

Gemeinsam bewegen. Nachhaltig wirken.

**Bericht über das Rumpfgeschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. März 2025**

Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick

Aus der Ertragsrechnung in Mio. €

	01.01. – 31.03.25	01.01. – 31.03.24
Zinsüberschuss	128,2	131,6
Provisionsüberschuss	1,5	2,7
Personalaufwand	24,7	21,7
andere Verwaltungsaufwendungen	28,1	17,5
davon Aufwand Bankenabgabe	0,0	0,0
davon Aufwand Einlagensicherung	10,1	0,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	10,3	3,4
Verwaltungsaufwendungen	63,1	42,6
sonstiges betriebliches Ergebnis	–0,3	–0,8
Risikoversorge	8,2	–52,1
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	0,3	–54,5
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	7,9	2,4
Betriebsergebnis	74,5	38,8
Finanzanlageergebnis	–0,1	0,0
Einstellung Fonds für allgemeine Bankrisiken	0,0	0,0
sonstige Steuern	6,6	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	67,8	38,8
Jahresüberschuss	0,0	20,0
Cost-Income-Ratio in %	48,8	31,9
Eigenkapitalrentabilität in %	15,6	8,6

Aus der Bilanz in Mio. €

	31.03.25	31.12.24
Bilanzsumme	36.584	36.358
darunter Hypothekendarlehen	28.981	29.260
NPL ¹	671	578

¹ Bruttobuchwerte

Geschäftsentwicklung in Mio. €

	01.01. – 31.03.25	01.01. – 31.03.24
Gesamtvertriebsleistung	1.056	1.045
davon kontrahiertes Neugeschäft	453	179
davon Prolongationen (Kapitalbindungen < 1 Jahr)	104	616
davon Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr)	499	250

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen²

	31.03.25	31.12.24
Hartes Kernkapital in Mio. € (CET1)	1.607	1.604
Zusätzliches Kernkapital in Mio. € (AT1)	0	0
Kernkapital in Mio. € (T1)	1.607	1.604
Ergänzungskapital in Mio. € (T2)	111	108
Eigenmittel/ Gesamtkapital in Mio. € (Total Capital)	1.717	1.712
RWA in Mio. €	8.006	11.326
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	20,1	14,2
Kernkapitalquote (T1-Ratio) in %	20,1	14,2
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	21,5	15,1
Leverage Ratio in %	4,4	4,4
iMREL (Leverage Ratio Exposure) ³	6,2	20,0
iMREL (Total Risk Exposure Amount) ³	28,4	6,3
LCR	172,4	155,7
NFSR	115,3	113,8

² nach Testat vor Gewinnverwendung

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

Emissionsratings

	31.03.25	31.12.24
Moody's		
Pfandbriefe	Aaa (stabil)	Aaa (stabil)
Senior Preferred	Aa2 (stabil)	Aa2 (stabil)
Senior Non-Preferred	A2 (stabil)	A2 (stabil)
Fitch		
Pfandbriefe	-	-
Senior Preferred	AA- (stabil)	AA- (stabil)
Senior Non-Preferred	A+ (stabil)	A+ (stabil)

Nachhaltigkeitsratings

	MSCI	ISS ESG	Sustainalytics
	AAA	B-	5,9 „Negligible Risk“

Sonstiges

	31.03.25	31.12.24
Anzahl der Beschäftigten (Stichtag)	687	690

1,1 Mrd. €

Darlehensneugeschäft (inkl. Prolongationen)

15,6 %

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 12

I Grundlagen der Bank	
Geschäftsmodell	14
Ziele und Strategien	18
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 und EU-Taxonomie-Verordnung	71
VII Weitere Angaben für Investoren	72

Abschluss des Geschäftsjahres 74

Bilanz zum 31. März 2025	76
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2025	80
Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung	83
Anhang	86
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	122

Erklärung der Mitglieder 130

Service 132

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

- Mitglied des Vorstands der LBBW

Thomas Mang

- Präsident des Sparkassenverbands
Niedersachsen a.D.

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

Thomas Weiß

- Bereichsleiter Finanzcontrolling der LBBW

Vorstand

Sascha Klaus

- Vorsitzender des Vorstands

Maria Teresa Dreö-Tempsch

- Vorstand Markt

Alexander Stuwe

- Vorstand Marktfolge

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Thorsten Schönenberger

→ Vorsitzender

Stefanie Münz

→ Stellvertretende Vorsitzende

Dirk Kipp

Thomas Meister

Kreditausschuss

Anastasios Agathagelidis

→ Vorsitzender

Dirk Kipp

→ 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 für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.03.2025

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.

Zum 1. August 2025 ist die Integration der Berlin Hyp in die LBBW geplant. Dadurch 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. Die Umsetzung erfolgt als Aufwärtsabsplattung des Geschäftsbetriebs der Berlin Hyp AG auf die LBBW. Gleichzeitig wird die Berlin Hyp als unselbständige Anstalt der LBBW gegründet. Dem Abschluss eines entsprechenden Absplattungs- und Übernahmevertrages haben zwischenzeitlich alle erforderlichen Gremien zugestimmt.

Im Zusammenhang mit dieser Transaktion war ein vom Kalenderjahr abweichendes Geschäftsjahr zu begründen, was zu einem Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. März 2025 führte. Dieses Rumpfgeschäftsjahr 2025 stand unter dem Einfluss der Vorbereitungen für die rechtliche und organisatorische Integration in die LBBW.

Trotz weiterhin herausfordernder Marktbedingungen und höheren Aufwendungen im Rahmen des Integrationsprozesses in die LBBW lag die Ergebnisentwicklung der Bank für das Rumpfgeschäftsjahr 2025 über den Erwartungen. Die Bank hat dabei weiterhin eine konservative Risikostrategie, die konsequente Umsetzung ihrer Digitalisierungsaktivitäten sowie die Stärkung ihres Nachhaltigkeitsanspruchs verfolgt.

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Rumpfgeschäftsjahr 2025 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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 fand sich der Aufsichtsrat zu einer ordentlichen Sitzung zusammen, und zwar der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 18. März 2025. Der Vorstand berichtete ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung und Risikolage der Bank. Er gab außerdem einen Blick auf das Umfeld und aktuelle Vorhaben der Bank, auf den Umsetzungsstand des Neubauvorhabens der Berliner Firmenzentrale „B-One“ und auf den Verlauf und die weiteren Umsetzungsschritte bei dem Integrationsprojekt in die LBBW.

Nach den Berichten durch Vorstand und Abschlussprüfer sowie nach intensiver Beratung und Prüfung wurde der Abschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 gebilligt und damit festgestellt. Der Bericht des Aufsichtsrats und der Corporate-Governance-Bericht sowie der nichtfinanzielle Bericht wurden erörtert und beschlossen. Außerdem nahm der Aufsichtsrat die Qualitätsbewertung der Abschlussprüfung zum Geschäftsjahr 2024 zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat fasste ebenfalls die erforderlichen Beschlüsse für eine außerordentliche 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 2024 und der halbjährliche Überblick zur ESG-Zielbilderfüllung sowie die Abschlussberichte zu dem Großprojekt RITA und zum Steuerungsprogramm zur Kenntnis genommen.

Zudem hat der Aufsichtsrat auf Empfehlung seines Prüfungsausschusses Beschlussfassungen zur Prüfung des Rumpfgeschäftsjahrs 2025 getroffen. Diese umfassen neben den Beauftragungen der entsprechenden Prüfungsleistungen auch den Verzicht auf die Festlegung von Prüfungsschwerpunkten. Darüber hinaus nahm der Aufsichtsrat die Funktionalstrategien der Bank zur Kenntnis.

Nach den Vorgaben der Institutsvergütungsverordnung wurde der vom Vorstand festgesetzte Gesamtbonuspool 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. Die neu verhandelten Zielvereinbarungen mit den Vorstandsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2025 wurden zur Kenntnis genommen.

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 vor der Aufsichtsratssitzung. In der Aufsichtsratssitzung 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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 eine ordentliche Aufsichtsratssitzung sowie acht Ausschuss-Sitzungen – davon vier Sitzungen des KA für eilige Kreditentscheidungen – stattgefunden. Die Sitzungen fanden überwiegend als Präsenzsitzungen statt, ausgenommen die vorgenannten vier KA-Sitzungen für eilige Kreditentscheidungen.

An der Sitzungsteilnahme verhinderte Mitglieder wirkten im Regelfall durch Stimmbotschaften an den Beschlussfassungen mit. Bis auf wenige Ausnahmen nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats im Rumpfgeschäftsjahr 2025 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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 haben sich keine Interessenkonflikte ergeben.

Personalia Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich im Rumpfgeschäftsjahr 2025 unverändert aus neun Mitgliedern zusammen.

Personalia Vorstand

Der Vorstand setzte sich im Rumpfgeschäftsjahr 2025 unverändert aus drei Mitgliedern – Sascha Klaus, Maria Teresa Dreö-Tempsch und Alexander Stuwe – zusammen.

Abschluss für das Rumpfgeschäftsjahr 2025

Der vorliegende Abschluss der Berlin Hyp mit dem Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2025 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, dem nichtfinanziellen Bericht und dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers dem Aufsichtsrat rechtzeitig vor der Sitzung vorgelegt. Der Vorstand hat den Abschluss und das Risikomanagementsystem ausführlich in der die Bilanzsitzung vorbereitenden Sitzung 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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 festgestellt. Während der Abschlussprüfung hat sich der Vorsitzende des PA beim Abschlussprüfer Deloitte über den Stand der Prüfung informiert.

Nichtfinanzieller Bericht

Der PA und der Aufsichtsrat haben sich ferner mit dem vom Vorstand erstellten nichtfinanziellen Bericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2025 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.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Berlin Hyp für ihren großen persönlichen Einsatz sowie für das tatkräftige Engagement bei den Vorbereitungen der rechtlichen und organisatorischen Integration der Berlin Hyp in die LBBW.

Berlin, im Juli 2025

Für den Aufsichtsrat

Thorsten Schönenberger
Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.03.2025

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 Rumpfgeschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.03.2025 (RGJ 2025) unverändert aus drei Mitgliedern – Sascha Klaus, Maria Teresa Dreö-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 Dreö-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 Interessenskonflikte 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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 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. Die nächste Überprüfung war für September 2025 vorgesehen, wird jedoch aufgrund der bevorstehenden Integration der Berlin Hyp in die LBBW („Projekt Pioneer“) entfallen. Zuletzt wurde die Effizienz- und Eignungsprüfung 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.

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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 fand eine ordentliche Sitzung statt. Der Vor-

stand 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 Buda-
pester Straße 1 („B-One“), zur Digitalisierung der Bank oder die laufende Fortentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements. Seit dem 2. Halbjahr 2024 befasst sich der Aufsichtsrat zudem regelmäßig mit dem Projekt Pionier zur Integration der Berlin Hyp in die LBBW. Die rechtliche und organisatorische Integration in die LBBW war auch das Schwerpunktthema des Rumpfgeschäftsjahres 2025 der Bank.

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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 sind ausführlich im Bericht des Aufsichtsrats 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	14
	Ziele und Strategien	18
	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 und EU-Taxonomie-Verordnung	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) 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 31.03.2025 wie folgt dar:



Der Vorstand der Berlin Hyp setzte sich zum 31.03.2025 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 Dreio-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.

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 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 das Mutterunternehmen 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 Refinanzierungsprodukte. 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 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

Standorte

deutschland- und europaweit



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 CO₂-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 CO₂-intensitätsoptimierte Steuerung ihres Portfolios entlang der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) definierten Dekarbonisierungszielpfade vorgegeben, welche

im Einklang stehen mit der Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens, d.h. CO₂-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:

- Jahresüberschuss (Ausschüttung 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 Leistungsindikator 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 nichtfinanziellen Bericht entnommen werden.

II Wirtschaftsbericht – Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Entwicklung der Gesamtwirtschaft¹

Die konjunkturelle Entwicklung der Weltwirtschaft verzeichnet im ersten Quartal 2025 deutlich geringere Zuwächse als Ende 2024 prognostiziert. Dies ist den tiefgreifenden Änderungen der geopolitischen und wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen geschuldet, die der Politikwechsel in den USA angestoßen hat.

Für das erste Quartal 2025 wird für den Euroraum in einem höchst angespannten Umfeld von marginalen Wachstumsraten des BIP ausgegangen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer sowohl konjunkturellen als auch strukturellen Schwächephase. Negative konjunkturelle Auswirkungen resultieren einerseits innenpolitisch aus gestiegenen Unsicherheiten durch den Regierungswechsel und andererseits außenpolitisch durch die überspitzt protektionistische Handelspolitik der USA und der Verschlechterung der Sicherheitslage. Als Reaktion darauf wurde ein größerer öffentlicher Verschuldungsspielraum geschaffen. Die darauf fußenden Ausgaben konnten im ersten Quartal 2025 noch keine messbar positiven konjunkturellen Auswirkungen zeigen.

Entwicklung der Branche²

Der DAX hat im Berichtszeitraum auf Basis einiger starker Geschäftszahlen sowie des im März 2025 beschlossenen Schuldenpakets zugelegt. Zuletzt nahmen sinkende Wachstumsschätzungen und Inflationssorgen auf Grund von wirtschaftspolitischen Unsicherheiten zu und führten zu erhöhten Kursschwankungen. Der Dax beendete das erste Quartal 2025 bei 22.163 Punkten, einem Plus von rund 11 Prozent. Der amerikanische S&P 500 hinkte hingegen dem DAX seit Jahresbeginn hinterher und liegt zum Berichtstichtag deutlich im Minus. Der US-Leitindex schloss mit 5.611 Punkten und einem Minus von 5 Prozent.

In Deutschland waren während des Berichtszeitraumes Fortschritte bei der Erreichung des Inflationszieles von 2,0 Prozent zu erkennen. Die Inflationsrate setzte ihren Abwärtstrend fort und sank im März 2025 auf 2,2 Prozent. Dies wurde wesentlich durch rückläufige Energiepreise und einem abgeschwächten Preisauftrieb bei Dienstleistungen im Vorjahresvergleich beeinflusst. Auf ihren geldpolitischen Sitzungen im Januar und März 2025 beschloss die EZB vor diesem auch in der gesamten Eurozone zu beobachtenden Hintergrund den Leitzins um jeweils 25 Basispunkte auf insgesamt 2,50 Prozent zu senken. In den USA liegt die Inflationsrate im März 2025 bei 2,4 Prozent und damit über dem Fed-Ziel von 2 Prozent. Auf der Fed-Sitzung im März 2025 hat die US-Notenbank die Leitzinsen unverändert gelassen. Die Obergrenze des Tagesgeldzielbandes bleibt infolgedessen bei 4,50 Prozent.

Nach der Entscheidung im Bundestag für höhere Staatsschulden sind die Renditen der Deutschen Bundesanleihen zunächst deutlich gestiegen um anschließend bis zum Berichtsstichtag wieder abzusinken. 10-jährige Bundrenditen handelten zum Stichtag bei 2,74 Prozent und damit 16 Basispunkte unter dem erreichten Höchststand von 2,90 Prozent am 11.03.2025. Der 10-jährige Swap-Bund-Spread lag wie schon zum Jahresende 2024 weiterhin im negativen Bereich. Der 10-Jahres

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

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

Swapsatz schloss am Quartalsende 2025 mit 2,65 Prozent und damit neun Basispunkte unterhalb der Bundrendite.

Die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, die amerikanische Zollpolitik und die umfassenden Ausgabenpläne der neuen deutschen Bundesregierung haben im ersten Quartal 2025 zu einer erhöhten Volatilität auf dem Anleihenmarkt geführt. Der negative Swap-Bund-Spread führte dazu, dass die Emissionsfenster im €-Benchmark Covered Bond Segment zeitweise geschlossen blieben. Hinzu kamen insbesondere zu Beginn des Jahres relativ niedrige Refinanzierungskonditionen im Senior-Bereich, die das Emittieren von Senior-Anleihen begünstigten. Mit 50,6 Mrd. € liegen die Emissionsaktivitäten am Covered-Bond Markt im Jahresvergleich um 34 Prozent unter dem Niveau des ersten Quartals des Vorjahres. Bis Februar 2025 war das Angebot bereits um 25 Prozent niedriger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, doch die Zinsvolatilität im März 2025 führte dazu, dass viele Emittenten vorsichtiger agierten und der Markt bis Mitte März 2025 geschlossen war. Im ersten Quartal 2025 zeigten die Emissionsaktivitäten von Senior Bankanleihen trotz des Gegenwindes von der Zinsseite ein neues Rekordvolumen von 84,3 Mrd. €, was rund 17 Prozent über der Emissionsaktivität des Vorjahres liegt.

Nachdem im vergangenen Jahr Einengungstendenzen bei den Spreads von Senior Unsecured Anleihen überwogen, haben sie sich im ersten Quartal 2025 spürbar in die entgegengesetzte Richtung entwickelt. Während des Berichtszeitraumes stieg der iBoxx € Banks-Senior Preferred um 12 Basispunkte, während der Spread des iBoxx € Banks Senior Bail-In 18 Basispunkte höher notierte. Nach den spürbaren Spreadausweitungen im Vorjahr und begünstigt vom vergleichsweise niedrigen Neuemissionsvolumen zeigten die Risikoaufschläge auf Covered Bonds und insbesondere auf Pfandbriefe genau das umgekehrte Bild. So engte der entsprechende iBoxx € Covered Index im Berichtszeitraum um 6 Basispunkte ein.

Das kumulierte Neuemissionsvolumen nachhaltiger und euro-denominierter Anleihen lag im ersten Quartal unter den Niveaus der Vorjahre (Q1/2024: 139 Mrd. €, Q1/2023: 132 Mrd. €). Insgesamt wurden in den ersten drei Monaten des Jahres 110 Mrd. € an Green, Social, Sustainability und Sustainability-Linked Bonds emittiert.

Das Transaktionsgeschehen auf dem Immobilieninvestmentmarkt zeigte im ersten Quartal 2025 eine Fortsetzung der positiven Dynamik des Schlussquartals 2024. Einerseits ist das Anwachsen der Dynamik darauf zurückzuführen, dass sich die weit auseinanderliegenden Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite nunmehr einander angenähert haben und auch internationale Anleger deutsche Immobilien wieder verstärkt in den Fokus nehmen. Andererseits ist das nach wie vor niedrige Niveau des Immobilientransaktionsvolumens die Konsequenz aus den konjunkturellen, strukturellen wie geopolitischen Belastungen, denen sich Deutschland aktuell konfrontiert sieht. So registrierte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien und gewerblich gehandelte Wohnimmobilien in Deutschland im ersten Quartal 2025 ein Volumen von rund 7,4 Mrd. € – das entspricht im Vergleich zum Vorjahresquartal einem Anstieg von etwa 17 Prozent (Q1/2024: 6,3 Mrd. €).

Bei gewerblich gehandelten Wohnimmobilien belief sich das Transaktionsvolumen im Auftaktquartal 2025 auf rund 2,2 Mrd. € (Q1/2024: 741 Mio. €, +195 Prozent) – das höchste Volumen im Vergleich der Immobiliennutzungsarten, maßgeblich beeinflusst durch drei Transaktionen über jeweils mehr als 100 Mio. €. 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 Februar 2025 mit einem Plus von mehr als drei Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat – erschweren den Neubau von (preisgünstigem) Wohnraum deutlich 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.

Büroimmobilien sind derzeit unterschiedlich stark nachgefragt, was sich in einer wechselnden Rangfolge der aus Investorensicht begehrtesten Immobiliennutzungsarten widerspiegelt. In den Jahren vor und teils während der Corona-Pandemie standen Büroimmobilien in der Investorengunst meist an oberster Stelle. Im vergangenen Jahr lagen Büros gemessen am Transaktionsvolumen auf Rang vier hinter Wohn-, Logistik- und Einzelhandelsobjekten. Im ersten Quartal 2025 hingegen konnten Büroobjekte auf Rang zwei vorrücken – auch aufgrund einer Großtransaktion in Berlin. Dieser Rückblick verdeutlicht die Unsicherheit der vergangenen Jahre mit derer Büroimmobilien aus der Investorensicht heraus beurteilt werden. Neben dem erfolgten Strukturwandel hin zu einer hybriden Arbeitswelt aus Büropräsenz und Homeoffice wirkt sich die anhaltend schlechte wirtschaftliche Lage Deutschlands zusätzlich negativ auf den Büroimmobilienmarkt aus. Die starke Polarisierung im Bürosegment trug im ersten Quartal 2025 jedoch dazu bei, dass sich das Transaktionsvolumen in etwa auf dem Niveau des Vorjahresquartals bewegt hat. So erreichte das in Büroimmobilien investierte Kapital im Auftaktquartal 2025 erneut eine Höhe von rund 1,4 Mrd. €.

Zum einen nutzen Investoren die aktuell günstigeren Einstiegspreise. Zum anderen sendeten die wichtigsten Büovermietungsmärkte Deutschlands positive Signale in Richtung der Kaufinteressenten. Im ersten Quartal 2025 verzeichneten die Büovermietungsmärkte bezogen auf fünf deutsche A-Städte³ mit einem Flächenumsatz von knapp 0,6 Mio. Quadratmetern ein Plus von zehn 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 ersten Quartal 2025 – so wie auch im Jahr 2024 – der trei-

bende Faktor für Neuabschlüsse am Vermietungsmarkt. Die Belebung am Vermietungsmarkt im ersten Quartal 2025 muss allerdings auch vor dem Hintergrund diverser Großabschlüsse mit mehr als 30.000 Quadratmetern Fläche gesehen werden – Großabschlüsse, die in dieser Größenordnung und zeitlichen Aufeinanderfolge noch nicht auf einen breiten, nachhaltigen Aufschwung hindeuten.

Am Büroinvestmentmarkt zeigte sich die Polarisierungstendenz dahingehend, dass 70 Prozent des Kapitals in die Top-7-Standorte investiert wurde. Diese Fokussierung auf die einwohnerstärksten, etablierten Märkte verdeutlicht – angesichts der Auswirkungen von neuen Arbeitswelten und ESG-Konformität – die stark sicherheitsorientierte Ausrichtung der Investoren. Die Konzentration auf die zentralen Lagen in den Top-Standorten liegt in der hohen Resilienz dieser in puncto Miet- und Leerstandsentwicklung begründet. So wie schon 2024 stieg die Spitzenmiete auch im ersten Quartal 2025 – im Vergleich zum Vorjahresquartal – in allen fünf A-Städten zwischen einem (Berlin) und 12 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.

Einzelhandelsimmobilien zeichnen sich durch eine große Varietät ihrer verschiedenen Betriebstypen aus. Summa summarum registrierte das Einzelhandelssegment im ersten Quartal 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 1,3 Mrd. €, was einem Rückgang zum Vorjahresquartal von etwa 14 Prozent entspricht (Q1/2024: 1,5 Mrd. €). Dieses Ergebnis wurde mehrheitlich mit einem Anteil an allen Einzelhandelsimmobilien von etwa 62 Prozent von den Fachmärkten und Fachmarktzentren inklusive der Lebensmittelmärkte getragen. Im Gegensatz zum vergangenen Jahr fehlten im ersten Quartal 2025 größere Einzeltransaktionen beispielsweise bei Shopping Centern. Die konjunkturellen Rahmenbedingungen stellten im ersten Quartal 2025 auch den Einzelhandel vor Herausforderungen. Die als hoch empfundene Unsicherheit unter den Konsumenten führte zu einem weiterhin niedrigen und im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorquartal gesunkenen Konsumentenvertrauen. Hinzu

³ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München.

kommt, dass die Benachteiligung durch den Flächenbesatz Mode/Schuhe weiter bestehen blieb – sichtbar im rückläufigen realen Einzelhandelsumsatz in diesem Segment von Januar bis Februar 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (–5,9 Prozent). Im Gegensatz dazu konnte der Einzelhandelsumsatz mit Lebensmitteln im selben Zeitraum ein reales Wachstum von 1,3 Prozent verzeichnen. Da der Handel mit Lebensmitteln generell konjunkturunabhängiger ist als der Handel mit Waren des aperiodischen Bedarfs (Bekleidung, Einrichtung, Consumer Electronics) wiesen die Spitzenrenditen für lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkte im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorquartal einen leichten Renditerückgang um jeweils 0,1 Prozentpunkte auf. Bei allen anderen Einzelhandelsbetriebstypen verharren die Spitzenrenditen hingegen auf einem stabilen Niveau.

Der Logistikimmobilienmarkt konnte im Vergleich der Immobiliensegmente im ersten Quartal 2025 mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,2 Mrd. € relativ wenig Investorenkapital auf sich vereinen (Q1/2024: 1,7 Mrd. €). Grund dafür waren fehlende Portfoliotransaktionen und größere Einzelabschlüsse, da Entscheidungs- und Prüfprozesse in den ersten drei Monaten des Jahres 2025 noch nicht zum Abschluss gebracht werden konnten.

Dass das Logistikimmobiliensegment kein Umsatzwachstum verzeichnen konnte und sich Entscheidungen länger hinziehen, ist unter anderem den derzeit schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen geschuldet. Die ifo-Geschäftsklimaindizes für das verarbeitende Gewerbe und den Handel verharren seit drei bzw. seit mehr als dreieinhalb Jahren im negativen Bereich. Dennoch: deutsche Industrie- und Logistikimmobilien bleiben – auch 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 Jahresende 2024 im Vergleich zu Ende 2023 größtenteils eine weitere und deutliche Zunahme der Spitzenmieten um bis zu sieben Prozent (Düsseldorf und München)

registriert werden – und auch für den Prognosezeitraum bis 2029 gehen Marktexperten von weiteren moderaten Anstiegen im niedrigen zweistelligen Bereich aus. Zu den Hintergründen für diese positive Vorausschau zählen das erwartete hohe E-Commerce-Wachstum und aufgrund von anhaltenden und neuen Handelskonflikten vermehrte Reshoring-Tendenzen, die Logistikzentren in der Nähe von Produktionsstandorten einen weiteren Bedeutungsgewinn hierzulande verschaffen könnten.

Am Investmentmarkt für Hotelimmobilien blieb das positive Stimmungsbild, das sich nach der Corona-Pandemie 2023 und 2024 eingestellt hatte, auch im Verlauf des ersten Quartals 2025 bestehen. Das im ersten Quartal 2025 in Hotelimmobilien investierte Kapital übertraf mit knapp 360 Mio. € den Wert des Vorjahresquartals um rund 41 Prozent. Nicht zuletzt wurde das Investoreninteresse durch die positiven Übernachtungszahlen gestützt: So konnten die deutschen Beherbergungsbetriebe sowohl 2024 als auch im Januar 2025 mehr Übernachtungen als im entsprechenden Vorjahreszeitraum verzeichnen. Im Jahr 2024 überstiegen die Übernachtungszahlen sogar leicht die des bisherigen Rekordjahrs 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie. Im Februar 2025 sanken die Übernachtungszahlen allerdings um 4,5 Prozent verglichen mit Februar 2024.

Geschäftsverlauf

Das Vorsteuerergebnis ist im ersten Quartal 2025, insbesondere durch hohe Zuführungen zu den Vorsorgereserven im Vorjahresvergleichszeitraum, trotz leicht gesunkenem Zinsüberschuss und höherer Belastungen zum Beispiel aufgrund von Aufwendungen für die Einlagensicherung sowie notwendigen Aufwendungen im Rahmen des Integrationsprozesses an die LBBW, auf 67,8 Mio. € (Q1/2024: 38,8 Mio. €) gestiegen.

Schwerpunktthemen des Rumpfgeschäftsjahres waren die Vorbereitung der rechtlichen und organisatorischen Integration der Berlin Hyp in die LBBW sowie die Fortführung regulatorisch induzierter Umsetzungsprojekte. Im Rahmen der fortlaufenden Integration von ESG in den Geschäftsbetrieb wurde das Sustainable Finance Framework im ersten Quartal 2025 aktualisiert. Daneben lag das Hauptaugenmerk auf der Abstimmung und Harmonisierung der zukünftigen ESG Aktivitäten mit dem LBBW Konzern, insbesondere in den Themenfelder ESG Datenmigration, Prozessangleichungen, Anpassungen der Frameworks und Gremienarbeit. Weitere Aktivitäten der Bank im Kontext ESG waren die Konzeption, Umsetzung und Vorbereitung der Einführung einer umfassend aktualisierten ESG Schulung für die Mitarbeitenden der Bank. Ausführliche Erläuterungen zu Nachhaltigkeitsthemen und zum 2024 umgesetzten Dekarbonisierungsprojekt finden sich in unserem Nachhaltigkeitsbericht, der unter <https://www.berlinhyp.de/de/nachhaltigkeit/berichte> veröffentlicht ist. Der aktuelle Stand der finanzierten Emissionsintensitäten ist als bedeutsamer nichtfinanzieller Leistungsindikator im Abschnitt „Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren“ als Teil des Lageberichts zu finden.

Auch in den Corporate Center Prozessen wurde die Digitalisierung weiter vorangetrieben und im Zuge der Integration in 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 Berichtszeitraum war hier der anstehende Betriebsübergang das Schwerpunktthema.

Insbesondere aufgrund des Brandereignisses im vergangenen Jahr verzögert sich die Fertigstellung des Neubaus unserer Firmenzentrale. Die Brandsanierung wurde bis Ende Januar 2025 abgeschlossen.

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. Die Umzüge sollen geplant im dritten Quartal 2025, unmittelbar nach der Abnahme, erfolgen.

Zum Stichtag 31.03.2025 hält die Bank Minderheitsanteile an zwei strategischen und operativen Beteiligungen mit aktivem Geschäftsbetrieb: Die direkt von der Berlin Hyp AG gehaltene Minderheitsbeteiligung an der „OnSite ImmoAgent GmbH“, die durch die Berlin Hyp gegründet wurde und an der ein weiterer strategischer Investor beteiligt ist, wurde im Berichtszeitraum an den Mehrheitsgesellschafter veräußert, jedoch mit wirtschaftlichem Vollzug nach dem Bilanzstichtag. Des Weiteren hält die Bank mittelbar Fondsanteile am Venture-Capital-Fonds „PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG“, dessen Anlagefokus auf Startups für die Digitalisierung der europäischen Immobilienwirtschaft ausgerichtet ist. Die Anteile am Fonds werden über die im Geschäftsjahr 2024 gegründete 100%-Tochter Berlin Hyp Beteiligungs GmbH gehalten. Zum 31.03.2025 betrug die mittelbare Anteilsquote am Fonds 6,97 Prozent.

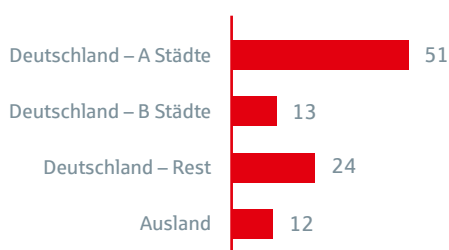
Darlehensneugeschäft inklusive Prolongationen über Vorjahresniveau

Für das Rumpfgeschäftsjahr weist die Berlin Hyp ein kontrahiertes Neugeschäft in Höhe von 0,5 Mrd. € aus und liegt damit über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes (Q1/2024: 0,2 Mrd. €). Hinzu kamen realisierte Prolongationen von 0,6 Mrd. € (davon 0,1 Mrd. € kurzfristig und 0,5 Mrd. € langfristig; Q1/2024: kurzfristige Prolongationen 0,6 Mrd. €, langfristige 0,3 Mrd. €, insgesamt 0,9 Mrd. €), so dass die gesamte Vertriebsleistung 1,1 Mrd. € (Q1/2024: inkl. kurz- und langfristiger Prolongationen 1,1 Mrd. €) betrug. Dieser Wert liegt damit auf dem Niveau des Vorjahreszeitraumes, jedoch unter Plan.

Vom Neugeschäft der Berlin Hyp entfielen 88 Prozent (Q1/2024: 68 Prozent) auf im Inland gelegene Objekte, mit 51 Prozent (Q1/2024: 53 Prozent) in A-Städten, 13 Prozent (Q1/2024: 15 Prozent) in B-Städten und 24 Prozent (Q1/2024: 0 Prozent) in restlichen, innerdeutschen Lagen. Zwölf Prozent (Q1/2024: 32 Prozent) betrafen Finanzierungen von Objekten im Ausland. Diese verteilen sich mit fünf Prozent (Q1/2024: 14 Prozent) auf die Beleihungsregion Niederlande, mit drei Prozent (Q1/2024: sechs Prozent) auf Polen, mit vier Prozent (Q1/2024: acht Prozent) auf Frankreich sowie im ersten Quartal 2024 mit vier Prozent auf die Tschechische Republik.

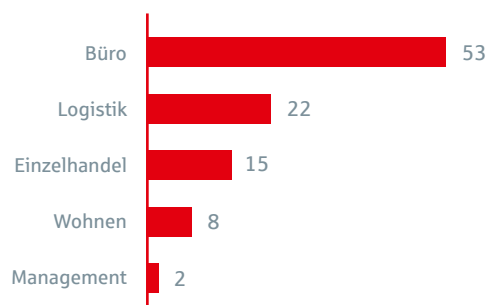
Mit einem Anteil von 78 Prozent (Q1/2024: 63 Prozent) entfiel der größte Teil der Neugeschäfte auf die Kundengruppe Investoren. Weitere 22 Prozent (Q1/2024: 37 Prozent) wurden mit Developern und Bauträgern realisiert.

Regionen in %



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

Objektarten in %



Darlehensneugeschäft 2025



Kommunalдарlehensgeschäft unverändert

Das Kommunalдарlehensgeschäft wird entsprechend der Strategie nicht mehr aktiv betrieben. Im Rumpfgeschäftsjahr 2025 betrug der Darlehensbestand unverändert 0,5 Mrd. €.

Verbundgeschäft auf Vorjahresniveau

Das gemeinsam mit Verbundpartnern realisierte Geschäft erreichte im ersten Quartal 2025 einen Betrag von 0,05 Mrd. € (Q1/2024: 0,3 Mrd. €). Dies entsprach einem Anteil von 4,7 Prozent bezogen auf das Neugeschäft der Bank inklusive Prolongationen. Das bei Sparkassen verbuchte Obligo bei gemeinsamen Finanzierungen betrug zum Stichtag 4,0 Mrd. € (31.12.2024: 4,1 Mrd. €). Dies entspricht einem Anteil von 12 Prozent bezogen auf das Gesamtfinanzierungsvolumen.

Die Anzahl der Geschäftsbeziehungen zu Sparkassen blieb mit 179 Instituten unverändert. Das entspricht erneut einem Anteil von rund 51 Prozent und damit dem angestrebten Ziel von 45 bis 55 Prozent Marktdurchdringung. Zum 31.03.2025 waren davon 108 Institute Nutzer der Plattform „ImmoDigital“.

Refinanzierung jederzeit gegeben

Die mittel- bis langfristige Refinanzierung erfolgt in der Regel über die Emission von Hypothekenpfandbriefen und unbesicherten Bankschuldverschreibungen. Im Berichtszeitraum hat die Bank auf diesen Wegen Fremd-

kapital mit einem Volumen von rund 2,0 Mrd. € aufgenommen. Der Marktzugang war zu jedem Zeitpunkt gegeben. Mit insgesamt einer Dual-Tranche über 1 Mrd. Euro und 500 Mio. Euro war die Bank am Markt für syndizierte Anleihen aktiv. Mit 23 ausstehenden Benchmarkemissionen gehört die Berlin Hyp zu den aktivsten Emittenten von grünen Anleihen im Segment der Geschäftsbanken.

Eigenmittelposition temporär durch CRR III erhöht

Die harte Kernkapitalquote liegt bei 20,1 Prozent (31.12.2024: 14,2 Prozent) und die Gesamtkapitalquote bei 21,5 Prozent (31.12.2024: 15,1 Prozent).

Ertragslage

Betriebsergebnis

(nach Risikovorsorge)

74,5 Mio. €



Ergebnis über den Erwartungen

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.01. bis 31.03.2025 ist nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar. Die Vorjahresvergleichsangaben in der Gewinn- und Verlustrechnung beziehen sich auf zwölf Monate und damit auf einen längeren Zeitraum als das aktuelle Rumpfgeschäftsjahr (drei Monate). Für eine bessere Vergleichbarkeit wird im Folgenden der korrespondierende Vorjahresvergleichszeitraum dargestellt.

Die Berlin Hyp hat im Rumpfgeschäftsjahr ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 54,2 Mio. € ausgewiesen (20,0 Mio. €, Überschuss Q1/2024). Die Ergebnisentwicklung lag damit über dem für das Gesamtjahr 2025 anteilig erwarteten Wert.

Zinsüberschuss leicht unter Vorjahreswert

Der Zinsüberschuss betrug 128,2 Mio. € (131,6 Mio. €, Q1/2024). Er lag damit anteilig leicht besser als erwartet. Positiven Effekten aus dem Anstieg der durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestände um 0,4 Mrd. € bei stabilen Kerngeschäftsmargen standen geringere Vorfälligkeitsentgelte und Bereitstellungs- und Verzugszinsen entgegen.

Provisionsüberschuss absolut gesunken

Der Provisionsüberschuss lag mit 1,5 Mio. € unter dem durch eine höhere Einmalprovision geprägten Vorjahresvergleichswert (2,7 Mio. €, Q1/2024). Wesentlicher Bestandteil des Provisionsüberschusses sind die Provisionserträge aus dem Kreditgeschäft sowie Aufwendungen für Avale und Kreditvermittlungen. Weitere Kreditbearbeitungsgebühren werden in den Zinsmargen über die Laufzeit verteilt.

Verwaltungsaufwand insbesondere durch Sondereffekte gestiegen

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Anlagewerten zusammen. Er betrug insgesamt 63,1 Mio. € (42,6 Mio. €, Q1/2024).

Die Personalaufwendungen haben sich insgesamt auf 24,7 Mio. € erhöht (21,7 Mio. €, Q1/2024). Neben höheren Löhnen und Gehältern sind auch die Aufwendungen für Altersvorsorge gestiegen.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich auf 28,1 Mio. € (17,5 Mio. €, Q1/2024). Sie beinhalten im Wesentlichen den Aufwand der Einlagensicherung, IT-Aufwendungen, Rechts- und Beratungskosten sowie Gebäude- und Raumkosten. Durch strategisch notwendige Projekte war ein Anstieg erwartet worden, der durch notwendige Aufwendungen im Rahmen des Andockprozesses an die LBBW verstärkt wurde. Der Großteil des Anstiegs ist allerdings auf die für 2025 zu entrichtenden Beiträge für die Einlagensicherung zurückzuführen, die mit 10,1 Mio. € in den anderen Verwaltungsaufwendungen enthalten sind.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte sind deutlich auf 10,3 Mio. € (3,4 Mio. €, Q1/2024) gestiegen. 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.

Sonstiges betriebliches Ergebnis leicht verbessert

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug –0,3 Mio. € (–0,8 Mio. €, Q1/2024). Es beinhaltet im Wesentlichen Auflösungen von Rückstellungen sowie Zinsanteile aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

Risikovorsorge durch positive Bewertungseffekte geprägt

Die Nettoauflösung von Risikovorsorge im Kreditgeschäft betrug 0,3 Mio. € (Nettoauführung 54,5 Mio. €, Q1/2024). Sowohl bei dem Bedarf an Einzelwertberichtigungen als auch an Pauschalwertberichtigungen gab es im Rumpfgeschäftsjahr nur geringere Veränderungen. Im Vorjahresvergleichszeitraum wurde das Risikovorsorgeergebnis maßgeblich durch die Bildung weiterer Vorsorgereserven in Höhe von 50,9 Mio. € beeinflusst.

Eine detaillierte Übersicht über die Entwicklung der Kreditrisikovorsorge kann dem Anhang entnommen werden.

Das Ergebnis der Wertpapiere der Liquiditätsreserve wurde überwiegend durch positive Bewertungseffekte geprägt. Der Nettoertrag betrug 7,9 Mio. € (2,4 Mio. €, Q1/2024).

Finanzanlageergebnis durch Sondereffekt geprägt

Das Ergebnis aus Finanzanlagen von –0,1 Mio. € (0,0 Mio. €, Q1/2024) beinhaltet eine weitere Wertkorrektur des Beteiligungsbuchwertes der OnSite Immo Agent GmbH.

Fonds für allgemeine Bankrisiken unverändert

Aufgrund der ausreichend bemessenen regulatorischen Kapitalausstattung hat die Bank, wie auch im Vorjahresvergleichszeitraum, keine weiteren Zuführungen zum Fonds für allgemeine Bankrisiken nach § 340g HGB vorgenommen. Der Fonds dotiert unverändert mit 800,0 Mio. €.

Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung deutlich gestiegen

Die Bank weist ein über den Erwartungen liegendes anteiliges Vorsteuerergebnis von 67,8 Mio. € (38,8 Mio. €, Q1/2024) aus.

Ergebnisabführungsvertrag

Auf Basis des 2024 mit der LBBW geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages führt die Berlin Hyp einen Gewinn in Höhe von 54,2 Mio. € ab (20,0 Mio. €, Überschuss Q1/2024).

Ertragsentwicklung	01.01. – 31.03.25 Mio. €	01.01. – 31.03.24 Mio. €	Veränderung Mio. €	Veränderung %
Zins- und Provisionsüberschuss	129,7	134,3	-4,6	-3,4
Zinsüberschuss	128,2	131,6	-3,4	-2,6
Provisionsüberschuss	1,5	2,7	-1,2	-44,4
Verwaltungsaufwendungen	63,1	42,6	20,5	48,1
Personalaufwand	24,7	21,7	3,0	13,8
Andere Verwaltungsaufwendungen	28,1	17,5	10,6	60,6
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	<i>10,1</i>	<i>0,0</i>	<i>10,1</i>	–
Abschreibungen auf Sachanlagen	10,3	3,4	6,9	–
Sonstiger betrieblicher Ertrag/Aufwand	-0,3	-0,8	0,5	-62,5
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	66,3	90,9	-24,6	-27,1
Risikovorsorge	8,2	-52,1	60,3	–
Bewertungsergebnis des Kreditgeschäfts	0,3	-54,5	54,8	–
Bewertungsergebnis des Wertpapiergeschäfts	7,9	2,4	5,5	–
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	74,5	38,8	35,7	92,0
Finanzanlageergebnis	-0,1	0,0	-0,1	–
Fonds für allgemeine Bankrisiken <i>Zuführung (+) bzw. Auflösung (-)</i>	0,0	0,0	0,0	–
Sonstige Steuern	6,6	0,0	6,6	–
Ergebnis vor Ertragsteuern	67,8	38,8	29,0	74,7
Ertragsteuern ("–" = Ertrag)	13,6	18,8	-5,2	-27,7
Gewinnabführung	54,2	0,0	54,2	–
Jahresüberschuss	0,0	20,0	-20,0	–

Vermögenslage

Bilanzsumme gestiegen

Die Bilanzsumme der Berlin Hyp ist im Vergleich zum Jahresresultimo 2024 um 0,2 Mrd. € auf 36,6 Mrd. € gestiegen.

Veränderungen wesentlicher Bilanzposten

Die Forderungen an Kreditinstitute erhöhten sich durch den Anstieg der Overnight-Deposits um 0,7 Mrd. € auf 1,1 Mrd. €. Sie beinhalten weiterhin Termingeldguthaben und anteilige Zinsen aus Zinsswaps.

Der Rückgang der Forderungen an Kunden um 0,3 Mrd. € auf 29,6 Mrd. € ist auf den geringeren Bestand an Hypothekendarlehen zurückzuführen. Zugängen aus dem Neugeschäft standen in höherem Maße planmäßige und außerplanmäßige Abflüsse durch vorzeitige Tilgungen entgegen. Die Hypothekendarlehen reduzierten sich um 0,3 Mrd. € auf 29,0 Mrd. €. Der Bestand

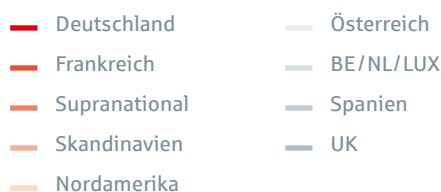
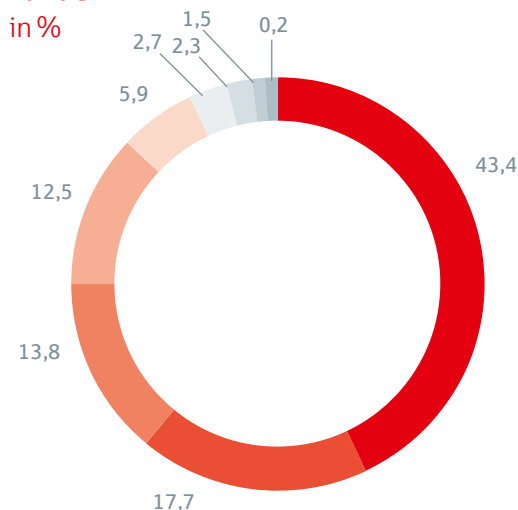
des Kommunaldarlehensgeschäfts belief sich unverändert auf 0,5 Mrd. €. Der Betrag der zugesagten, aber noch nicht valuierten Darlehen erhöhte sich um 0,3 Mrd. € auf 1,5 Mrd. €.

Der Bestand an Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren verringerte sich durch Fälligkeiten und Verkäufe um 0,1 Mrd. € auf 5,4 Mrd. €. 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 31.03.2025 wie folgt zusammen:

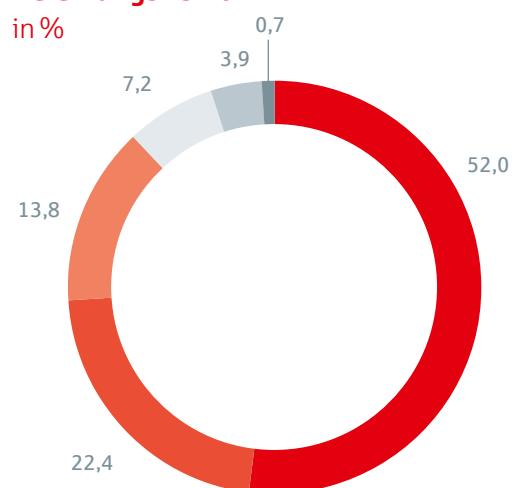
Länder

in %



Beleihungsrisiko

in %



Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1,1 Mrd. € auf 2,4 Mrd. € resultiert im Wesentlichen aus einem gestiegenen Bestand an Repogeschäften sowie höheren Termingeldverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sanken im Vorjahresvergleich im Wesentlichen aufgrund geringerer Termingeldverbindlichkeiten um 0,9 Mrd. € auf 6,4 Mrd. €.

Die verbrieften Verbindlichkeiten erhöhten sich um 0,4 Mrd. € auf 24,6 Mrd. €. Neuemissionen von 2,6 Mrd. € standen Fälligkeiten von 2,2 Mrd. € gegenüber.

Eigenkapital

Zum 31.03.2025 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 31.03.2025, 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 unverändert 800,0 Mio. € als Reserve eingestellt. Darüber hinaus steht ein aufsichtsrechtlich anrechnungsfähiges Nachrangkapital in Höhe von 105,3 Mio. € (31.12.2024: 107,6 Mio. €) zur Verfügung.

Im Berichtsjahr wurden die Anforderungen bezüglich der aufsichtsrechtlichen Kapitalausstattung (CRR III /CRD VI, 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 als allokiertes Risikokapital aus dem operationellen Risiko der LBBW abgeleitet. Zum 31.03.2025 lag das harte Kernkapital bei 1.606,8 Mio. €, die Eigenmittel bei 1.717,4 Mio. € und der Gesamtrisikobetrag (RWA) bei 8.005,8 Mio. €. Die Kapitalquoten lagen bei 20,1 Prozent für die harte Kern-

kapitalquote und bei 21,5 Prozent für die Gesamtkapitalquote (ohne Untergrenze und ohne Übergangsbestimmungen). Die deutliche Erhöhung der Kapitalquoten ist auf die Erstanwendung der CRR III zurückzuführen. Die risikosensitiveren LGD im IRB-Basis-Ansatz und der Wechsel des Wertansatzes bei Immobilien-sicherheiten vom Beleihungswert zum Property Value haben die RWA verringert.

Bei Anwendung des KSA-Floors mit Übergangsbestimmungen lag die harte Kernkapitalquote zum Stand der Veröffentlichung bei 17,0 % und die Gesamtkapitalquote bei 18,2 %. Ohne Übergangsbestimmungen lag die harte Kernkapitalquote bei Anwendung des KSA-Floors bei 12,1 % und die Gesamtkapitalquote bei 12,9 %. Der Output Floor ist auf der höchsten Konsolidierungsebene zu ermitteln und einzuhalten.

Weitere Kennzahlen

Die Leverage Ratio wird zum 31.03.2025 nach Feststellung 4,4 Prozent (31.12.2024: 4,4 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 31.03.2025 betrug die interne MREL-Quote auf Basis des Total Risk Exposure Amount (TREA) 28,4 Prozent (31.12.2024: 20,0 Prozent) und auf Basis des Leverage Ratio Exposures (LRE) 6,2 Prozent (31.12.2024: 6,3 Prozent).

Als Quotient aus dem Nettogewinn (Ergebnisabführung an die Landesbank Baden-Württemberg) von 54,2 Mio. € und der Bilanzsumme zum 31.03.2025 von 36,6 Mrd. € errechnet sich zum 31.03.2025 hochgerechnet eine Kapitalrendite von 0,6 Prozent.

Finanzlage

Die aufgenommenen Refinanzierungsmittel beliefen sich im Berichtszeitraum auf 2,0 Mrd. €. Davon entfielen 1,5 Mrd. € auf Hypothekenpfandbriefe und 500 Mio. € auf unbesicherte Bankschuldverschreibungen, die im Wettbewerbsvergleich zu guten Konditionen aufgenommen werden konnten. Rund 10 Mio. € gedeckte und 500 Mio. € ungedeckte Titel wurden als Private Placements emittiert.

Die Berlin Hyp startete ihre Refinanzierungsaktivitäten im Berichtsjahr mit einer Dual-Tranche im Januar. Sie bestand aus einer Kombination aus einem konventionellen und einem Grünen Pfandbrief mit einem Gesamtvolumen von 1,5 Mrd. €. Der vierjährige konventionelle Pfandbrief mit Fälligkeit Februar 2029 hatte einen Re-Offer Spread von Mid-Swap +28 Basispunkte. Der Pfandbrief mit der längeren Laufzeit, der als Grüner Pfandbrief ausgestaltet war, hatte eine Laufzeit von langen sieben Jahren und wurde bei einem Re-Offer Spread von Midswap +39 Basispunkte begeben. Diese Anleihe umfasst ein Volumen von 500 Mio. €. Die Zinskupons der Pfandbriefe betragen 2,625 Prozent bzw. 2,750 Prozent. In Summe partizipierten rund 170 Investoren an den Pfandbriefen. Mehr als die Hälfte der Anleihen wurden im Ausland platziert. Insbesondere Investoren aus Nordeuropa zeigten starkes Interesse. Per Berichtsstichtag hat die Berlin Hyp weiterhin 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.

FitchRatings beließ die Ratings für die Kapitalmarktinstrumente der Berlin Hyp im Berichtszeitraum unverändert. Die Senior Preferred Anleihen werden weiter mit AA- und die Senior Non-Preferred Anleihen mit A+ bewertet. Während die Hypothekenpfandbriefe (Aaa), Senior Preferred (Aa2) und Senior Non-Preferred (A2) Ratings der Berlin Hyp zum Reportingstichtag von Moody's unverändert bei stabilem Ausblick eingestuft wurden, hat die Agentur im Februar das Baseline Credit Assessment (BCA) der Bank auf baa2 (bisher ba1) heraufgestuft.



Kapitalmarktrefinanzierung ¹	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.24	Neuemissionen ²		Fälligkeiten ³	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.03.25
	Mio. €	Mio. €	%	Mio. €	Mio. €
Hypothekendarlehen	16.350,0	1.510,0	74,9	545,0	17.315,0
Öffentliche Darlehen	–	–	–	–	–
sonstige Inhaberschuldverschreibungen non-preferred	1.955,0	–	–	785,0	1.170,0
sonstige Inhaberschuldverschreibungen preferred	3.744,5	500,0	24,8	115,0	4.129,5
Hypotheken Namensdarlehen	1.545,3	2,1	0,1	8,0	1.539,4
Öffentliche Namensdarlehen	131,0	–	–	–	131,0
Schuldscheindarlehen non-preferred	60,0	–	–	–	60,0
Schuldscheindarlehen preferred	406,6	–	–	15,0	391,6
Namenschuldverschreibungen non-preferred	1.105,1	2,6	0,1	15,7	1.092,0
Namenschuldverschreibungen preferred	358,9	–	–	–	358,9
Nachrangige Inhaberschuldverschreibungen	–	–	–	–	–
Nachrangige Schuldscheindarlehen	7,0	–	–	–	7,0
Nachrangige Namenschuldverschreibungen	658,0	–	–	–	658,0
	26.321,4	2.014,7	100,0	1.483,7	26.852,4

¹ Ohne Restanten.² Neuemissionen inkl. Kapitalisierungen bei Zeros.³ Fälligkeiten und vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen.

Kapitalmarktrefinanzierung in Fremdwährung ^{1,2}	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.12.24	Neuemissionen ³		Fälligkeiten ⁴	Bestand ohne anteilige Zinsen 31.03.2025
	Mio. CHF	Mio. CHF	%	Mio. CHF	Mio. CHF
Hypothekendarlehen CHF	200,0	–	–	–	200,0
sonstige Inhaberschuldverschreibungen preferred CHF	1.090,0	–	–	100,0	990,0
	1.290,0	–	–	100,0	1.190,0

¹ Ohne Restanten.² Verwendeter Umrechnungskurs in der Bilanz zum 31.03.2025: EUR/CHF 0,95310.³ Neuemissionen inkl. Kapitalisierungen bei Zeros.⁴ Fälligkeiten und vorzeitige Tilgungen inkl. Kündigungen.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Leistungsindikator Überschuss (Ausschüttung an die Landesbank Baden-Württemberg entwickelte sich im ersten Quartal 2025 sehr erfreulich und übertraf anteilig unsere für das Gesamtjahr 2025 geltende Prognose. Die Ergebnisabführung lag, trotz der im Geschäftsverlauf beschriebenen schwierigen Rahmenbedingungen, bei 54,2 Mio. € (20,0 Mio. €, Überschuss Q1/2024). Ausgegangen ist die Bank für das Gesamtjahr 2025 von einer deutlich unter dem Vorjahreswert liegenden Ergebnisabführung.

Die Bank hatte für das Gesamtjahr 2025 mit einem unterhalb des hohen Niveaus von 2024 liegenden Zins- und Provisionsüberschuss gerechnet. Im Vergleich zum ersten Quartal 2024 sank er um 4,6 Mio. € auf 129,7 Mio. €. Dabei reduzierte sich der Zinsüberschuss um 3,4 Mio. € auf 128,2 Mio. € und der Provisionsüberschuss um 1,2 Mio. € auf 1,5 Mio. €.

Die Cost-Income-Ratio hat sich von 31,9 Prozent (Q1/2024) auf 48,8 Prozent erhöht. Planerisch ist die Bank von einem leichten Anstieg für das Gesamtjahr 2025 ausgegangen. Neben dem leicht gesunkenen Zins- und Provisionsüberschuss wirkten vor allem die gestiegenen Verwaltungsaufwendungen, darunter auch der bereits vollständig aufwandswirksam erfasste Beitrag für die Einlagensicherung, belastend.

Die Eigenkapitalrentabilität lag mit 15,6 Prozent (Q1/2024: 8,6 Prozent) im Rahmen der Erwartungen.

Die harte Kernkapitalquote entspricht nach Feststellung mit 20,1 Prozent (Vorjahr: 14,2 Prozent) auch unter Berücksichtigung der veränderten Eigenmittelanforderungen nach CRR III/CRD VI den Erwartungen. Die Bank hatte auf Sechs-Monats-Sicht im Halbjahr eine harte Kernkapitalquote von 18,4 Prozent prognostiziert.

Das kontrahierte Neugeschäft lag mit 0,5 Mrd. € unter dem Planansatz jedoch über dem Wert des Vorjahres von 0,2 Mrd. €. Inklusive aller

realisierten Prolongationen von 0,6 Mrd. € (Q1/2024: 0,9 Mrd. €) betrug das gesamte Neugeschäftsvolumen 1,1 Mrd. € (Q1/2024: 1,1 Mrd. €) und lag damit trotz des anhaltenden Russland-Ukraine Kriegs und des weiterhin schwierigen Marktumfelds auf dem Vorjahres-, jedoch unter Planniveau.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die finanzierte Emissionsintensität als bedeutendster nichtfinanzieller Leistungsindikator ist eine stichtagsbezogene Größe, welche in kg CO₂/m²/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 zum Quartalsultimo März 2025 unverändert zum Stichtag 31.12.2024 bei 24,7 kg CO₂/m²/p.a. und damit weiterhin 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 CO₂/m²/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 54 Prozent (Q1/2024: 70 Prozent) des Gesamtvolumens des Neugeschäfts und lag damit deutlich über dem für das Rumpfgeschäftsjahr 2025 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 0,05 Mrd. € (Q1/2024: 0,3 Mrd. €). Das bei Sparkassen verbuchte Obligo bei gemeinsamen Finanzierungen betrug zum Stichtag 4,0 Mrd. € (31.12.2024: 4,1 Mrd. €). Dies entsprach einem Anteil von 12 Prozent (31.12.2024: 12 Prozent).

Per 31.03.2025 blieb die Anzahl der Geschäftsbeziehungen mit 179 Instituten gegenüber den 31.12.2024 gleich. Das entspricht einem Anteil von rund 51 Prozent (Vorjahr: 50 Prozent) und damit dem angestrebten Ziel von 45 bis 55 Prozent Marktdurchdringung. Hierzu trägt 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 2025 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. Per 31.03.2025 betrug der Personalbestand 628,1 FTE (31.12.2024: 629,2 FTE), in dem 11,0 FTE (31.12.2024: 7,8 FTE) von Nachwuchskräften enthalten waren⁴.

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 abgeschlossen. 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 9,721 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 12,596 Mrd. €. Der Kapitalmarkt-ESG-Funding-Mix erhöhte sich zum 31.03.2025 im Ergebnis gegenüber dem Stichtag 31.12.2024 von rund 44 Prozent auf 45 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 hatte 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 Einstufung der Nachhaltigkeitsratings zum Stichtag 31.03.2025 bleiben unverändert und bestätigen weiterhin eine überdurchschnittlich starke Position der Berlin Hyp in der Branche. Das MSCI Rating der Bank ist unverändert stabil bei AAA. Das ESG-Risk-Rating von Sustainalytics ist gegenüber der Berichtsperiode 2024 von 5,8 auf 5,9 gestiegen, blieb jedoch unter der Einstufung „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.

⁴ 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).

Gesamtaussage

Das Rumpfgeschäftsjahr wurde weiterhin durch die geplante Integration in die LBBW beherrscht. Vor dem Hintergrund der im Geschäftsverlauf beschriebenen herausfordernden Marktbedingungen ist der Vorstand mit der über den Erwartungen liegenden Ergebnisentwicklung zufrieden.

Die Bank wird ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von 54,2 Mio. € (20,0 Mio. €, Überschuss Q1/2024) als Gewinn an die LBBW abführen.

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. Aufgrund der anstehenden Integration in den LBBW-Konzern wurde keine neue Unternehmensplanung erstellt. Die Aussagen stammen weiterhin aus der Unternehmensplanung des vergangenen Jahres und beziehen sich, sofern nicht anders angegeben, auf den Zeitraum April bis Dezember 2025. 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 Gesamtwirtschaft⁵

Es ist davon auszugehen, dass sich das konjunkturelle Wachstum der Weltwirtschaft insgesamt im Laufe des Jahres 2025 verlangsamen wird. Sowohl die Wachstumsaussichten in den USA, als auch in den Schwellenländern,

insbesondere China, haben sich in den letzten Monaten verschlechtert. Eine expansivere Ausrichtung der Wirtschaftspolitik wird die bremsenden Effekte der verschärften Handelsbedingungen nur bedingt ausgleichen können.

Die Aussichten für den Euroraum sind im Prognosezeitraum zwar ebenfalls durch die geopolitischen und wirtschaftspolitischen Unsicherheiten eingetrübt. Jedoch ist angesichts der Ausweitung des europäischen Verteidigungsprogrammes und höherer Ausgaben der öffentlichen Haushalte sowie einer stärkeren Binnennachfrage von einem stabilen positiven Wirtschaftswachstum auszugehen.

Bezogen auf die Wirtschaftsleistung in Deutschland ist weiterhin anzunehmen, dass 2025 insgesamt eher ein Stagnationsjahr werden wird. Die strukturellen Probleme gepaart mit der Ungewissheit über den Kurs der neuen Bundesregierung und den Unsicherheiten aus wirtschaftspolitischer und geopolitischer Unwägbarkeiten bremsen die mögliche wirtschaftliche Entwicklung deutlich ab. Das erhöhte Ausgabenpotential wird im weiteren Jahresverlauf allerdings einen Anstieg der öffentlichen Ausgaben erkennen lassen. Auch ist davon auszugehen, dass der private Konsum und die Ausgaben für Bau- und Ausrüstungsinvestitionen zunehmen werden. Somit besteht insbesondere zum Ende des Jahres hin die Chance, dass sich die Zuwachsraten des BIP aus dem stagnierenden Bereich lösen werden.

Die weitere Entwicklung 2025 unterliegt einer besonders hohen Prognoseunsicherheit, da es ob der drastischen Maßnahmen kaum absehbar ist, wie die Handelspartner im weiteren Verlauf wirtschaftspolitisch durch Reaktionen und Gegenreaktionen agieren werden. Zudem mangelt es auch an Erfahrungswerten für das Verhalten der Haushalte und Unternehmen in Anbetracht der großen Unsicherheiten in dieser außergewöhnlichen Situation.

⁵ Quellen für die Annahmen zur Entwicklung der Gesamtwirtschaft: DIW, IfW Kiel.

⁶ Quellen für die Annahmen zur branchenbezogenen Entwicklung: CBRE, GD, ifo-Institut.

Annahmen zur Entwicklung der Branche⁶

Aufgrund der zu erwartenden Emissionsdynamik von Bundesanleihen und den Auswirkungen höherer Staatsausgaben auf Inflation und Wachstum geht der Markt langfristig von einem Aufwärtsdruck auf Bundrenditen aus. In den USA belastet die zunehmende Unsicherheit die Wirtschaft.

Obwohl die Inflation dem EZB-Ziel kurzfristig nahe kommt bleibt abzuwarten inwiefern der verschärfte handelspolitische Kurs der USA die Inflation hierzulande, aber auch die globale Konjunktur und den Welthandel in den kommenden Monaten belasten werden. Die EZB-Ratsmitglieder sind sich einig, dass der Zollkonflikt und die damit einhergehende Unsicherheit das Wirtschaftswachstum im Euroraum belasten könnten. Dadurch, dass der Effekt auf die Inflation noch unklar ist, sei umso mehr geboten auf wesentliche Daten zu schauen. Zuletzt ist die sinkende Inflationsrate der EZB allerdings entgegen gekommen. Die Datenlage erhöht somit die Wahrscheinlichkeit von Leitzinssenkungen während des zweiten Quartals, bevor die EZB bei einem Einlagensatz von 2,0 Prozent in einen "Wait-and-see"-Modus schaltet.

In den USA könnte die Fed auf die durch die hohe Unsicherheit steigenden Konjunkturrisiken mit Zinssenkungen reagieren. Allerdings haben die potenziell preistreibenden Zollpläne Trumps die Inflationserwartungen merklich steigen lassen, so dass die Zentralbank noch nicht in der richtigen Position für rasche Zinssenkungen zu sein scheint.

Die angekündigten Zollpläne von Präsident Trump dürften für weitere Volatilität an den Kapitalmärkten sorgen und die Spreadlevels von Senioranleihen tendenziell unter Druck setzen. Dies dürfte die Primärmarktaktivitäten von Senioranleihen bremsen. Trotz des geringeren Primärmarkt volumens von € Covered Bonds im ersten Quartal des Jahres sieht der Markt für das laufende Jahr einen gewissen Nachholbedarf. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte könnte es durch Frontloading-Effekte aufgrund

hoher Fälligkeiten in den kommenden Jahren zu einem erhöhten Emissionsvolumen von € Benchmark Covered Bonds kommen.

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 sowie im ersten Quartal 2025, zuletzt Anfang März 2025, rechnet die Berlin Hyp dennoch damit, dass die Zinsen der Staatsanleihen am längeren Ende nicht den Leitzinssenkungen eins zu eins folgen werden, da Inflation, fiskalpolitische Themen und die Auswirkungen geopolitischer Konflikte durch Zölle 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. Insbesondere angesichts der momentan unsicherer werdenden weltweiten wirtschaftlichen Lage könnten deutsche Immobilien wieder zum „sicheren Hafen“ für Investoren werden.

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 Bestandssimmobilien 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 Deutschlands führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit Stand April 2025 davon aus, dass Deutschlands reales Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 lediglich in einer Höhe von 0,1 Prozent wachsen wird. Noch im Herbst 2024 rechneten die Institute mit einem realen BIP-Wachstum von 0,8 Prozent für 2025.

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 wird im Jahr 2025 nach derzeitigem Planungsstand rückwirkend zum 01.04.2025 auf die LBBW verschmolzen und als so genannte „Anstalt in der Anstalt“ (AidA) fortbestehen. Die nachfolgenden Prognosezahlen basieren auf der Geschäftsplanung der Berlin Hyp AG für das Jahr 2025. Aufgrund der bestehenden Unsicherheit zum zeitlichen Ablauf der Integration existiert noch keine Planung auf Ebene der AidA.

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 wieder erstarkenden 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 restliche Geschäftsjahr 2025 mit einem Neugeschäft, das voraussichtlich über dem durch anhaltende Marktunsicherheiten geprägten Neugeschäft des Jahres 2024 liegen wird. Abhängig von den geopolitischen Entwicklungen sowie insbesondere der weiteren Zinsentwicklung können sich auf den Immobilienmärkten neben dem Risiko einer Planunterschreitung jedoch auch weiterhin Chancen für ein im Vergleich zur Planung leicht höheres Neugeschäft ergeben.

Die Bank rechnet für das Jahr 2025 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 aufgrund geringerer Zuführungen zu den Pensionsverpflichtungen geprägt sein. Neben dem unverändert hohen Kostenbewusstsein und den intensiven Optimierungsaktivitäten bezüglich der Anpassung der personellen Ressourcen werden auch strategisch notwendige Projekte den Verwal-

tungsaufwand prägen. Die Integration der Berlin Hyp in den LBBW-Konzern wird weiterhin zusätzliche Kosten verursachen.

Die Berechnung der Beiträge zur Europäischen Bankenabgabe erfolgt durch die Bankenaufsicht. Im Jahr 2025 sind keine Beträge fällig.

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 weltpolitische 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 Zölle, 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 Emitten-

ten 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 Neugeschäftsvolumens 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 Sicherheitenwerte 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 geopolitischen Auswirkungen stellen für die Berlin Hyp große Herausforderungen dar. Vor diesem Hintergrund verlief das erste Quartal 2025 erfreulich und insgesamt besser als erwartet.

Die Berlin Hyp geht davon aus, dass das Ergebnis vor Ertragsteuern und vor Ergebnisabführung auch im weiteren Jahresverlauf 2025 erneut deutlich positiv sein wird.

Der Vorstand sieht die Bank trotz des herausfordernden Umfeldes und der nur eingeschränkt gegebenen Prognosemöglichkeiten 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 Risiko-steuerung, 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, Marge)

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:

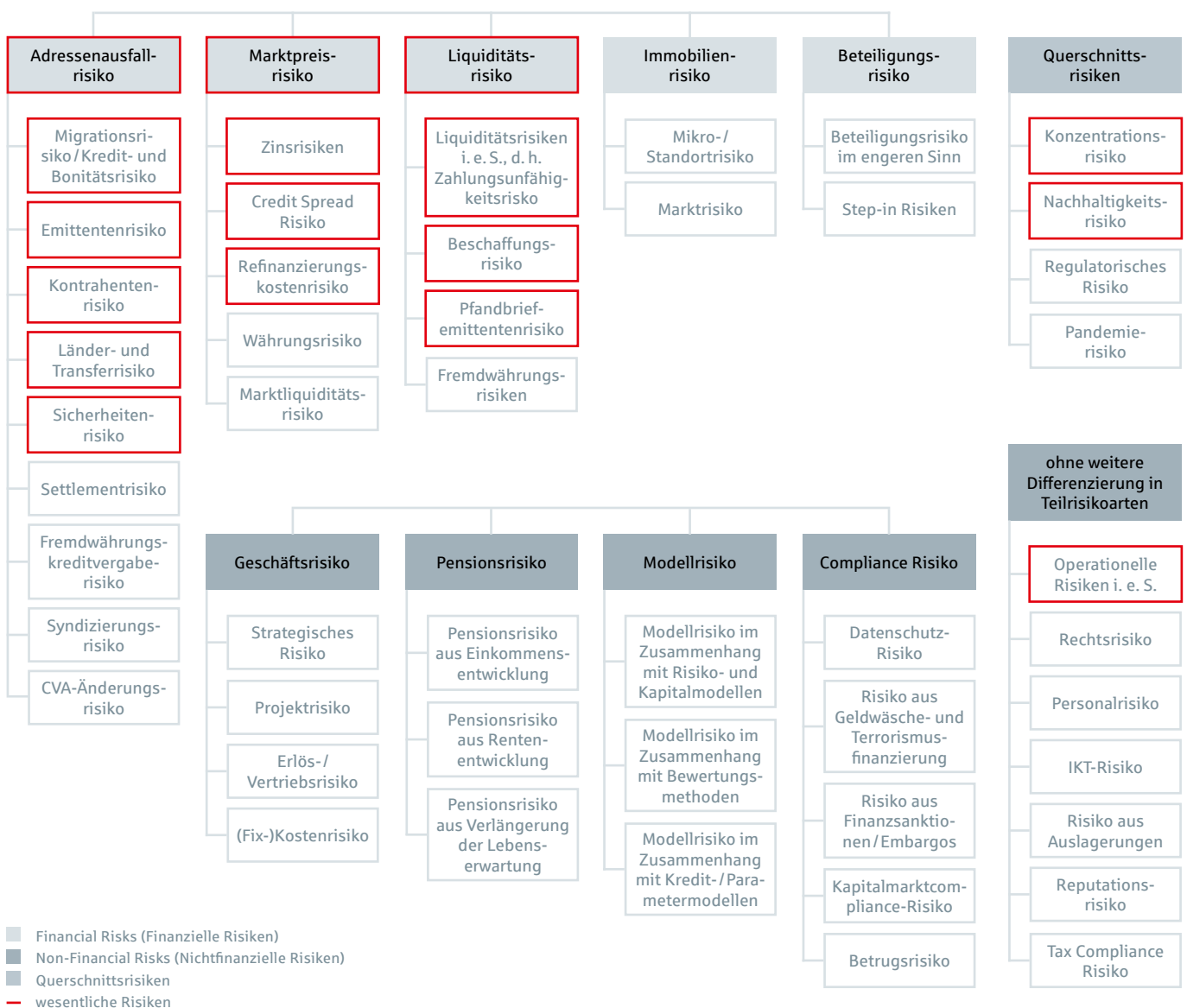
- Operationelle Risiken im engeren Sinn (i.e.S.),
- Rechtsrisiken,
- Personalrisiken,
- Informationsrisiken,

- 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 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. Refinanzierungs- kostenrisiko)	→ 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 Risiko⁷ 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.

⁷ 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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 zu allen Berichtsstichtagen sowohl in der ökonomischen als auch in der normativen Perspektive gegeben. Details zur Risikotragfähigkeit per 31.03.2025 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 Einzelkreditnehmer-ebene 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 31.03.2025 bei 2,2 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.

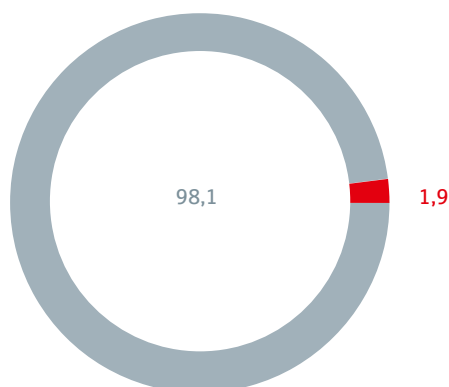
Um rechtzeitig Kreditengagements zu identifizieren, bei denen sich erhöhte Risiken abzeichnen, setzt die Berlin Hyp Frühwarnverfahren mit unterschiedlichen Instrumenten ein. Neben der Ermittlung quantitativer Frühwarnindikatoren für ein automatisiertes Frühwarnverfahren kommen insbesondere qualitative 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

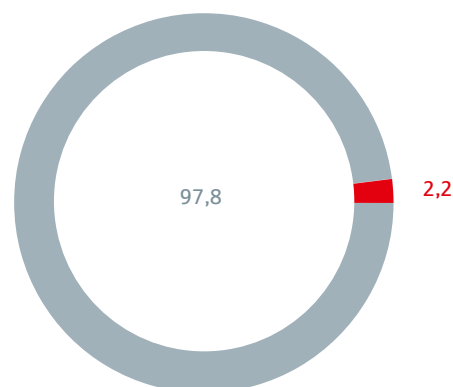
in %

— Performing Loans
— Non Performing Loans

31.12.2024



31.03.2025



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 reduzierte 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 Restlaufzeit 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 Berichtsstichtag 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 Grundstücksgeschäft, in der Regel durch weite Sicherungszweckerklärungen, auch für das Derivat.

Die Bank führt halbjährlich, letztmalig zum Stichtag 31.12.2024, umfassende Analysen des Gesamtbestandes der Projekt- und Grundstücksfinanzierungen durch. 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 Grundstücksfinanzierungen mit projektspezifischen

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

Seit Mai 2023 findet monatlich 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:

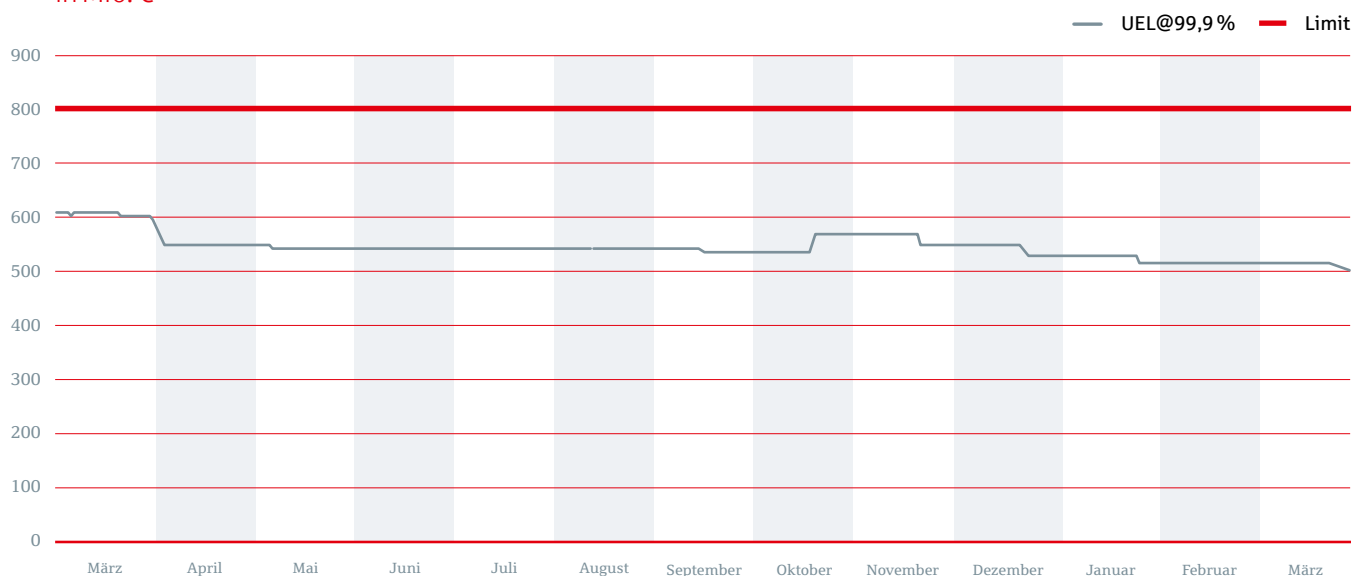
- Exposure-Daten (Inanspruchnahmen, extern zugesagten Limiten),
- Sicherheitenwerten,
- Kreditnehmer-Ausfallwahrscheinlichkeiten,
- Ratingmigrationswahrscheinlichkeiten,
- Länder-Ausfallwahrscheinlichkeiten,
- Der Abhängigkeit der Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kreditnehmer von Risikofaktoren (Branchen-Länder-Cluster)
- 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, Geschäftsführungsansatz), 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 konzerneinheitlichen Standards ermitteln.

Entwicklung des UEL in 2024/25

in Mio. €



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 31.03.2025 betrug die Auslastung 503 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.

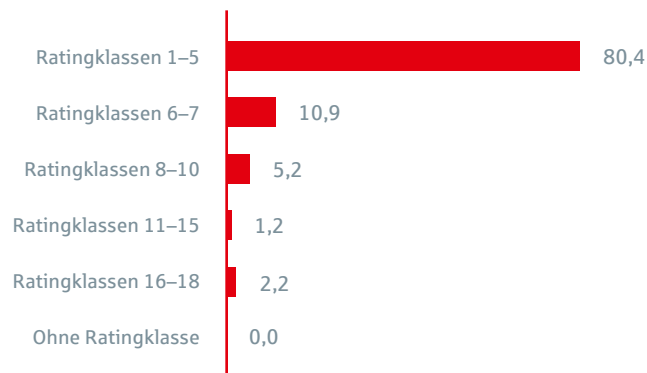
Im Rahmen des Kreditportfoliomodells werden Stresstests vorgenommen, die Veränderungen eines Kreditportfolios unter der Annahme extremer Szenarien simulieren, um die finanzielle Stabilität der Bank gegenüber makroökonomischen Krisen zu überprüfen.

Zum 31.03.2025 betrug das für die Ermittlung des Adressenausfallrisikos relevante Geschäftsvolumen der Berlin Hyp 38,1 Mrd. €. Dieses Geschäftsvolumen untergliedert sich in Hypothekenkreditgeschäfte i. H. v. 31,3 Mrd. €, Geldmarkt- und Derivategeschäfte von rund 0,9 Mrd. € sowie Wertpapiere und Kommunal-darlehen rund 5,9 Mrd. €.

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

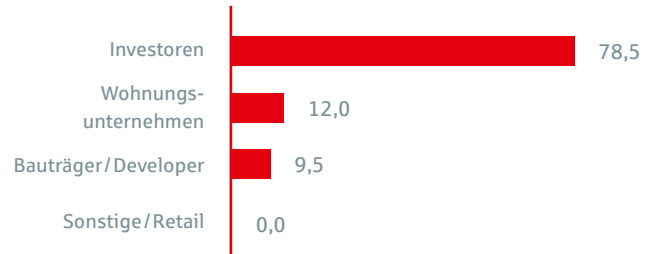
Ratingklassen

in %



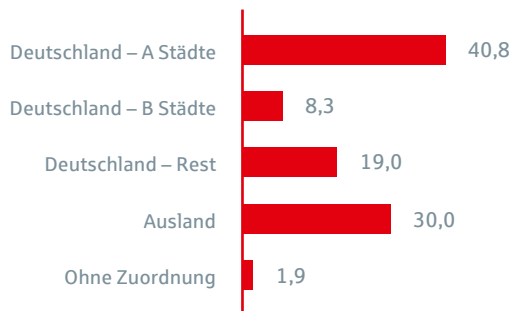
Kundengruppen

in %



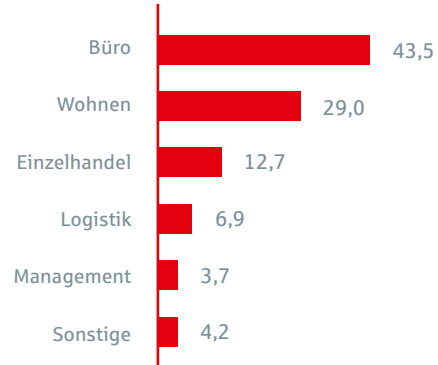
Regionen

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.

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 Values at Risk, bei dem die historische Zeitreihe die Stressperiode der globalen Finanzkrise 2008/2009 beinhaltet, durch geeignete Skalierung bezüglich Konfidenzniveau und Haltedauer ermittelt. Der

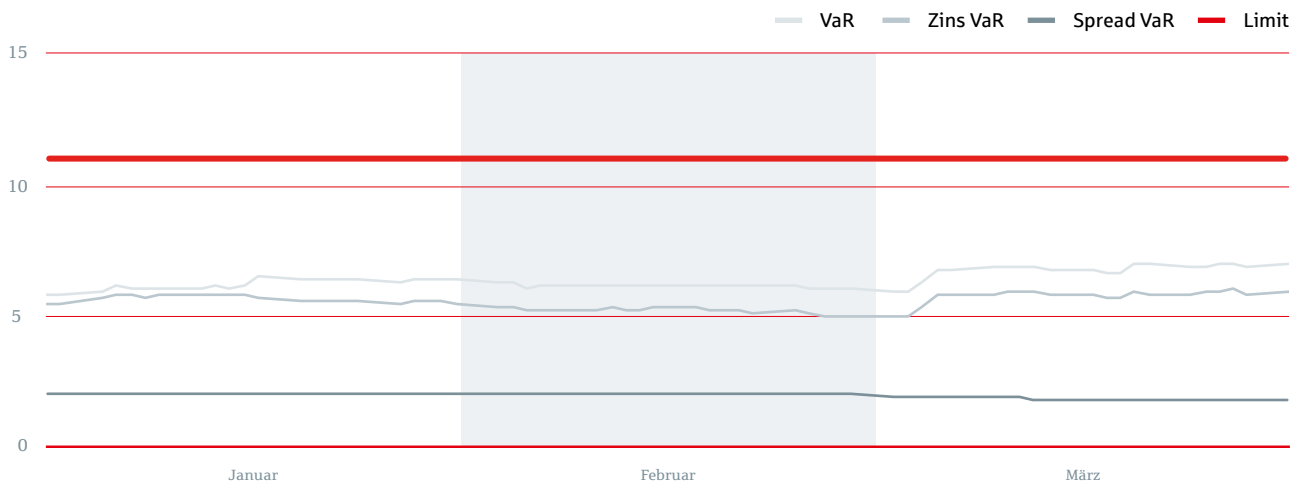
Value at Risk berücksichtigt neben allgemeinen Zinsänderungsrisiken auch Risiken aus der Veränderung bonitätsbedingter Auf- bzw. Abschläge (Credit-Spread-Risiken) sowie auch die Zinsänderungsrisiken aus den Pensionsrückstellungen der Bank.

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 weiteren Stressszenarien für das Marktpreisrisiko sind auch diverse Ergebnis- und Risiko-Stresstests sowie eine Zinsüberschusssimulation 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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 unterhalb des Value at Risk-Limits. Per Berichtsstichtag betrug das Marktpreisrisiko mit einem Konfidenzniveau von 99,0 Prozent bei einem Tag Haltedauer 6,92 Mio. € bei einem Limit von 11,0 Mio. €.

Entwicklung des VaR 2025

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) drei Ausreißer im Backtesting vor. Der im Berichtszeitraum am 05.03.2025 aufgetretene Ausreißer ist auf den starken Zinsanstieg infolge der Verständigung der Koalitionspartner Union und SPD auf geplante Mehrausgaben für Verteidigung und Infrastruktur einhergehend mit einer weitgehenden Aufweichung der Schuldenbremse zurückzuführen. 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 31.03.2025 betrug das Refinanzierungskostenrisiko 44 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 Zahlungsunfähigkeitsrisikos ist für die Berlin Hyp ein wesentliches Risiko.

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

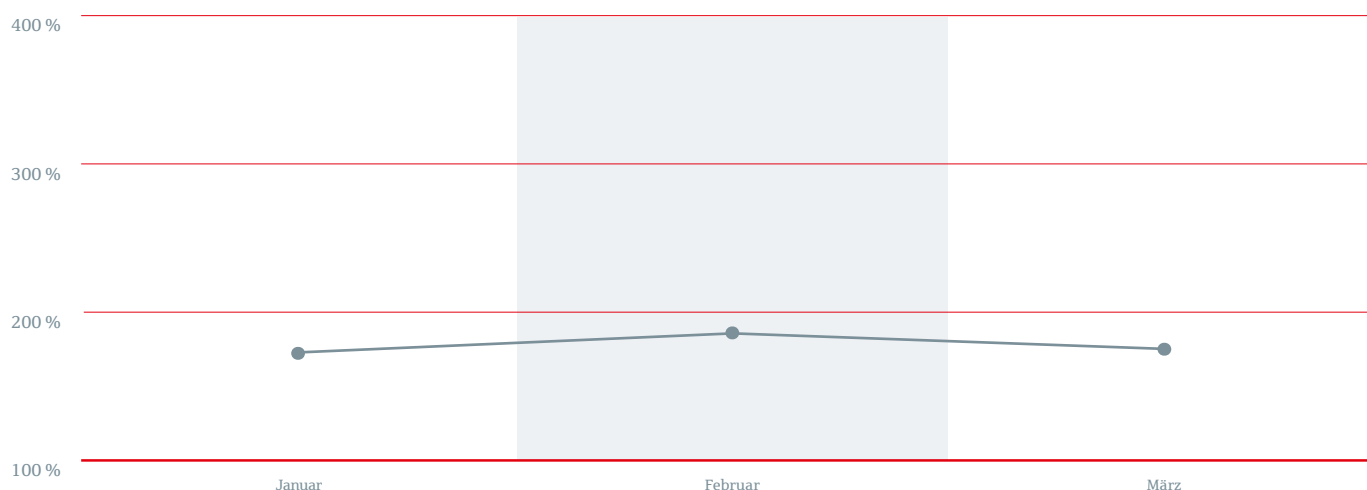
Das **Beschaffungsrisiko** stellt das Risiko dar, dass die Berlin Hyp ihren kurzfristig fälligen offenen Zahlungsverpflichtungen (Refinanzierungssalden) in den nächsten 30 Tagen bei

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 31.03.2025 betrug die LCR-Kennziffer 172 Prozent und lag somit deutlich über der geltenden Mindestquote.

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

Entwicklung der LCR 2025 in %



Das Liquiditätsrisiko für die kommenden 365 Tage wird seit dem 01.01.2025 durch die Berlin Hyp eigenständig und auf Basis von LBBW-Konzern-Vorgaben 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 Limits 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 31.03.2025 betrug die auf Basis der CRR II berechnete NSFR-Kennziffer 115,3 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 Rumpfgeschäftsjahr 01.01.2025 bis 31.03.2025 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. Diese Beteiligung wurde im Berichtszeitraum an den Mehrheitsgesellschafter veräußert mit wirtschaftlichem Vollzug nach dem Bilanzstichtag. 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 31.03.2025 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 Überwachung 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.

Das operationelle Risiko der Berlin Hyp wird als allokiertes Risikokapital aus dem Operationellen Risiko der LBBW abgeleitet. Das Modell zur Allokation des Risikokapitals 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 Risikobereich 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,
- Schadensfallsammlung als Basis für statistische Auswertungen zur Risikobewertung 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.

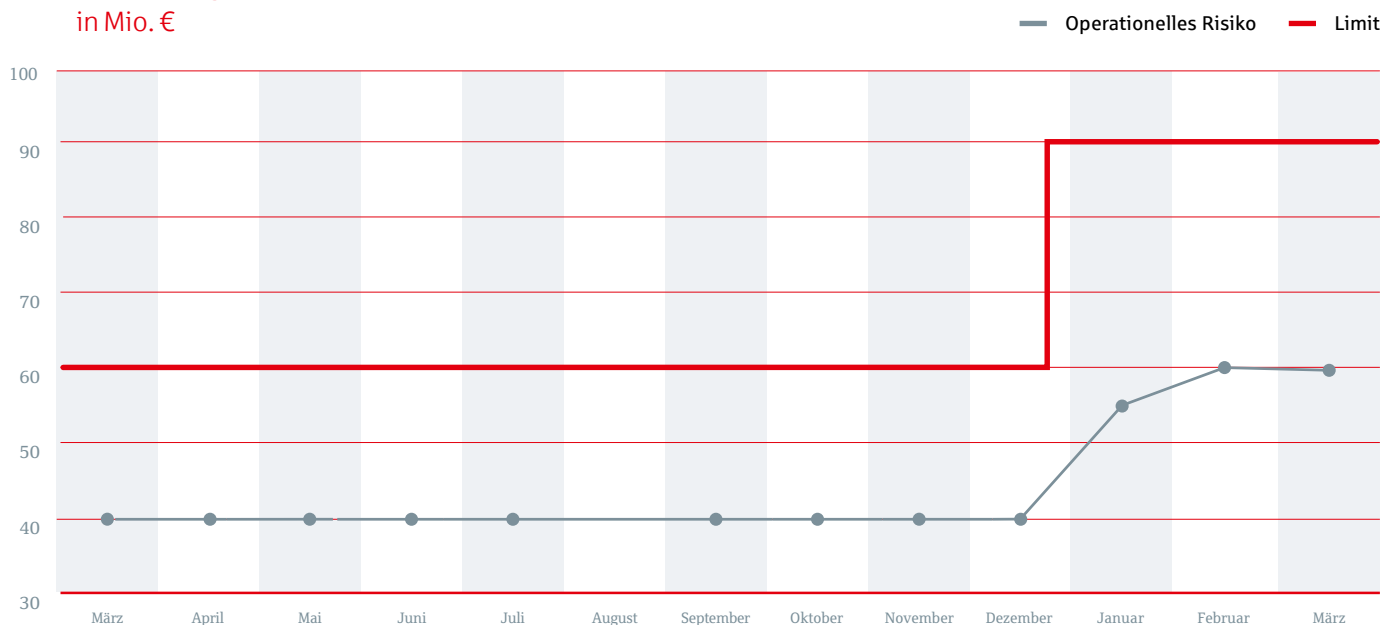
Der Berlin Hyp hat im Rahmen der aus der Risikotragfähigkeit abgeleiteten Gesamtrisiko-

einschätzung Limite für Operationelle Risiken eingerichtet, die mindestens jährlich überprüft und vom Vorstand beschlossen werden.

Per 31.03.2025 betrug das Operationelle Risiko 59,6 Mio. € bei einem Limit von 90,0 Mio. €. Darin ist seit dem 28.02.2025 ein 10% Konservativitätsaufschlag enthalten. Die monatlich ermittelten Werte der letzten 12 Monate 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 Personalberatern 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 Lern-

module 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 Berichtszeitraum haben sich die Beschäftigten durchschnittlich 0,51 Tage (01.01.2024 bis 31.03.2024: 0,60 Tage aus- und weitergebildet. Die Ist-Zahl resultiert aus maßgeschneiderten Inhouse-Schulungen und ausgewählten externen Fortbildungs- und 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 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 wurde 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 und wird perspektivisch im Kontext der Überführung in die LBBW fortgesetzt.

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 umfassenden 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.

Mit Blick auf die Integration in die LBBW wird der Austausch bezüglich Network Security and Policy Management, Multi-Factor Authentication, End Protection Response verstärkt und die Skills der genannten Themen gebündelt (Projekt Pionier).

Im Projekt werden die Migrations- und Transformationsrisiken identifiziert und in das IKT-Risikomanagement überführt. Dabei wurden die IKT-Risiken aus der Vorbereitung, Übergangsphase und der Abschaltung analysiert und Maßnahmen und Handlungen abgeleitet. Beispielsweise ist eine Hypecare-Phase im Projekt geplant.

Ferner wurde durch die Schnittstellenvereinbarung für IT zwischen der LBBW und der Berlin Hyp ein Rahmen für Kontrollhandlungen implementiert.

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 Anfang 2025 zum Stichtag 31.12.2024 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 szenariobasierte 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

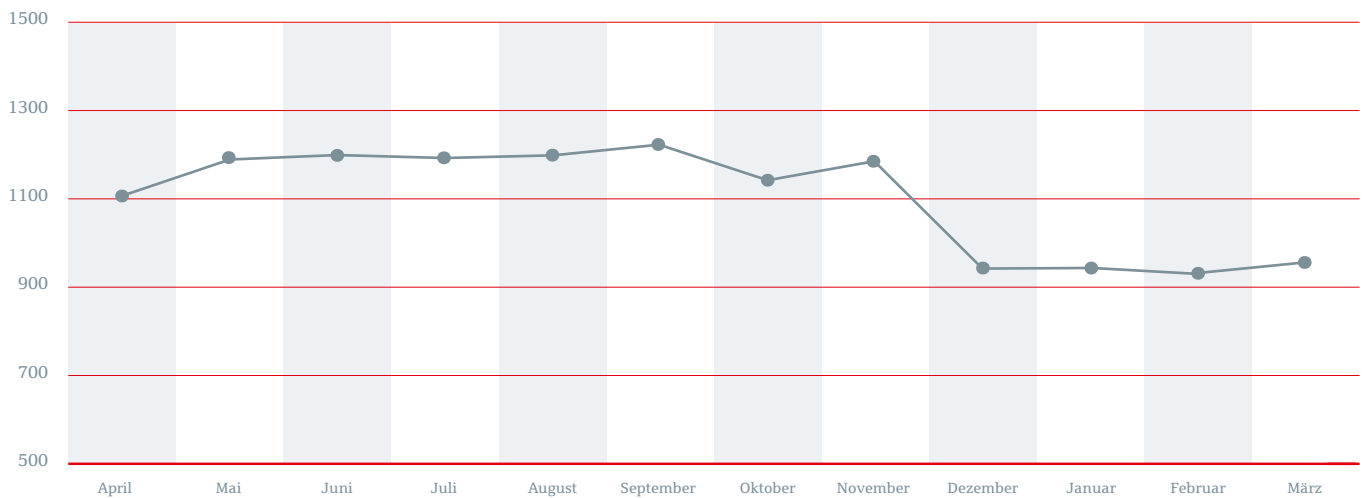
Die durch die Berlin Hyp eingegangenen Risiken wurden im Geschäftsjahr durch die zur Verfügung stehende Risikodeckungsmasse abgedeckt. Die Risikolimits wurden für alle wesentlichen Risiken im Rumpfgeschäftsjahr 01.01.2025 bis 31.03.2025 eingehalten.

Die Risikodeckungsmasse zum 31.03.2025 betrug 1.730 Mio. € und die Gesamtrisikoposition betrug 781 Mio. €. Die Auslastung des Gesamtrisikos zur Risikodeckungsmasse lag somit bei 45 Prozent. Der sich ergebene RTF-Freiraum war 949 Mio. €.

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

Freiraumentwicklung 04.2024 – 03.2025

in Mio. €



Das Limit für das Gesamtrisiko betrug per 31.03.2025 1.265 Mio. €. Somit ergab sich per 31.03.2025 eine Limitauslastung von ca. 62 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.

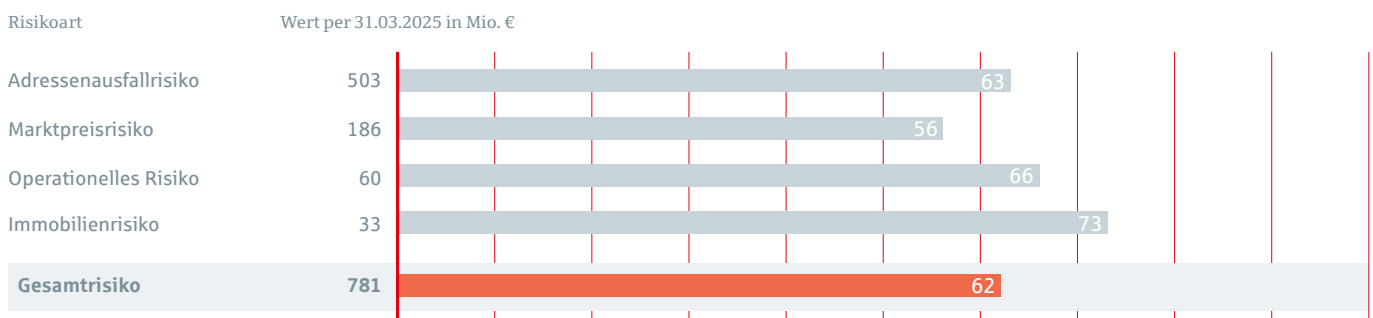
Den aus den globalen Risiken resultierenden latenten Auswirkungen auf die Konjunktur und insbesondere auf die Immobilienwirtschaft hat

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 Rumpfgeschäftsjahr 01.01.2025 bis 31.03.2025 gegeben und alle Risikolimits wurden eingehalten.

Limitauslastung je Risikoart zum 31. März 2025

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 Jahresabschlusserstellung 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 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

Gesamtbanklösung 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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 wurden mit Relevanz zur Rechnungslegung Prüfungen zum jährlichen Planungsprozess 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.

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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 fanden in der Berlin Hyp diverse 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 31.03.2025 waren auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands 31,6 Prozent (31.12.2024: 31,6 Prozent) und auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands 28,3 Prozent (31.12.2024: 28,9 Prozent) der Führungskräfte weiblich. Insgesamt beträgt der Anteil an Frauen in Führungspositionen über alle Führungsebenen in der Berlin Hyp 30,0 Prozent (31.12.2024: 30,4 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 und EU-Taxonomie-Verordnung

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 für das Rumpfgeschäftsjahr wird zeitgleich zu diesem Geschäftsbericht auf der Webseite der Bank veröffentlicht und kann unter <https://www.berlinhyp.de/de/nachhaltigkeit/berichte> abgerufen werden.

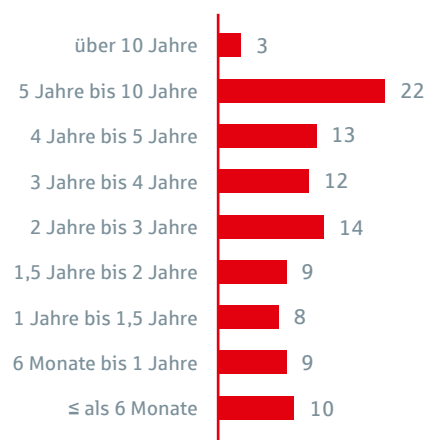
VII Weitere Angaben für Investoren

Hypothekenkreditportfolio

Die Verteilung des Hypothekenkreditportfolios nach Laufzeitenstruktur und Beleihungsauslauf stellt sich zum 31.03.2025 wie folgt dar:

Laufzeitstruktur Darlehen

in %



Aufsichtsrechtliche Kennzahlen

in Mio. €

	31.03.25	31.12.24
Hartes Kernkapital (CET1)	1.606,8	1.604,0
Zusätzliches Kernkapital (AT1)	0,0	0,0
Kernkapital (T1)	1.606,8	1.604,0
Ergänzungskapital (T2)	110,6	107,6
Eigenmittel/Gesamtkapital (Total Capital)	1.717,4	1.711,6
RWA	8.005,8	11.325,6
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	20,1	14,2
Kernkapitalquote (T1-Ratio) in %	20,1	14,2
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	21,5	15,1
Leverage Ratio in %	4,4	4,4
iMREL (Leverage Ratio Exposure)	6,2	6,3
iMREL (Total Risk Exposure Amount)	28,4	20,0
LCR	172,4	155,7
NSFR	115,3	113,8

Insolvenzhierarchie und Schutz von Senior Unsecured-Investoren

in Mio. €

Puffer vor Senior Unsecured-Verlusten 2.412,7 6,6 % (der Bilanzsumme) 30,1 % (der TREA)	Eigenkapital	CET 1	Gezeichnetes Kapital 753,4	iMREL-Ratio¹ 28,4 % (TREA) 6,2 % (LRE)
		1.606,8	Rücklagen 182,5	
		20,1 %	Fonds für allgemeine Bankrisiken (\$ 340g HGB) 800,0 0,0 (in CET1 enthalten) (nicht in CET1 enthalten)	
	T2 Instrumente davon anrechenbar im aufsichtsrechtlichen Kapital 105,3		Nachrangige Verbindlichkeiten 676,8	
	iMREL Instrumente anrechenbar 550,0			
	Senior Unsecured (non-preferred sowie preferred) 9.034,5			

¹ MREL in Relation zum Total Risk Exposure Amount (TREA) 28,44 % bzw. zum Leverage Ratio Exposure (LRE) 6,24 %.
 iMREL-Anforderung ab 28.03.2024: 15,71 % TREA + CBR bzw. 5,91 % LRE.

Inhalt

Abschluss des Rumpfgeschäftsjahres vom 1. Januar bis 31. März 2025

Bilanz zum 31. März 2025	76
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2025	80
Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung	83
Anhang	86
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	122

Bilanz der Berlin Hyp AG

zum 31. März 2025

Aktivseite

	€	31.03.2025 €	31.12.2024 T€
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	0,00		0
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	48.219.689,06		46.243
Darunter: bei der Deutschen Bundesbank € 48.219.689,06 (Vj. T€ 46.243)		48.219.689,06	46.243
2. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind		0,00	0
3. Forderungen an Kreditinstitute			
a) Hypothekendarlehen	0,00		0
b) Kommunalkredite	0,00		0
c) Andere Forderungen	1.067.305.615,47		417.443
Darunter: täglich fällig € 729.898.428,14 (Vj. T€ 14.251)		1.067.305.615,47	417.443
Gegen Beleihung von Wertpapieren € 0,00 (Vj. T€ 0)			
4. Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen	28.981.132.263,71		29.260.277
b) Kommunalkredite	471.161.368,43		476.572
c) Andere Forderungen	125.766.118,41		120.012
Darunter: gegen Beleihung von Wertpapieren € 0,00 (Vj. T€ 0)		29.578.059.750,55	29.856.861
5. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere			
a) Geldmarktpapiere			
aa) Von öffentlichen Emittenten	0,00		0
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 0,00 (Vj. T€ 0)			
ab) Von anderen Emittenten	0,00		0
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 0,00 (Vj. T€ 0)			
	0,00		0
b) Anleihen und Schuldverschreibungen			
ba) Von öffentlichen Emittenten	1.892.107.605,23		1.895.117
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 1.892.107.605,23 (Vj. T€ 1.895.117)			
bb) Von anderen Emittenten	3.472.815.970,28		3.619.110
Darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank € 3.450.524.394,94 (Vj. T€ 3.597.022)			
	5.364.923.575,51		5.514.227
c) Eigene Schuldverschreibungen	0,00		0
Nennbetrag € 0,00 (Vj. T€ 0)		5.364.923.575,51	5.514.227
6. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		0,00	0
6a. Handelsbestand		0,00	0
7. Beteiligungen		12.250,00	98
Darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
an Wertpapierinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
Übertrag		36.058.520.880,59	35.834.872

Aktivseite

	€	31.03.2025 €	31.12.2024 T€
Übertrag		36.058.520.880,59	35.834.872
8. Anteile an verbundenen Unternehmen		3.230.500,00	3.201
Darunter: an Kreditinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
an Finanzdienstleistungsinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
an Wertpapierinstituten € 0,00 (Vj. T€ 0)			
9. Treuhandvermögen		0,00	0
Darunter: Treuhandkredite € 0,00 (Vj. T€ 0)			
10. Ausgleichsforderungen gegen die öffentliche Hand einschließlich Schuldverschreibungen aus deren Umtausch		0,00	0
11. Immaterielle Anlagewerte			
a) Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00		0
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	53.538.004,00		30.722
c) Geschäfts- oder Firmenwert	0,00		0
d) Geleistete Anzahlungen	4.366.899,94		34.596
		57.904.903,94	65.318
12. Sachanlagen		169.703.743,66	164.476
13. Eingefordertes, noch nicht eingezahltes Kapital		0,00	0
14. Sonstige Vermögensgegenstände		193.594.861,43	195.975
15. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) Aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	95.930.021,81		92.542
b) Andere	5.318.129,28		1.684
		101.248.151,09	94.226
16. Aktive latente Steuern		0,00	0
17. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0,00	0
18. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	0
Summe der Aktiva		36.584.203.040,71	36.358.068

Bilanz der Berlin Hyp AG

zum 31. März 2025

Passivseite

	€	31.03.2025 €	31.12.2024 T€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) Begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	259.801.954,42		267.345
b) Begebene Öffentliche Namenspfandbriefe	15.307.082,19		15.381
c) Andere Verbindlichkeiten	2.167.555.574,80		1.064.590
Darunter: täglich fällig € 104.485.693,25 (Vj. T€ 30.030)		2.442.664.611,41	1.347.316
Zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0) und Öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
a) Begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.292.659.492,94		1.299.575
b) Begebene Öffentliche Namenspfandbriefe	116.936.431,52		119.711
c) Andere Verbindlichkeiten	4.961.296.608,81		5.869.399
Darunter: täglich fällig € 1.178.735.012,52 (Vj. T€ 1.273.878)		6.370.892.533,27	7.288.685
Zur Sicherstellung aufgenommener Darlehen an den Darlehensgeber ausgehändigte Hypotheken-Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0) und Öffentliche Namenspfandbriefe € 0,00 (Vj. T€ 0)			
3. Verbriefte Verbindlichkeiten			
a) Begebene Schuldverschreibungen			
aa) Hypothekenspfandbriefe	17.646.436.459,66		16.686.211
ab) Öffentliche Pfandbriefe	0,00		32
ac) Sonstige Schuldverschreibungen	6.945.316.074,11		7.460.480
	24.591.752.533,77		24.146.723
b) Andere verbiefte Verbindlichkeiten	0,00		0
Darunter: Geldmarktpapiere € 0,00 (Vj. T€ 0)		24.591.752.533,77	24.146.723
3a. Handelsbestand		0,00	0
4. Treuhandverbindlichkeiten		0,00	0
Darunter: Treuhandkredite € 0,00 (Vj. T€ 0)			
5. Sonstige Verbindlichkeiten		321.008.223,12	738.507
6. Rechnungsabgrenzungsposten			
a) Aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	104.079.720,60		109.388
b) Andere	0,00		0
		104.079.720,60	109.388
6a. Passive latente Steuern		0,00	0
7. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	246.724.194,00		245.693
b) Steuerrückstellungen	15.783.342,29		754
c) Andere Rückstellungen	78.466.976,71		74.944
		340.974.513,00	321.391
8. Nachrangige Verbindlichkeiten		676.832.751,50	670.060
Übertrag		34.848.204.886,67	34.622.070

Passivseite

		31.03.2025 €	31.12.2024 T€
Übertrag		34.848.204.886,67	34.622.070
9. Genussrechtskapital		0,00	0
Darunter: vor Ablauf von zwei Jahren fällig € 0,00 (Vj. T€ 0)			
10. Fonds für allgemeine Bankrisiken		800.000.000,00	800.000
11. Eigenkapital			
a) Eingefordertes Kapital			
aa) Gezeichnetes Kapital	753.389.240,32		753.389
ab) Abzüglich nicht eingeforderter ausstehender Einlagen	0,00		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	0,00		0
cc) Satzungsmäßige Rücklagen	0,00		0
cd) Andere Gewinnrücklagen	2.174.992,78		2.175
	24.197.648,07		24.198
d) Bilanzgewinn	94.996,91		95
		935.998.154,04	935.998
Summe der Passiva		36.584.203.040,71	36.358.068
1. Eventualverbindlichkeiten			
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		238.350.741,28	248.533
2. Andere Verpflichtungen			
a) Unwiderrufliche Kreditzusagen		1.473.628.193,36	1.197.900

Gewinn- und Verlustrechnung

der Berlin Hyp AG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2025

Aufwendungen

	€	31.03.2025 €	31.12.2024 T€
1. Zinsaufwendungen	161.180.933,35		701.187
Abzüglich positiver Zinsen	0,00	161.180.933,35	0
			701.187
2. Provisionsaufwendungen		3.981.387,87	16.745
3. Nettoaufwand des Handelsbestands		0,00	0
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	19.754.998,29		78.824
ab) Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung Darunter: für Altersversorgung € 2.023.167,74 (Vj. T€ 7.619)	4.941.863,39		18.467
	24.696.861,68		97.291
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	28.110.786,19		95.083
Davon: Aufwand Bankenabgabe € 0,00 (Vj. T€ 0)			
		52.807.647,87	192.374
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		10.310.416,74	22.735
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.959.529,33	6.859
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		0,00	0
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		85.750,00	1.019
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	0
10. Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken		0,00	0
11. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.606.239,21	82.320
13. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 6 ausgewiesen		6.591.378,64	86
14. Aufgrund einer Gewinnngemeinschaft, eines Gewinnabführungs oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		54.237.314,80	444.658
15. Jahresüberschuss		0,00	0
Summe der Aufwendungen		304.760.597,81	1.467.983

Aufwendungen

	€	31.03.2025 €	31.12.2024 T€
1. Jahresüberschuss		0,00	0
2. Gewinn- /Verlustvortrag aus dem Vorjahr		94.996,91	95
3. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0,00	0
4. Entnahmen aus Gewinnrücklagen			
a) aus der gesetzlichen Rücklage	0,00		
b) aus der Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen	0,00		
c) aus satzungsmäßigen Rücklagen	0,00		
d) aus anderen Gewinnrücklagen	0,00		
		0,00	0
5. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	0,00		
b) in die Rücklage für Anteile an einem herrschenden oder mehrheitlich beteiligten Unternehmen	0,00		
c) in satzungsmäßige Rücklagen	0,00		
d) in andere Gewinnrücklagen	0,00		
		0,00	0
6. Bilanzgewinn		94.996,91	95

Erträge

	€	31.03.2025 €	31.12.2024 T€
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	252.195.009,88		1.071.774
Abzüglich negativer Zinsen aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	0,00	252.195.009,88	0
b) Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	37.175.863,30		188.738
		289.370.873,18	1.260.512
2. Laufende Erträge aus			
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	0,00		0
b) Beteiligungen	0,00		0
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen	0,00		0
		0,00	0
3. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen		0,00	0
4. Provisionserträge		5.500.514,25	33.041
5. Nettoertrag des Handelsbestands		0,00	0
6. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		8.173.411,80	162.918
7. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren		0,00	0
8. Sonstige betriebliche Erträge		1.715.798,58	11.512
9. Erträge aus der Auflösung des Fonds für allgemeine Bankrisiken		0,00	0
10. Jahresfehlbetrag		0,00	0
Summe der Erträge		304.760.597,81	1.467.983

Eigenkapitalspiegel und Kapitalflussrechnung

T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2025	753.389	158.316	24.198	95	935.998
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0	0	0
Übrige Veränderungen – nach § 152 Abs. 3 Nr. 1 AktG	0	0	0	0	0
Stand 31.03.2025	753.389	158.316	24.198	95	935.998

Kapitalflussrechnung in T€ (+ = Mittelzufluss, – = Mittelabfluss)

	01.01. – 31.03.2025	2024
Jahresüberschuss	0	0
Abschreibungen, Wertberichtigungen/Zuschreibungen auf Forderungen und Gegenstände des Anlagevermögens	2.267	–120.965
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	19.584	–11.624
Andere zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
Gewinn/Verlust aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Ergebnisabführungsvertrag	54.237	444.658
Sonstige Anpassungen (per Saldo)	–4.419	14.918
Zunahme/Abnahme der		
Forderungen an Kreditinstitute	–665.650	–112.660
an Kunden	272.449	–480.288
der Wertpapiere (soweit nicht Finanzanlagen)	141.360	–189.280
anderen Aktiva aus laufender Geschäftstätigkeit	–31.260	149.033
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.106.976	–1.370.299
gegenüber Kunden	–917.078	1.229.364
verbrieften Verbindlichkeiten	456.295	973.662
anderen Passiva aus laufender Geschäftstätigkeit	–32.161	–238.880
Zinsaufwendungen/Zinserträge	–128.190	–559.325
Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	0	0
Ertragsteueraufwand/-ertrag	13.606	82.320
Erhaltene Zinszahlungen und Dividendenzahlungen	326.975	1.222.558
Gezahlte Zinsen	–178.242	–639.309
Außerordentliche Einzahlungen	0	0
Außerordentliche Auszahlungen	0	0
Ertragsteuerzahlungen	18.401	–110.771
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	455.150	283.112
Einzahlungen aus Abgängen des		
Finanzanlagevermögens	0	74
Sachanlagevermögens	0	0
immateriellen Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das		
Finanzanlagevermögen	–29	–403
Sachanlagevermögen	–4.834	–67.969
immaterielle Anlagevermögen	–3.652	–19.562
Mittelveränderung aus sonstiger Investitionstätigkeit (Saldo)	0	0
Einzahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–8.515	–87.860
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	0	–75.045
Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
Mittelveränderung aus sonstigem Kapital (Saldo)	0	–112.500
Mittelveränderung aus Ergebnisabführungen	–444.658	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–444.657	–187.545
Finanzmittelfonds zum Ende der Vorperiode	46.243	38.537
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	455.150	283.112
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–8.515	–87.860
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–444.657	–187.545
Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
Finanzmittelfonds zum Ende der Periode	48.220	46.243

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 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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.01.–31.03.2025 ist nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar. Die Vorjahresvergleichsangaben in der Gewinn- und Verlustrechnung beziehen sich auf zwölf Monate und damit auf einen längeren Zeitraum als das aktuelle Rumpfgeschäftsjahr (drei Monate).

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 31.03.2025 (Rumpfgeschäftsjahr 01.01.–31.03.2025) werden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 erfolgt in Anlehnung an die konzernseitig zu

beachtenden Rechnungslegungsvorschriften für die individuelle Risikovorsorge im Kreditgeschäft nach den IFRS Accounting Standards (IFRS 9-Risikovorsorge-Stage 3). Die Höhe der Einzelwertberichtigungen bemisst sich 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 Zeitpunkt 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 dagegen-

stehenden 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 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 Immobilienfinanzierungen erfolgt die Konjunkturadjustierung der PD zum Jahresabschluss 31.12.2025 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 bewirkt der Strukturwandel hin zu einer CO₂-neutralen Wirtschaft und zum Home Office eine Nachfrageverschiebung hin zu energieeffizienten, klimafreundlichen und flexibel nutzbaren Objekten. Damit geht eine gespreizte Preisentwicklung einher. Es ist zu erwarten, dass zukünftigen Ausfällen überwiegend Objekte zugrunde liegen, welche wenig energieeffizient und wenig flexibel nutzbar sind – und damit hohe, heute noch nicht vollumfänglich absehbare Werteinbrüche

erfahren. Dies führt zu einem systematischen LGD-Anstieg, der sich so in der Verlustdatenhistorie so nicht widerspiegelt. Diesem erwarteten LGD-Anstieg wird über einen Add-on auf den statistischen LGD Rechnung getragen.

Für CRE Finanzierungen hat sich das Risiko einer faktischen Laufzeitverlängerung durch Zwangsprolongationen als materiell herauskristallisiert. Eine Zwangsprolongation liegt vor, wenn (1) das Ausfallrisiko eines Anschlusskredits so hoch ist, dass weder die Bank noch ein Drittinstitut zur Refinanzierung des Ausgangskredits aus freien Stücken bereit sind und (2) die Bank zur Abwehr eines zahlungsbedingten Ausfalls des Ausgangskredits einen Folgekredit zu Marktkonditionen ausreicht. Das zusätzliche Kreditrisiko aus einer Zwangsprolongation wird über eine Kette von Prolongationskrediten modelliert, die einen Add-on auf den ECL des Ausgangskredits beisteuern. In diesem Zusammenhang werden auch anderweitig nicht berücksichtigte Zinsrisiken erfasst.

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 SICR-Kriterium, in das auch die EZB Backstop-Transferschwelle einer Verdreifachung der PD einbezogen ist, wurde für den Jahresabschluss zum 31.03.2025 unverändert angewendet.

In einer Welt mit stark erhöhter Unsicherheit sind auch CRE Finanzierungen einer Vielzahl von potenziellen Risiken ausgesetzt, die aus zukünftigen Krisenereignissen oder disruptiven Transformationsprozessen resultieren. Hierzu zählen beispielsweise neue geopolitische Konflikte mit indirekten, noch nicht absehbaren wirtschaftlichen Auswirkungen auf CRE Finanzierungen. Daneben treten konkretere wirtschaftliche Belastungen auf, die durch den von US Präsident Trump entfachten globalen Zoll- und Handelskrieg verursacht werden. Die Konsequenzen für die deutschen und europäischen Immobilienmärkte sind allerdings noch sehr ungewiss. Daneben finden in Deutschland und Europa derzeit tiefgreifende Strukturwandelprozesse statt. Für den Immobiliensektor ist dabei die Transformation hin zu einer

CO2-neutralen Wirtschaft, die eine allgemeine Nachfrageverschiebung hin zu grünen, nachhaltigen und energieeffizienten Gebäuden bewirkt, besonders relevant. Allerdings ist das Tempo der Transformation, das einer Mehrzahl der Bevölkerung wohl zu hoch erscheint, vom Wählerwillen und der weiteren Energiepreisentwicklung abhängig. Welche Immobilienobjekte relativ zu ihrer aktuellen Bewertung bereits einfließen, zukünftig zu den Gewinnern oder Verlierern zählen, ist aktuell jedoch nicht ohne weiteres prognostizierbar.

Für einzelne CRE Transaktionen oder homogene Teilportfolien sind die Auswirkungen dieser zukünftigen potenziellen Ereignisse nicht abschätzbar. Ferner können die Eintrittswahrscheinlichkeiten der einzelnen Ereignisse nicht seriös quantifiziert werden, sie sind jedoch in Summe nicht vernachlässigbar. Daher sind sie in der IFRS 9 Risikovorsorge zu berücksichtigen. Eine detaillierte Quantifizierung der damit einhergehenden erwarteten Kreditverluste ist jedoch aus den oben genannten Gründen nicht möglich. Darüber hinaus sind die Voraussetzungen für einen Stufentransfer nach den Regelungen des IFRS 9 nicht erfüllt. Dennoch bestehen inhaltliche Parallelen zum SICR-Kriterium des IFRS 9: Nicht klar abgrenzbare Kunden in weiten Teilen des Portfolios der Berlin Hyp sind aufgrund der noch abstrakten Risiken signifikant erhöhten Verlustrisiken ausgesetzt. Daher werden alle Geschäfte dieses Portfolios, die nach Anwendung des konjunkturadjustierten Stufentransfers noch in Stufe 1 verbleiben, mit dem Lifetime ECL bevorsorgt.

Durch die Konjunkturadjustierung der erwarteten Kreditverluste und des Stufentransfers, die Berücksichtigung der Risiken aus Zwangsprolongationen sowie die Bevorsorgung von Stufe 1 Geschäften mit dem Lifetime ECL ergibt sich ein Adjustment auf die produktive Risikovorsorge in Höhe von 127,8 Mio. €. Im Rahmen der PWB wurde das Model-Adjustment auf valuierte Kredite um 0,2 Mio. € auf 124,5 Mio. € reduziert. Gegenläufig erhöhten sich die dafür gebildeten Rückstellungen um 0,4 Mio. € auf 3,3 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 mit den fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Planmäßige Abschreibungen werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer linear verteilt vorgenommen.

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

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

Die Abschreibungsdauern der unter dem Bilanzposten „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 Softwares, die nicht dauerhaft in Nutzung sind, im Geschäftsjahr 2024 angepasst. Aufgrund erwarteter diverser Nachlaufarbeiten nach der Integration werden diese Systeme verkürzt bis zum 30.06.2026 abgeschrieben. Die auch nach der Integration nutzbaren Systeme werden weiterhin planmäßig 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 1,94 Prozent (Vorjahr: 1,90 Prozent) ermittelten Barwert des bereits erdienten 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 2,01 Prozent (Vorjahr: 1,97 Prozent)) beträgt 3,2 Mio. € (Vorjahr: 3,2 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 rückdeckungsakzessorische 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 1,94 Prozent (Vorjahr: 1,90 Prozent) gerechnet. Dieser Rechnungszins orientiert sich an dem von der Deutschen Bundesbank zum 31.03.2025 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 kodifizierten Ausschüttungssperre unterliegende Beträge ergeben sich nicht.

Das Deckungsvermögen wird gemäß § 253 Abs. 1 Satz 4 HGB mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Zum 31.03.2025 beträgt es 3,6 Mio. € (Vorjahr: 3,3 Mio. €) bei Anschaffungskosten in Höhe von 3,6 Mio. € (Vorjahr: 3,3 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 31.03.2025 auf 115 T€ (Vorjahr: 82 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 zeitanteilig 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 4,4 Mrd. € (Vorjahr: 4,5 Mrd. €) per 31.03.2025 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 –11,5 Mio. € (Vorjahr: –17,3 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 Derivatespiegel.

Zinserträge und -aufwendungen der sichernden Swapgeschäfte 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.

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 wechselkursbedingten 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.

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.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsaufwendungen in T€	01.01. – 31.03.2025	2024
Zinsaufwendungen für		
Einlagen und Namenspfandbriefe	63.976	343.061
Verbriefte Verbindlichkeiten	90.423	324.968
Nachrangige Verbindlichkeiten	6.782	28.368
Derivative Geschäfte	0	4.790
Gesamt	161.181	701.187

Provisionsaufwendungen in T€	01.01. – 31.03.2025	2024
Provisionsaufwendungen		
Avale	2.403	9.687
Kreditvermittlung	1.196	5.660
Wertpapiergeschäft	366	1.251
Sonstige	16	147
Gesamt	3.981	16.745

Andere Verwaltungsaufwendungen in T€	01.01. – 31.03.2025	2024
Beratung, Prüfung, Versicherung, Beiträge	16.206	43.981
IT-Aufwendungen	7.500	34.665
Gebäude- und Raumkosten	1.250	5.398
Personalabhängige Sachkosten	971	4.793
Geschäftsbetriebskosten	900	1.937
Werbung und Marketing	674	2.524
Konzernleistungsverrechnung	372	808
Betriebs- und Geschäftsausstattung	238	977
Gesamt	28.111	95.083

Die Position Beratung, Prüfung, Versicherung, Beiträge beinhaltet insbesondere die Beiträge zum Einlagensicherungsfonds in Höhe von 10,1 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €.)

Honorare Abschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer berechnete bzw. auf das Rumpfgeschäftsjahr entfallende Gesamthonorar setzt sich wie folgt zusammen (ohne Umsatzsteuer):

in T€	01.01. – 31.03.2025
Abschlussprüfungsleistungen	630
andere Bestätigungsleistungen	174
Steuerberatungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	0

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss des Rumpfgeschäftsjahres 2025 der Berlin Hyp geprüft. Darüber hinaus wurden sonstige Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit einer Prüfung nach ISAE 3000 im Zusammenhang mit der nichtfinanziellen Erklärung, einer Kreditanforderungseinreichung KEV/MACCs sowie der Erteilung eines Comfort Letters nach IDW PS 910 durchgeführt.

Die im Vorjahr angefallenen Honorare des Abschlussprüfers der Berlin Hyp AG werden nicht angegeben, da diese bereits in den Konzernabschluss der LBBW zum 31.12.2024 einbezogen wurden.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €).

Zinserträge in T€	01.01. – 31.03.2025	2024
Zinserträge aus		
Hypothekendarlehen	226.059	990.960
Kommunaldarlehen	4.974	18.516
Anderen Forderungen	12.405	62.298
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	37.176	188.738
Derivative Geschäfte	8.757	0
Gesamt	289.371	1.260.513

Provisionserträge in T€	01.01. – 31.03.2025	2024
Provisionserträge		
Kreditgeschäft	4.947	30.790
Avale	547	2.225
Sonstige	7	25
Gesamt	5.501	33.040

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 Verlustrechnung „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€	01.01. – 31.03.2025	2024
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	-264	-165.309
Bewertungs- und Veräußerungsergebnis im Wertpapiergeschäft	-7.909	2.391
Gesamt	-8.173	-162.918

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. – 31.03.25	01.01. – 31.03.25	01.01. – 31.03.25	01.01. – 31.03.25	01.01. – 31.03.25	01.01. – 31.03.25		01.01. – 31.12.24	01.01. – 31.03.25	01.01. – 31.12.24
Stand Geschäftsjahresanfang		131.307	148.885	0	5.577	285.770		443.057		
Saldo aus Zuführungen und Auflösungen		-474	741	0	-9	257		-157.287	257	-157.287
Verbrauch		0			0	0		0		
Direktabschreibungen	0								0	0
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen und Kursgewinne	-521								-521	-8.022
Fremdwährungseffekte		0	0	0	0	0		0		
Stand Geschäftsjahresende	-521	130.833	149.626	0	5.568	286.027		285.770	-264	-165.309

Erträge mit negativem Vorzeichen.

Im Rahmen der PWB wurde das Model-Adjustment auf valutierte Kredite um 0,2 Mio. € auf 124,5 Mio. € (Vorjahr: 124,7 Mio. €) reduziert. Gegenläufig erhöhten sich die dafür gebildeten Rückstellungen um 0,4 Mio. € auf 3,3 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €).

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträge sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,1 Mio. € (Vorjahr: 8,0 Mio. €) enthalten.

Sonstige Angaben

Das Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 54,2 Mio. € (Vorjahr: 444,7 Mio. €) enthält insbesondere aperiodische Aufwendungen aus Steuernachzahlungen in Höhe von 13,5 Mio. € (Vorjahr: 16,7 Mio. €) sowie aus der Zuführung zur Rückstellung für Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €).

Bilanz

Börsenfähige Wertpapiere in T€

	Börsennotiert	Börsennotiert	Nicht börsennotiert	Nicht börsennotiert
	31.03.25	31.12.24	31.03.25	31.12.24
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	5.364.924	5.514.227	0	0

Die Bank hat zum Bilanzstichtag analog dem Vorjahr keine Wertpapiere, die wie Anlagevermögen bewertet werden, im Bestand. Der Wertpapierbestand zum 31.03.2025 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 416,4 Mio. € (Vorjahr: 462,5 Mio. €) sowie Kreditforderungen in Höhe von 710,4 Mio. € (Vorjahr: 754,2 Mio. €) als Sicherheiten verpfändet. Zum Bilanzstichtag hat die Bank Schuldverschreibungen im Buchwert von insgesamt 1.035,6 Mio. € (Vorjahr: 528,8 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
Verbundene Unternehmen					
Berlin Hyp Immobilien GmbH, Berlin	100	100	76 T€	–27 T€	31.12.2023
Berlin Hyp Beteiligungsgesellschaft mbH	100	100	3.168 T€	–4 T€	–
Beteiligungen					
OnSite ImmoAgent GmbH, Berlin*	49,00	49,00	332 T€	–322 T€	31.12.2023

* Die Anteile an der OnSite ImmoAgent GmbH wurden mit Vertrag vom 27.03.2025 vollständig veräußert. Der dingliche und wirtschaftliche Vollzug des Kaufvertrags erfolgt nach dem Bilanzstichtag des Rumpfgeschäftsjahres 2025.

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 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 31.03.2025	kum. Abschreibungen 01.01.2025	Zuschreibungen	Abschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	kum. Abschreibungen 31.03.2025	Buchwert 31.03.2025	Buchwert 31.12.2024
Immaterielle Anlagewerte													
b) Entgeltlich erworbene Konzessionen und Lizenzen	106.673	980	6.441	31.686	132.898	75.951	0	8.306	6.310	–1.413	79.360	53.538	30.722
d) Geleistete Anzahlungen	39.968	554	0	–29.568	10.954	5.372	0	1.215	0	0	6.587	4.367	34.596
Summe Immaterielle Anlagewerte	146.641	1.534	6.441	2.118	143.852	81.323	0	9.521	6.310	–1.413	85.947	57.905	65.318
Sachanlagen													
a) Eigengenutzte Grundstücke und Gebäude	117.305	3.324	0	0	120.629	6.202	0	84	0	0	6.286	114.343	111.103
b) Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Anlagen im Bau	68.074	3.628	3.716	–2.118	65.868	14.700	0	705	3.485	1.413	10.507	55.361	53.374
Summe Sachanlagen	185.379	6.952	3.716	–2.118	186.497	20.902	0	789	3.485	1.413	16.793	169.704	164.477
Summe Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	332.020	8.486	10.157	0	330.349	102.225	0	10.310	9.795	0	102.740	227.609	229.795
	Buchwert 01.01.25	Veränderungen*										Buchwert 31.03.25 31.12.24	
Beteiligungen	98	–86										12	98
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.201	30										3.231	3.201

* Zusammenfassung gem. § 34 Abs. 3 RechKredV

Die erhöhten Abschreibungen im Rumpfgeschäftsjahr resultieren aus reduzierten Restnutzungsdauern von Softwareprodukten im Zusammenhang mit der geplanten Integration der Berlin Hyp in die LBBW (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden).

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Ausweis beinhaltet im Wesentlichen Forderungen aus Sicherheitenleistungen in Verbin-

dung mit Derivaten in Höhe von 110,8 Mio. € (Vorjahr: 67,3 Mio. €), unrealisierte Gewinne aus besonders gedeckten Fremdwährungsgeschäften in Höhe von 66,2 Mio. € (Vorjahr: 93,5 Mio. €) sowie Steuerforderungen in Höhe von 3,0 Mio. € (Vorjahr: 29,8 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€

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft sind enthalten:

	31.03.2025	31.12.2024
Disagio aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	52.228	47.098
Agio aus dem Darlehensgeschäft	670	946
Sonstiges	43.032	44.498
Gesamt	95.930	92.542

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind unter „Sonstiges“ abgegrenzte Upfront-Payments aus Swaps sowie Prämienzahlungen aus Caps, Floors und Collars in Höhe von 33,3 Mio. € (Vorjahr: 35,7 Mio. €) enthalten.

Sonstige Verbindlichkeiten

Der Posten enthält unter anderem erhaltene Sicherheiten in Verbindung mit Derivaten in

Höhe von 230,1 Mio. € (Vorjahr: 287,4 Mio. €), Verbindlichkeiten aus dem an die LBBW abzuführenden Gewinn in Höhe von 54,2 Mio. € (Vorjahr: 444,7 Mio. €), Zahlungseingänge auf noch nicht fällige Darlehen (sog. timing differences) in Höhe von 32,7 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) sowie unrealisierte Verluste aus besonders gedeckten Fremdwährungsgeschäften in Höhe von 1,6 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €).

Passive Rechnungsabgrenzungsposten in T€

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft sind enthalten:

	31.03.2025	31.12.2024
Agio aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	23.484	25.448
Damnum aus dem Darlehensgeschäft	11.871	12.602
Sonstiges	68.725	71.338
Gesamt	104.080	109.388

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind unter „Sonstiges“ insbesondere abgegrenzte Upfront-Payments aus Swaps sowie Prämienzahlungen aus Caps, Floors und Collars in Höhe von 35,2 Mio. € (Vorjahr: 38,3 Mio. €) enthalten.

Andere Rückstellungen

in T€	31.03.2025	31.12.2024
Rückstellungen im Personalbereich	46.385	41.738
Rückstellungen für Einlagensicherungsfonds des DSGV	10.100	0
Rückstellungen für strategische Ressourcenplanung	7.806	11.426
Rückstellungen für Kreditgeschäft	5.568	5.577
Rückstellungen für Beratungsleistungen und Gutachten	3.684	5.320
Rückstellungen für Grunderwerbsteuer	0*	7.500
Übrige	4.924	3.383
Gesamt	78.467	74.944

in T€	31.03.2025	31.12.2024
Die Steuerrückstellungen enthalten:		
Rückstellungen für Grunderwerbsteuer	9.708*	0
Rückstellungen für Gewerbesteuer	5.871	584
Gesamt	15.579	584

* Der Ausweis der Rückstellungen für Grunderwerbsteuer in Höhe von 9.708 TEUR erfolgt ab dem RGJ 2025 unter den Steuerrückstellungen.

Die Rückstellung für Gewerbesteuer betrifft voraussichtlich zu leistende Gewerbesteuer-nachzahlungen für den Veranlagungszeitraum 2024. Die Rückstellung für Grunderwerbsteuer resultiert aus der Anteilsveräußerung der Berlin Hyp von der LBBH an die LBBW zum 30.6.2022. Der Gesellschafterwechsel führte hinsichtlich der inländischen Grundstücke der Berlin Hyp zu einem grunderwerbsteuerbaren Vorgang nach § 1 Abs. 2b GrEStG, für den die Berlin Hyp Steuerschuldnerin ist.

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: 665,0 Mio. €) erfüllen 105,3 Mio. € (Vorjahr: 107,6 Mio. €) die Anforderungen gemäß CRR zur Anerkennung als anrechenbare Eigenmittel.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2025 entstand aus den nachrangigen Verbindlichkeiten ein Zinsaufwand in Höhe von 6,8 Mio. € (Vorjahr: 28,4 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€	31.03.2025	31.12.2024
Aktiva		
Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	729.898	14.251
b) bis drei Monate	337.408	403.192
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
insgesamt	1.067.306	417.443
Forderungen an Kunden		
a) bis drei Monate	1.741.587	1.160.786
b) mehr als drei Monate bis ein Jahr	3.928.791	4.902.797
c) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	14.628.208	14.303.681
d) mehr als fünf Jahre	9.279.474	9.489.597
insgesamt	29.578.060	29.856.861
darunter: Forderungen mit unbestimmter Laufzeit	0	0
Anleihen und Schuldverschreibungen		
- im Folgejahr werden fällig	1.236.395	1.188.821
Passiva		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) täglich fällig	104.486	30.030
b) bis drei Monate	1.350.271	761.070
c) mehr als drei Monate bis ein Jahr	555.019	126.000
d) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	322.706	312.706
e) mehr als fünf Jahre	110.183	117.511
insgesamt	2.442.665	1.347.317
davon nicht bevorrechtigte vorrangige Verbindlichkeiten*	68.406	78.326
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) täglich fällig	1.178.735	1.273.878
b) bis drei Monate	1.722.615	2.159.803
c) mehr als drei Monate bis ein Jahr	455.680	799.480
d) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	458.750	478.500
e) mehr als fünf Jahre	2.555.113	2.577.024
insgesamt	6.370.893	7.288.685
davon nicht bevorrechtigte vorrangige Verbindlichkeiten*	1.094.019	1.099.786
Verbriefte Verbindlichkeiten		
a) bis drei Monate	589.570	2.235.215
b) mehr als drei Monate bis ein Jahr	4.104.505	2.310.664
c) mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	13.425.368	12.500.350
d) mehr als fünf Jahre	6.472.310	7.100.494
insgesamt	24.591.753	24.146.723
davon nicht bevorrechtigte vorrangige Verbindlichkeiten*	1.180.298	1.971.859
davon im Folgejahr fällig	4.694.075	4.545.879

* 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€

	31.03.2025		31.12.2024	
	Verbundene Unternehmen	Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	Verbundene Unternehmen	Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
Forderungen an Kreditinstitute	104	–	1.212	–
Forderungen an Kunden	81.377	–	82.286	–
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	–	–	27.359	–
Sonstige Vermögensgegenstände	20.740	–	8.878	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	500.989	–	555.382	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.227	–	3.206	–
Verbriefte Verbindlichkeiten	1.364.032	–	863.366	–
Sonstige Verbindlichkeiten	54.201	–	444.658	–
Nachrangige Verbindlichkeiten	559.233	–	553.422	–

Fremdwährungsvolumina
in T€

	31.03.2025	31.12.2024
Vermögensgegenstände	101.328	102.074
Verbindlichkeiten	1.375.858	1.545.598
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 1.473,6 Mio. € (Vorjahr: 1.197,9 Mio. €). Eventualverpflichtungen bestehen aus der Übernahme von Bürgschaften für ganz überwiegend grundpfandrechtlich besicherte Darlehen in Höhe von 238,4 Mio. € (Vorjahr: 248,5 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€ (Vorjahr: 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.

Die Berlin Hyp ist angeschlossenes Mitglied der Sicherungsreserve der Landesbanken und damit auch Mitglied des nach dem EinSiG anerkannten Sicherungssystems der Sparkassen-Finanzgruppe. Die Beiträge für das Sicherungssystem werden auf Basis der Gesamtrisikoposition TRE (total risk exposure) der angehörnden Institute bemessen. Die Berlin Hyp hat 70 Prozent des erwarteten Beitrags für das Jahr 2025 in Höhe von 10,1 Mio. € zurückgestellt. Die verbleibenden 30 Prozent in Höhe von 4,3 Mio. € können als Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Sicherungssystem Berücksichtigung finden und werden nach

Erhalt des Bescheides unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen ausgewiesen und in gleicher Höhe als Forderungen für geleistete Barsicherheiten aktiviert.

Im Zusammenhang mit der europäischen Bankenabgabe ist die Berlin Hyp im Geschäftsjahr 2023 unwiderrufliche Zahlungsverpflich-

tungen in Höhe von 4,7 Mio. € eingegangen. 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).

Derivate per 31.03.2025

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							
Zinsbezogene Geschäfte										
Zinsswaps davon in Bewer- tungseinheiten	13.067 458	32.418 2.460	20.634 1.498	66.119 4.416	-1.615 -61	1.655 79	-30 0	P6	9 0	A15
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	2.827	2.815	239	5.881	-44	18	-34	P6	33	A15
Floors	250	236	0	486	0	0	0	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	
	16.144	35.559	21.373	73.076	-1.659	1.673	-65		42	
Währungsbezogene Geschäfte										
Devisentermingeschäfte	88	0	0	88	0	1	-2	P5	1	A14
Zins-/Währungsswaps	157	898	252	1.307	-4	73	0	P5	66	A14
	245	898	252	1.395	-4	74	-2		67	
Gesamt	16.389	36.457	21.625	74.471	-1.663	1.747	-67		109	

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							
Zinsbezogene Geschäfte										
Zinsswaps davon in Bewer- tungseinheiten	10.552 389	33.261 2.555	21.648 1.594	65.461 4.538	-1.528 -62	1.553 80	-29 0	P6	8 0	A15
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	
	12.854	37.513	22.364	72.731	-1.580	1.573	-68		43	
Währungsbezogene Geschäfte										
Devisentermingeschäfte	136	0	0	136	0	3	-4	P5	3	A14
Zins-/Währungsswaps	106	1.068	255	1.429	-6	107	0	P5	92	A14
	242	1.068	255	1.565	-6	110	-4		95	
Gesamt	13.096	38.581	22.619	74.296	-1.586	1.683	-72		138	

Die abgeschlossenen Geschäfte dienen überwiegend der Absicherung von Zins- und Wechselkursrisiken bilanzieller Grundgeschäfte. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente sind auf Basis des am 31.03.2025 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	31.03.2025 Gesamt	2024 Gesamt
Vollzeitbeschäftigte	343	222	565	548
Teilzeitbeschäftigte	24	84	108	114
Auszubildende / BA-Studierende	4	2	6	4
Gesamt	371	308	679	666

Konzernzugehörigkeit

Die Berlin Hyp wurde als Tochtergesellschaft der Landesbank Baden-Württemberg, mit ihren vier Hauptsitzen in Stuttgart, Karlsruhe, Mainz und Mannheim, in deren Konzernabschluss zum 31.12.2024 einbezogen (kleinster und größter Konsolidierungskreis i.S.d. § 285 Nr. 14 und 14a HGB). Der Konzernabschluss der Landesbank Baden-Württemberg wurde 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, Informations-technologie, 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), Organization & IT Resilience (Abteilung), Kernprozessesteuerung (Abteilung)

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

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

Thomas Mang

- Präsident des Sparkassenverbands Niedersachsen a.D.

Thomas Meister

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

Stefanie Münz

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

Jana Pabst

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

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€	31.03.2025	2024
Vorstand	3.178	4.018
davon für Versorgungsverpflichtungen im Geschäftsjahr aufgewandt oder zurückgestellt	2.743	1.677
Frühere Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebene	773	2.942
Barwert der Versorgungsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstands und deren Hinterbliebene	46.482	47.124
davon zurückgestellt	46.482	47.124

Bezüge des Aufsichtsrats

Die für das Rumpfgeschäftsjahr 2025 an die Mitglieder des Aufsichtsrats zu zahlende Vergütung beträgt einschließlich ihrer Ausschusstätigkeit 20,5 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 Rumpfgeschäftsjahr 2025 nicht.

Deckungsrechnung	31.03.25	31.12.24
in Mio. €		
A. Hypothekendarlehen		
Ordentliche Deckung		
1. Forderungen an Kreditinstitute		
Hypothekendarlehen	0,0	0,0
2. Forderungen an Kunden		
Hypothekendarlehen	18.583,4	18.430,6
3. Sachanlagen (Grundschulden auf bankeigenen Grundstücken)	0,0	0,0
Summe	18.583,4	18.430,6
Weitere Deckungswerte		
1. Andere Forderungen an Kreditinstitute	100,0	150,0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	1.320,3	434,0
Summe	1.420,3	584,0
Deckungswerte insgesamt	20.003,7	19.014,6
Summe der deckungspflichtigen Hypothekendarlehen	19.064,2	18.108,3
Überdeckung	939,5	906,3
B. Öffentliche Pfandbriefe		
Ordentliche Deckung		
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) Hypothekendarlehen	0,0	0,0
b) Kommunalkredite	0,0	0,0
2. Forderungen an Kunden		
a) Hypothekendarlehen	6,5	6,7
b) Kommunalkredite	150,3	150,3
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	0,0	0,0
Summe	156,9	157,0
Weitere Deckungswerte		
1. Andere Forderungen an Kreditinstitute	0,0	0,0
2. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	17,0	10,0
Summe	17,0	10,0
Deckungswerte insgesamt	173,9	167,0
Summe der deckungspflichtigen Öffentlichen Pfandbriefe	131,0	131,0
Überdeckung	42,9	36,0

Angaben gemäß § 28 Pfandbriefgesetz

Veröffentlichung gemäß § 28 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 PfandBG

Umlaufende Pfandbriefe und dafür verwendete Deckungswerte

1. Quartal 2025

Beträge in Mio. €

	Nominal		Barwert		Risikobarwert*	
	Q1 2025	Q4 2024	Q1 2025	Q4 2024	Q1 2025	Q4 2024
Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen						
Hypothekendarfandbriefe	19.064,2	18.108,3	18.838,0	17.971,9	19.827,4	18.848,9
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
Deckungsmasse	20.003,6	19.014,6	20.268,2	19.314,5	20.923,8	19.891,4
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
Überdeckung	939,5	906,3	1.430,2	1.342,6	1.096,4	1.042,5
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	4,9	5,0	7,6	7,5	5,5	5,5
Gesetzliche Überdeckung ¹	752,2	716,6	376,8	359,4		
Vertragliche Überdeckung ²	–	–	–	–		
Freiwillige Überdeckung ³	187,3	189,7	1.053,5	983,1		
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	939,5	906,3	1.430,2	1.342,6		
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	4,9	5,0	7,6	7,5		

	Nominal		Barwert		Risikobarwert*	
	Q1 2025	Q4 2024	Q1 2025	Q4 2024	Q1 2025	Q4 2024
Gesamtbetrag der im Umlauf befindlichen						
Öffentlichen Pfandbriefe	131,0	131,0	136,5	139,9	134,6	137,6
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
Deckungsmasse	173,8	167,0	194,5	193,0	176,0	176,1
darunter Derivate	–	–	–	–	–	–
Überdeckung	42,8	36,0	58,0	53,1	41,4	38,5
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	32,7	27,4	42,5	38,0	30,8	27,9
Gesetzliche Überdeckung**, ¹	5,4	5,4	2,7	2,8		
Vertragliche Überdeckung**, ²	–	–	–	–		
Freiwillige Überdeckung**, ³	37,5	30,5	55,3	50,3		
Überdeckung unter Berücksichtigung des vdp-Bonitätsdifferenzierungsmodells	42,8	36,0	58,0	53,1		
Überdeckung in % vom Pfandbrief-Umlauf	32,7	27,4	42,5	38,0		

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

¹ 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

² Vertraglich zugesicherte Überdeckung

³ 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****1. Quartal 2025**

	Q1 2025		Q4 2024		Q1 2025 FäV (12 Monate)*	Q4 2024 FäV (12 Monate)*
	Pfand- briefumlauf Mio. €	Deckungs- masse Mio. €	Pfand- briefumlauf Mio. €	Deckungs- masse Mio. €	Pfandbriefumlauf Mio. €	Pfandbriefumlauf Mio. €
Hypothekenzinspfandbriefe						
Restlaufzeit						
Bis 0,5 Jahre	1.342,0	1.663,6	573,5	1.220,4	–	–
Mehr als 0,5 Jahre bis 1 Jahr	1.617,5	1.698,4	1.932,0	1.879,0	–	–
Mehr als 1 Jahr bis 1,5 Jahre	1.584,8	1.292,2	1.632,5	877,6	1.342,0	573,5
Mehr als 1,5 Jahre bis 2 Jahre	542,0	1.754,9	982,5	1.665,0	1.617,5	1.932,0
Mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	3.295,0	3.171,0	2.562,0	2.840,1	2.126,8	2.615,0
Mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	2.612,0	2.760,0	2.357,0	3.037,9	3.295,0	2.562,0
Mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	1.515,0	2.785,9	1.025,0	2.700,9	2.612,0	2.357,0
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	5.623,5	4.491,6	6.123,5	4.406,3	7.133,5	7.143,5
Über 10 Jahre	932,4	386,1	920,3	387,3	937,4	925,3

	Q1 2025		Q4 2024		Q1 2025 FäV (12 Monate)*	Q4 2024 FäV (12 Monate)*
	Pfand- briefumlauf Mio. €	Deckungs- masse Mio. €	Pfand- briefumlauf Mio. €	Deckungs- masse Mio. €	Pfandbriefumlauf Mio. €	Pfandbriefumlauf Mio. €
Öffentliche Pfandbriefe						
Restlaufzeit						
Bis 0,5 Jahre	20,0	20,3	0,0	13,3	–	–
Mehr als 0,5 Jahre bis 1 Jahr	15,0	0,2	35,0	0,2	–	–
Mehr als 1 Jahr bis 1,5 Jahre	–	0,2	–	0,2	20,0	0,0
Mehr als 1,5 Jahre bis 2 Jahre	96,0	2,0	–	2,1	15,0	35,0
Mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	–	0,5	96,0	0,5	96,0	–
Mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	–	0,1	–	0,1	–	96,0
Mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	–	0,4	–	0,4	–	–
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	–	0,1	–	0,1	–	–
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

	Q1 2025	Q4 2024
Voraussetzungen für die Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe	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.	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.
Befugnisse des Sachwalters bei Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe	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. 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. 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.	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. 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. 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.

**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 Hypothekendarlehen
verwendete Forderungen nach
Größengruppen
1. Quartal 2025**

Deckungswerte in Mio. €	Q1 2025	Q4 2024
Bis einschl. 300.000 €	14,0	14,9
Mehr als 300.000 € bis einschl. 1 Mio. €	70,0	69,4
Mehr als 1 Mio. € bis einschl. 10 Mio. €	2.124,9	2.152,5
Mehr als 10 Mio. €	16.374,4	16.193,7
Summe	18.583,3	18.430,6

**Zur Deckung von Öffentlichen Darlehen
verwendete Forderungen nach
Größengruppen
1. Quartal 2025**

Deckungswerte in Mio. €	Q1 2025	Q4 2024
Bis einschl. 10 Mio. €	6,8	17,0
Mehr als 10 Mio. € bis einschl. 100 Mio. €	167,0	150,0
Mehr als 100 Mio. €	–	–
Summe	173,8	167,0

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

**Zur Deckung von Hypothekendarlehen
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.
1. Quartal 2025**

Gesamtsumme – alle Staaten in Mio. €	Q1 2025		Q4 2024	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		23,2		23,4
Ein- und Zweifamilienhäuser		117,8		118,0
Mehrfamilienhäuser		5.941,6		5.880,6
Bürogebäude	6.568,9		6.531,3	
Handelsgebäude	3.483,7		3.651,5	
Industriegebäude	172,7		134,4	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	2.213,8		2.029,8	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	0,0	–	0,0	–
Bauplätze	0,4	61,1	0,4	61,1
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen		0,1		0,0
Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	–		–	
Summe	12.439,6	6.143,7	12.347,4	6.083,2
	18.583,3		18.430,6	

Deutschland in Mio. €

	Q1 2025		Q4 2024	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		22,9		23,2
Ein- und Zweifamilienhäuser		6,7		7,0
Mehrfamilienhäuser		5.030,4		4.952,7
Bürogebäude	3.217,1		3.232,3	
Handelsgebäude	2.123,1		2.176,3	
Industriegebäude	168,7		130,4	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	1.542,8		1.466,6	
Unfertige und noch nicht ertragsfähige Neubauten	–	–	–	–
Bauplätze	0,4	61,1	0,4	61,1
Gesamtbetrag der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen	0,1		0,0	
Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5 % der Forderung beträgt	–		–	
Summe	7.052,2	5.121,2	7.006,0	5.043,9
	12.173,4		12.049,9	

Belgien in Mio. €

	Q1 2025		Q4 2024	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		–		–
Ein- und Zweifamilienhäuser		–		–
Mehrfamilienhäuser		–		–
Bürogebäude	32,9		32,9	
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	–		–	
Summe	32,9	–	32,9	–
	32,9		32,9	

Frankreich in Mio. €

	Q1 2025		Q4 2024	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Eigentumswohnungen		–		–
Ein- und Zweifamilienhäuser		–		–
Mehrfamilienhäuser		14,6		14,6
Bürogebäude	1.092,3		1.105,3	
Handelsgebäude	2312,4		235,7	
Industriegebäude	–		–	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	148,9		128,6	
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	–		–	
Summe	1.453,6	14,6	1.469,6	14,6
	1.468,2		1.484,3	

Niederlande in Mio. €

	Q1 2025		Q4 2024	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		0,2		0,2
Ein- und Zweifamilienhäuser		111,1		111,1
Mehrfamilienhäuser		896,6		913,3
Bürogebäude	1.329,4		1.258,9	
Handelsgebäude	797,1		849,4	
Industriegebäude	4,0		4,0	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	372,6		285,2	
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	–		–	
Summe	2.503,0	1.007,9	2.397,5	1.024,6
	3.510,0		3.422,2	

Polen in Mio. €

	Q1 2025		Q4 2024	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		–		–
Ein- und Zweifamilienhäuser		–		–
Mehrfamilienhäuser		–		–
Bürogebäude	748,1		752,7	
Handelsgebäude	322,4		318,3	
Industriegebäude	–		–	
Sonstige gewerblich genutzte Gebäude	149,4		149,4	
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	–		–	
Summe	1.219,9	–	1.220,4	–
	1.219,9		1.220,4	

Tschechien in Mio. €

	Q1 2025		Q4 2024	
	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich	Gewerblich	Wohn- wirtschaftlich
Eigentumswohnungen		–		–
Ein- und Zweifamilienhäuser		–		–
Mehrfamilienhäuser		–		–
Bürogebäude	149,2		149,2	
Handelsgebäude	28,8		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	–		–	
Summe	178,0	–	220,9	–
	178,0		220,9	

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

**Zur Deckung von Öffentlichen Pfandbriefen
verwendete Forderungen
1. Quartal 2025**

Gesamtsumme – alle Staaten in Mio. €	Q1 2025		Q4 2024	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaat	50,0	–	50,0	–
Regionale Gebietskörperschaften	100,0	23,8	100,0	17,0
Örtliche Gebietskörperschaften	–	–	–	–
Sonstige	–	–	–	–
Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)	173,8		167,0	
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	–		–	

Deutschland in Mio. €	Q1 2025		Q4 2024	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaat	–	–	–	–
Regionale Gebietskörperschaften	100,0	23,8	100,0	17,0
Örtliche Gebietskörperschaften	–	–	–	–
Sonstige	–	–	–	–
Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)	123,8		117,0	
hierin: Gewährleist. aus Gründen der Exportförderung	–		–	

Österreich in Mio. €	Q1 2025		Q4 2024	
	Direktforderungen	Gewährleistungen	Direktforderungen	Gewährleistungen
Zentralstaat	50,0	–	50,0	–
Regionale Gebietskörperschaften	–	–	–	–
Örtliche Gebietskörperschaften	–	–	–	–
Sonstige	–	–	–	–
Summe (Direktforderungen und Gewährleistungen)	50,0		50,0	
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.
1. Quartal 2025**

Gesamtsumme – alle Staaten in Mio. €	Q1 2025		Q4 2024	
	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	–	–	–	–
Summe	–		–	

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

**Weitere Deckungswerte – Detaildarstellung für
Hypothekendarlehen
1. Quartal 2025**

**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. €	Q1 2025			Q4 2024		
	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)	350,0	596,8		89,0	60,0	
Insgesamt	450,0	605,3		239,0	60,0	
			365,0			285,0
Summe		1.420,3			584,0	

Deutschland in Mio. €

	Q1 2025			Q4 2024		
	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)	350,0	269,3		89,0	60,0	
Insgesamt	450,0	269,3		239,0	60,0	
			365,0			285,0
Summe	1.084,3			584,0		

Frankreich in Mio. €

	Q1 2025			Q4 2024		
	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)	–	283,5		–		
Insgesamt	292,0					
			–			–
Summe	292,0			–		

Schweden in Mio. €

	Q1 2025			Q4 2024		
	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		–		
			–			–
Summe	24,0			–		

Norwegen in Mio. €

	Q1 2025			Q4 2024		
	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)	–	20,0		–	–	
Insgesamt	–	20,0		–		
			–			–
Summe	20,0			–		

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

**Weitere Deckungswerte – Detaildarstellung
für Öffentliche Pfandbriefe**

1. Quartal 2025

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. €	Q1 2025			Q4 2024		
	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	–	–	–	–	–	–
Summe		–			–	

**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**

1. Quartal 2025

Hypothekendarfandbriefe		Q1 2025	Q4 2024
Umlaufende Darfandbriefe	Mio. €	19.064,2	18.108,3
davon Anteil festzinslicher Darfandbriefe § 28 Abs. 1 Nr. 13 (gewichteter Durchschnitt)	%	97,3	97,1
Deckungsmasse	Mio. €	20.003,6	19.014,6
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	%	76,1	75,6
Nettobarwert nach § 6 Darfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung in Mio. € § 28 Abs. 1 Nr. 14 (Saldo aus Aktiv-/Passivseite)	CAD	–	–
	CHF	–240,5	–244,3
	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	4,9	4,8
durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf § 28 Abs. 2 Nr. 3	%	57,5	57,5
durchschnittlicher gewichteter Beleihungsauslauf auf Marktwertbasis – freiwillige Angabe – (Durchschnitt)	%	–	–

Hypothekendarlehen		Q1 2025	Q4 2024
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 Darlehen (Liquiditätsbedarf)	Mio. €	472,1	473,9
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag (1 – 180)	161	64
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. €	1.337,5	564,0
Kennzahlen nach § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 PfandBG			
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)	%	–	–
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.	%	0,1	0,1

**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
1. Quartal 2025**

Öffentliche Pfandbriefe		Q1 2025	Q4 2024
Umlaufende Pfandbriefe	Mio. €	131,0	131,0
davon Anteil festzinslicher Pfandbriefe § 28 Abs. 1 Nr. 13 (gewichteter Durchschnitt)	%	100,0	100,0
Deckungsmasse	Mio. €	173,8	167,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2 die die Gren- zen 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. €	13,7	2,3
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag (1 – 180)	104	67
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. €	17,0	9,9
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)	%	–	–

Öffentliche Pfandbriefe		Q1 2025	Q4 2024
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)	%	–	–
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****1. Quartal 2025**

Hypothekendarlehen	Q1 2025	Q4 2024
ISIN	CH1202242249, DE000BHY0BN1, DE000BHY0BQ4, DE000BHY0BV4, DE000BHY0B14, DE000BHY0C47, DE000BHY0C70, DE000BHY0C88, DE000BHY0GC3, DE000BHY0GD1, DE000BHY0GE9, DE000BHY0GK6, DE000BHY0GL4, DE000BHY0GM2, DE000BHY0GQ3, DE000BHY0GT7, DE000BHY0GX9, DE000BHY0GY7, DE000BHY0GZ4, DE000BHY0HC1, DE000BHY0HMO, DE000BHY0HN8, DE000BHY0HP3, DE000BHY0HW9, DE000BHY0HZ2, DE000BHY0H34, DE000BHY0JB9, DE000BHY0JD5, DE000BHY0JJ2, DE000BHY0JS3, DE000BHY0JU9, DE000BHY0JW5, DE000BHY0JX3, DE000BHY0JY1, DE000BHY0J81, DE000BHY0KF8, DE000BHY0MX7, DE000BHY0SB0, DE000BHY0SC8, DE000BHY0SD6, DE000BHY0SP0, DE000BHY1BC2, DE000BHY3ND1, DE000BHY4US2, 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, 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, DE000BHY0MX7, DE000BHY0SB0, DE000BHY0SC8, DE000BHY0SD6, DE000BHY0SP0, 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

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
1. Quartal 2025**

§ 28 Abs. 2 Nr. 4 a und b PfandBG in Anzahl	Q1 2025		Q4 2024	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Nr. 4a Anhängige Zwangsversteigerungen	1	–	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. €	Q1 2025		Q4 2024	
	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich	Gewerblich	Wohnwirtschaftlich
Nr. 4c Gesamtbetrag der Rückstände auf zu leistende Zinsen	0,0	0,0	0,0	–

Berlin, den 02. Juni 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. März 2025, der Gewinnund Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. März 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Berlin Hyp AG, Berlin, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. März 2025 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. März 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. März 2025 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 Nichtprüfungsleistungen 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 Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. März 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unserer Prüfungsurteile hierzu berücksichtigt; wir geben keine gesonderten Prüfungsurteile 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. März 2025 werden im Jahresabschluss der Berlin Hyp AG Forderungen an Kunden und Kreditinstitute i.H.v. insgesamt 30,6 Mrd. € ausgewiesen, dies entspricht 83,8 % der Bilanzsumme. Von diesen Forderungen ist die bestehende Risikovorsorge i.H.v. insgesamt 280,5 Mio. € bereits abgesetzt. Die Risikovorsorge enthält sowohl individuell ermittelte Einzelwertberichtigungen i.H.v. 130,8 Mio. € als auch modellbasiert ermittelte Pauschalwertberichtigungen i.H.v. 149,6 Mio. €, in denen ein ebenfalls modellbasiert ermitteltes Model Adjustment i.H.v. 124,5 Mio. € enthalten ist. Darüber hinaus bestehen Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen i.H.v. 1,7 Mrd. €. Für diese sind Rückstellungen in Höhe von 5,6 Mio. € gebildet, die in Höhe von 3,3 Mio. € auf das modellbasierte Model Adjustment entfallen. Das Model Adjustment beträgt damit insgesamt 127,8 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, in ihrer pauschalen Risikovorsorge nach Überprüfung zum Stichtag 31. März 2025 ein Model Adjustment in Höhe von insgesamt Mio. EUR 127,8 berücksichtigt. 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 ins-

gesamt 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 Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, 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 55b879ca3ec22d3934e1dda4d45ce-18f9e69358b257c551880c5ce919bea63e5 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 diese Prüfungsurteile sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. März 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteile 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 unsere Prüfungsurteile 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, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 26. März 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 18. März 2025 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 unsere darin enthaltenen Prüfungsurteile 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 4. Juni 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 02. Juni 2025



Sascha Klaus



Maria Teresa Dreio-Tempsch



Alexander Stuwe

Inhalt

Service

Wichtigste Abkürzungen	134
Adressen	135
Ansprechpartner	136
Impressum	137

Wichtigste Abkürzungen

Abs.	Absatz	InstitutsVergV	Verordnung über die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an Vergütungssysteme von Instituten
AG	Aktiengesellschaft		
AktG	Aktien-gesetz	IREBS	International Real Estate Business School
AMA	Advanced Measurement Approach	IRRBB	Interest Rate Risk in the Banking Book
APP	Asset Purchase Programme	IT	Informationstechnologie
AReG	Abschlussprüferreformgesetz	IWF	Internationaler Währungsfonds
AT	außertariflich		
BA	Berufsakademie	KA	Kreditausschuss
BCBS	Basel Committee on Banking Supervision	K-Fälle	Katastrophenfälle
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	KR	Kredit
BGH	Bundesgerichtshof	KWG	Kreditwesengesetz
BilMoG	Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz	LCR	Liquidity Coverage Ratio
BIP	Bruttoinlandsprodukt	LGD	lost given defaults
BL	Bereichsleiter	LEED	Leadership in Energy and Environmental Establishment
BREEAM	Building Research Establishment Environment Assessment	LMA	Loan Market Association
BRRD	Bank Recovery and Resolution Directive	LR	Leverage Ratio
BSG	Betriebssportgemeinschaft	LTV	Loan-to-Value
BSI	Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik	MaRisk	Mindestanforderungen an das Risikomanagement
CBPP III	Covered Bond Purchase Programme	MaSan	Mindestanforderungen an die Ausgestaltung von Sanierungsplänen
CCF	Credit Conversion Factor, Risikoklassenfaktor	MREL	Minimum Requirement for Eligible Liabilities
CD	Corporate Design	NPL	Non Performing Loans
CRD	Capital Requirements Directive	NSFR	Net Stable Funding Ratio
CRR	Capital Requirements Regulation		
CSR	Corporate Social Responsibility	OHG	Offene Handelsgesellschaft
D & O	Directors & Officers	OI	Organisation/IT
DCGK	Deutscher Corporate Governance Kodex	OpRisk	Operationelle Risiken
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen	PA	Prüfungsausschuss
DIIR	Deutsches Institut für Interne Revision	PE	Personal
DRS	Deutscher Rechnungslegungs Standard	PfandBG	Pfandbriefgesetz
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband	PSA	Personal- und Strategieausschuss
DV	Datenverarbeitung	PWB	Pauschalwertberichtigung
EGHGB	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch	RechKredV	Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute
EStG	Einkommensteuergesetz	RST	Rückstellungen
ESZB	Europäisches System der Zentralbanken	RWA	Risikogewichtete Aktiva
EU	Europäische Union		
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate	SAG	Sanierungs- und Abwicklungsgesetz
EWB	Einzelwertberichtigung	SAP	Systeme, Anwendungen, Produkte
EZB	Europäische Zentralbank	SEPA	Single Euro Payments Area
FED	Federal Reserve Bank	SolvV	Solvabilitätsverordnung
FRA	Forward Rate Agreement	SRB	Single Resolution Board
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	SRM	Single Resolution Mechanism
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	SSM	Single Supervisory Mechanism
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung	TLTRO	Targeted longer-term refinancing operations
GW	Gewährträgerhaftung	TR	Treasury
HGB	Handelsgesetzbuch	VaR	Value at Risk
HQE	Haute Qualité Environnementale	vdp	Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Berlin
HRB	Handelsregister Teil B		
IA	Inanspruchnahme	ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
iBoxx	Indexfamilie für Rentenmarktindizes		
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer		
IF	Immobilienfinanzierung		
IFRS	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 und
Verbundgeschäft**
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5610

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
www.berlinhyp.de

Wichtige Unternehmensnachrichten können Sie unmittelbar nach Veröffentlichung unter 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

