, DE000BHY0JX3, DE000BHY0JY1, DE000BHY0J08, DE000BHY0MQ1, DE000BHY0MT5, DE000BHY0MX7, DE000BHY0SB0, DE000BHY0SC8, DE000BHY0SPO, DE0002180064, DE0002190097, DE0002190220, DE0002190253, DE0002190295, DE0002190303, DE0002190329, DE0002190337, DE0002190345, DE0002190402, DE0002190436, DE0002190444, DE0002190485, DE0002190543, DE0002190725, DE0002190741, DE0002190782, DE0002190832, DE0002190972, DE0002191020, DE0002200003, DE0002200250, DE0002200359, DE0002200375, DE0002200409, DE0002200417, DE0002200425, DE0002200441, DE0002200458, DE0002200466, DE0002200516, DE0002200532, DE0002200557, DE0002200565, DE0002200573, DE0002200599, DE0002200615, DE0002200623, DE0002200649, DE0002200664, DE0002200672, DE0002200680, DE0002200698, DE0002200706, DE0002200714, DE0002200763, DE0002210028

Öffentliche Pfandbriefe	Q4 2024	Q4 2023
ISIN	DE0002193315, DE0002193372, DE0002193646, DE0002203213	DE0002193315, DE0002193372, DE0002193646, DE0002203213, DE0002206737

**Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 2 Nr. 4 PfandBG**

**§ 28 Abs. 2 Nr. 4 a bis c PfandBG: Angaben zu  
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren  
sowie Zinsrückständen auf Hypothekendarlehen  
4. Quartal 2024**

§ 28 Abs. 2 Nr. 4 a und b PfandBG in Anzahl	Q4 2024		Q4 2023	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Nr. 4a Anhängige Zwangsversteigerungen	1	-	-	-
Anhängige Zwangsverwaltungen	-	-	-	-
Davon in den anhängigen Zwangsversteigerungen enthalten	-	-	-	-
Durchgeführte Zwangsversteigerungen	-	-	-	-
Nr. 4b Fälle, in denen zur Verhütung von Verlusten Grundstücke übernommen wurden	-	-	-	-

§ 28 Abs. 2 Nr. 4 c PfandBG in Mio. €	Q4 2024		Q4 2023	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Nr. 4c Gesamtbetrag der Rückstände auf zu leistende Zinsen	0,0	0,0	0,0	-

Berlin, den 25. Februar 2025



Sascha Klaus



Maria Teresa Dreio-Tempsch



Alexander Stuwe



# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Berlin Hyp AG, Berlin

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Berlin Hyp AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Berlin Hyp AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die in Abschnitt V des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung sowie der gesonderte nichtfinanzielle Bericht, auf den in Abschnitt VI des Lageberichts verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten Erklärungen.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EUAbschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Ermittlung der Einzel- und Pauschalrisikovorsorge im Kreditgeschäft den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung  
(einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Jahresabschluss)
- b) Prüferisches Vorgehen

#### **Ermittlung der Einzel- und Pauschalrisikovorsorge im Kreditgeschäft**

a) Zum 31. Dezember 2024 werden im Jahresabschluss der Berlin Hyp AG Forderungen an Kunden und Kredit-institute i.H.v. insgesamt 30,3 Mrd. € ausgewiesen, dies entspricht 83,3 % der Bilanzsumme. Von diesen Forderungen ist die bestehende Risikovorsorge i.H.v. insgesamt 280,1 Mio. € bereits abgesetzt. Die Risikovorsorge enthält sowohl individuell ermittelte Einzelwertberichtigungen i.H.v. 131,3 Mio. € als auch modellbasiert ermittelte Pauschalwertberichtigungen i.H.v. 148,9 Mio. €, in denen ein ebenfalls modellbasiert ermitteltes Model Adjustment i.H.v. 124,7 Mio. € enthalten ist. Darüber hinaus bestehen Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen i.H.v. 1,5 Mrd. €. Für diese sind Rückstellungen i.H.v. 5,6 Mio. € gebildet, die in Höhe von 2,0 Mio. € auf modellbasiert ermittelte Rückstellungen und in Höhe von 3,0 Mio. € auf das modellbasierte Model Adjustment entfallen. Das Model Adjustment beträgt damit insgesamt 127,6 Mio. €.

Die Bank überprüft regelmäßig bzw. bei objektiven Hinweisen, ob die Werthaltigkeit der Forderungen im Kreditgeschäft gegeben ist. Der Wertberichtigungsbedarf entspricht dem ausfallgefährdeten Betrag unter Berücksichtigung der für mehrere Szenarien ermittelten, wahrscheinlichkeitsgewichteten künftigen Cashflows, welcher nach den internen Regelungen der Bank ermittelt wird. Bei außerbilanziellen Geschäften, bei denen entweder eine Inanspruchnahme der Bank aus Bürgschaften

oder Gewährleistungen oder Wertminderungen aufgrund von Auszahlungsverpflichtungen (unwiderrufliche Kreditzusagen) zu erwarten sind, werden gegebenenfalls Rückstellungen entsprechend den internen Regelungen der Bank gebildet.

Die Berechnung der pauschalen Risikovorsorge hat die Bank an die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, ausgelagert. Sie erfolgt mittels mathematisch-statistischer Verfahren auf Basis des erwarteten Kreditverlusts, wobei als Grundlage regulatorische Risikoparameter (Ausfallwahrscheinlichkeit, Erlösquote aus der Verwertung von Sicherheiten und die Einbringungsquote auf den Blankoanteil) verwendet werden.

Die Bank hat, um ihren Erwartungen hinsichtlich der ökonomischen Entwicklungen insbesondere im Zusammenspiel mit der Entwicklung auf den Immobilienmärkten Rechnung zu tragen, ihre pauschale Risikovorsorge nach Überprüfung zum Stichtag 31. Dezember 2024 um ein Model Adjustment in Höhe von insgesamt 127,6 Mio. € erhöht. Die Berechnung des Model Adjustments innerhalb der pauschalen Risikovorsorge basiert auf einer insgesamt erwarteten Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeiten der bestehenden Kreditnehmer durch eine Adjustierung der zur Ermittlung verwendeten Parameter.

Vor dem Hintergrund, dass es sich beim Kreditgeschäft um eine Kerngeschäftstätigkeit der Bank handelt und sowohl die individuelle als auch die modellbasierte Bewertung von Forderungen sowie Eventualverbindlichkeiten und anderen Verpflichtungen auf Modellen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter basiert und mit erheblichen Unsicherheiten und Ermessen behaftet ist, war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Die Angaben zur Ermittlung der Risikovorsorge im Kreditgeschäft und zu den hierfür verwendeten Parametern finden sich in den Anhangangaben im Abschnitt „Forderungen und Verbindlichkeiten“.

b) Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes haben wir auf der Grundlage unserer Risikoeinschätzung sowohl das relevante interne Kontrollsystem im Kreditgeschäft auf Angemessenheit und Wirksamkeit geprüft als auch aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Die Aufbau- und Funktionsprüfung umfasste dabei die Kontrollen zu den Prozessen zur Identifikation von Hinweisen auf eine Wertminderung (Risikofrüherkennungsprozess), zum Rating von Kunden sowie zur einzelkreditbezogenen Ermittlung der Wertminderung (EWB-Ermittlung) unter Berücksichtigung der gestellten Sicherheiten.

Ergänzend haben wir auf Basis von nach risikoorientierten Gesichtspunkten ausgewählten Einzelfällen die angemessene Identifikation von Hinweisen auf eine Wertminderung sowie die Bewertung von Forderungen, für die eine Überprüfung der Werthaltigkeit nach Einschätzung der Bank erforderlich war, einschließlich der Vertretbarkeit der im Rahmen der Wertermittlung getroffenen Annahmen und Schätzungen, beurteilt. Hierzu haben wir insbesondere die Methoden, Annahmen und Daten, die seitens der Bank für die Ermittlung der geschätzten Werte verwendet werden, hinsichtlich ihrer Angemessenheit, Nachvollziehbarkeit und Plausibilität gewürdigt. Für die Bewertung der Forderungen haben wir die zugrunde liegenden Annahmen, insbesondere hinsichtlich der Angemessenheit und Nachvollziehbarkeit der abgeleiteten Szenarien, der Eintrittswahrscheinlichkeiten der Szenarien sowie der Höhe und der Eintrittszeitpunkte der in die Ermittlung einfließenden Cashflows, gewürdigt.

Zur Prüfung der an die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Mainz, ausgelagerten Berechnung der pauschalen Risikovorsorge haben wir insbesondere die in der LBBW ablaufenden Berechnungs-Prozesse aufgenommen und die Datenflüsse zwischen LBBW und Berlin Hyp sowie die in der Berlin Hyp stattfindenden Plausibilitätsprüfungen nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir die ermittelte pauschale Risikovorsorge anhand von repräsentativ ausgewählten Stichproben nachvollzogen sowie die Methodik zur Ableitung des gebildeten Model Adjustments und die Angemessenheit der wesentlichen der Berechnung zugrunde liegenden Annahmen beurteilt.

Zur Prüfung der Bewertung von Kredit-sicherheiten haben wir interne Spezialisten hinzugezogen.

Ferner haben wir die Angaben im Anhang auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die in Abschnitt V des Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB,
- den gesonderten nichtfinanziellen Bericht i.S.d. § 289b Abs. 3 HGB, auf den in Abschnitt VI des Lageberichts Bezug genommen wird,
- die Versicherungen der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB bzw. nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt sind.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der

Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht

insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen

- und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
  - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
  - beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
  - beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
  - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im

Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert 1a7b2b758615159764dad8730e81e545057af69aac3cb7c52d7cb9fda55415e6 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEFFormat“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEFFormat und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB

(IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht

- mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h., ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der DelVO (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
  - beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h., ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der DelVO (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

#### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. März 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. Juni 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022 als Abschlussprüfer der Berlin Hyp AG, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

#### **Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEFVermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

#### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Björn Grüneberg.

Berlin, den 26. Februar 2025

#### **Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

gez. Grüneberg  
Wirtschaftsprüfer

gez. Wissel-Schaldach  
Wirtschaftsprüferin



## **Erklärung der Mitglieder des vertretungsberechtigten Organs gem. § 264 Absatz 2 Satz 3 und § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB**

»Wir versichern, dass der Jahresabschluss nach bestem Wissen – unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unter-

nehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens beschrieben sind.«

Berlin, den 25. Februar 2025



Sascha Klaus



Maria Teresa Dreio-Tempsch



Alexander Stuwe





# Inhalt

## Service

Wichtigste Abkürzungen	134
Adressen	135
Ansprechpartner	136
Impressum	137

# Wichtigste Abkürzungen

<b>Abs.</b>	Absatz	<b>InstitutsVergV</b>	Verordnung über die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an Vergütungssysteme von Instituten
<b>AG</b>	Aktiengesellschaft	<b>IREBS</b>	International Real Estate Business School
<b>AktG</b>	Aktienengesetz	<b>IRRBB</b>	Interest Rate Risk in the Banking Book
<b>AMA</b>	Advanced Measurement Approach	<b>IT</b>	Informationstechnologie
<b>APP</b>	Asset Purchase Programme	<b>IWF</b>	Internationaler Währungsfonds
<b>AReG</b>	Abschlussprüferreformgesetz		
<b>AT</b>	außertariflich		
		<b>KA</b>	Kreditausschuss
<b>BA</b>	Berufsakademie	<b>K-Fälle</b>	Katastrophenfälle
<b>BCBS</b>	Basel Committee on Banking Supervision	<b>KR</b>	Kredit
		<b>KWG</b>	Kreditwesengesetz
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch		
<b>BGH</b>	Bundesgerichtshof	<b>LCR</b>	Liquidity Coverage Ratio
<b>BiIMoG</b>	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	<b>LGD</b>	lost given defaults
<b>BIP</b>	Bruttoinlandsprodukt	<b>LEED</b>	Leadership in Energy and Environmental Establishment
<b>BL</b>	Bereichsleiter	<b>LMA</b>	Loan Market Association
<b>BREEAM</b>	Building Research Establishment Environment Assessment	<b>LR</b>	Leverage Ratio
<b>BRRD</b>	Bank Recovery and Resolution Directive	<b>LTV</b>	Loan-to-Value
<b>BSG</b>	Betriebssportgemeinschaft		
<b>BSI</b>	Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik	<b>MaRisk</b>	Mindestanforderungen an das Risikomanagement
		<b>MaSan</b>	Mindestanforderungen an die Ausgestaltung von Sanierungsplänen
<b>CBPP III</b>	Covered Bond Purchase Programme	<b>MREL</b>	Minimum Requirement for Eligible Liabilities
<b>CCF</b>	Credit Conversion Factor, Risikoklassenfaktor		
<b>CD</b>	Corporate Design	<b>NPL</b>	Non Performing Loans
<b>CRD</b>	Capital Requirements Directive	<b>NSFR</b>	Net Stable Funding Ratio
<b>CRR</b>	Capital Requirements Regulation		
<b>CSR</b>	Corporate Social Responsibility	<b>OHG</b>	Offene Handelsgesellschaft
		<b>OI</b>	Organisation/IT
<b>D &amp; O</b>	Directors & Officers	<b>OpRisk</b>	Operationelle Risiken
<b>DCGK</b>	Deutscher Corporate Governance Kodex		
<b>DGNB</b>	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen	<b>PA</b>	Prüfungsausschuss
<b>DIIR</b>	Deutsches Institut für Interne Revision	<b>PE</b>	Personal
<b>DRS</b>	Deutscher Rechnungslegungs Standard	<b>PfandBG</b>	Pfandbriefgesetz
<b>DSGV</b>	Deutscher Sparkassen- und Giroverband	<b>PSA</b>	Personal- und Strategieausschuss
<b>DV</b>	Datenverarbeitung	<b>PWB</b>	Pauschalwertberichtigung
		<b>RechKredV</b>	Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute
<b>EGHGB</b>	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch	<b>RST</b>	Rückstellungen
<b>ESTG</b>	Einkommensteuergesetz	<b>RWA</b>	Risikogewichtete Aktiva
<b>ESZB</b>	Europäisches System der Zentralbanken		
<b>EU</b>	Europäische Union	<b>SAG</b>	Sanierungs- und Abwicklungsgesetz
<b>EURIBOR</b>	Euro Interbank Offered Rate	<b>SAP</b>	Systeme, Anwendungen, Produkte
<b>EWB</b>	Einzelwertberichtigung	<b>SEPA</b>	Single Euro Payments Area
<b>EZB</b>	Europäische Zentralbank	<b>SolvV</b>	Solvabilitätsverordnung
		<b>SRB</b>	Single Resolution Board
<b>FED</b>	Federal Reserve Bank	<b>SRM</b>	Single Resolution Mechanism
<b>FRA</b>	Forward Rate Agreement	<b>SSM</b>	Single Supervisory Mechanism
		<b>TLTRO</b>	Targeted longer-term refinancing operations
<b>GbR</b>	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	<b>TR</b>	Treasury
<b>GmbH</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung		
<b>GuV</b>	Gewinn- und Verlustrechnung	<b>VaR</b>	Value at Risk
<b>GW</b>	Gewährträgerhaftung	<b>vdp</b>	Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V., Berlin
		<b>ZIA</b>	Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
<b>HGB</b>	Handelsgesetzbuch		
<b>HQE</b>	Haute Qualité Environnementale		
<b>HRB</b>	Handelsregister Teil B		
<b>IA</b>	Inanspruchnahme		
<b>iBoxx</b>	Indexfamilie für Rentenmarktindizes		
<b>IDW</b>	Institut der Wirtschaftsprüfer		
<b>IF</b>	Immobilienfinanzierung		
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards		

# Adressen

## Unternehmenssitz

Berlin Hyp AG  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 90  
www.berlinhyp.de

## Immobilienfinanzierungen

**Geschäftsstelle Berlin**  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5586

**Geschäftsstelle Düsseldorf**  
Königsallee 60d  
40212 Düsseldorf  
T +49 211 8392 211

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

**Geschäftsstelle Hamburg**  
Neuer Wall 19  
20354 Hamburg  
T +49 40 2866589 21

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

**Geschäftsstelle Stuttgart**  
Citygate  
Friedrichstraße 6  
70174 Stuttgart  
T +49 711 2483 8821

**Zentrale Betreuung Ausland**  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5710

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

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

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

## Portfoliomanagement

**Syndizierung**  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5610

**Verbundgeschäft**  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5639

## Andere Funktionsbereiche

**Finanzen**  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9820

**Treasury**  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9510

**Risikobetreuung**  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9975

# Ansprechpartner

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

Berlin Hyp AG  
Kommunikation und Marketing  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9123  
F +49 30 2599 998 9123  
[www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)

Wichtige Unternehmensnachrichten können Sie unmittelbar nach Veröffentlichung unter [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de) abrufen.

## Veröffentlichungen des Jahres 2025 für unsere Geschäftspartner

- Geschäftsbericht 2024 (deutsch / englisch)
- Rumpfgeschäftsjahresbericht 31. März 2025 (deutsch / englisch)

Eine Anmerkung zum Gebrauch der männlichen Form von Personen in unserem Geschäftsbericht: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

# Impressum

## **Herausgeber**

Berlin Hyp AG  
Kommunikation und Marketing  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin

## **Layout und Satz**

Heimrich & Hannot GmbH  
Torstraße 179  
10115 Berlin

