

# #next dimension berlin hyp

Zwischenmitteilung  
zum 30.09.2020

# Inhalt

<b>Kennzahlen der Berlin Hyp</b>	<b>2</b>
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>3</b>
Wesentliche Ereignisse	3
Geschäftsverlauf	3
Ertragslage	3
Vermögens- und Finanzlage	5
<b>Prognosebericht</b>	<b>8</b>
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>8</b>
<b>Service</b>	<b>9</b>
Adressen	9
Ansprechpartner	10

# Kennzahlen der Berlin Hyp

Aus der Ertragsrechnung in Mio. €	01.01. - 30.09.2020	01.01. - 30.09.2019
Zinsüberschuss	240,6	237,7
Provisionsüberschuss	14,0	12,9
Verwaltungsaufwendungen	134,4	124,5
Risikovorsorge	50,4	7,0
Betriebsergebnis nach Risikovorsorge	69,3	115,5
Einstellung Fonds für allgemeine Bankrisiken	52,5	67,5
Ergebnisabführung	13,8	43,5
Jahresüberschuss	0,0	0,0
Cost-Income-Ratio in %	52,9	50,4
Eigenkapitalrentabilität in %	6,4	11,5

Aus der Bilanz in Mio. €	30.09.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	32.742	27.021
darunter Hypothekendarlehen <sup>1</sup>	22.617	21.774
NPL	161	181
<sup>1</sup> Durchschnitt 01.01.-30.09.2020 und 01.01.-30.09.2019	22.053	20.739

Geschäftsentwicklung in Mio. €	01.01. - 30.09.2020	01.01. - 30.09.2019
Darlehensneugeschäft	3.348	3.505
Prolongationen (Kapitalbindungen ≥ 1 Jahr)	828	738

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen	30.09.2020	31.12.2019 <sup>1</sup>
RWA in Mio. €	10.445	9.991
Harte Kernkapitalquote (CET1-Ratio) in %	12,8	13,3
Gesamtkapitalquote (Total Capital-Ratio) in %	15,2	16,0
Leverage Ratio in %	4,0	4,6
<sup>1</sup> nach Feststellung		

Emissionsratings	30.09.2020	31.12.2019
Moody's		
Pfandbriefe	Aaa (stabil)	Aaa (stabil)
Senior Preferred	Aa2 (stabil)	Aa2 (stabil)
Senior Non-Preferred	A2	A2
Fitch		
Pfandbriefe	–	–
Senior Preferred	AA- (negativ)	A+ (stabil)
Senior Non-Preferred	A+ (negativ)	A+ (stabil)

Nachhaltigkeitsratings	30.09.2020	31.12.2019
ISS-ESG (vormals oekom)	B- (Prime)	B- (Prime)
Sustainalytics	86/100 (Leader)	86/100 (Leader)

Sonstiges	30.09.2020	31.12.2019
Anzahl der Beschäftigten (Stichtag)	600	606

# Wirtschaftsbericht

## Wesentliche Ereignisse

Vorgänge von besonderer Bedeutung, über die an dieser Stelle zu berichten wäre, lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

## Geschäftsverlauf

Obwohl die Covid-19-Pandemie sowie das damit verbundene schwierige konjunkturelle Umfeld in den ersten drei Quartalen 2020 Auswirkungen auf die gewerblichen Immobilienmärkte hatten, verlief die wirtschaftliche Entwicklung der Berlin Hyp AG (Berlin Hyp) insgesamt besser als erwartet. Die konservative Risikostrategie und die Fokussierung auf die Finanzierung werthaltiger Immobilien führten

bislang zu keinen nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Ertragskraft der Bank. Das kontrahierte Neugeschäftsvolumen lag inklusive der realisierten Prolongationen (Kapitalbindungen  $\geq 1$  Jahr) mit 4,2 Mrd. € auf Vorjahresniveau. Aufgrund der anspruchsvollen Rahmenbedingungen ist die Bank mit dem Geschäftsverlauf zufrieden.

## Ertragslage

Das Ergebnis der Berlin Hyp vor Gewinnabführung an die Landesbank Berlin Holding AG betrug im Berichtszeitraum 13,8 Mio. €. Es lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 43,5 Mio. € und spiegelt das anhaltend

## Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 30. September 2020

	01.01.2020 bis 30.09.2020 in Mio. €	01.01.2019 bis 30.09.2019 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>240,6</b>	<b>237,7</b>	<b>2,9</b>	<b>1,2</b>
<b>Provisionsüberschuss</b>	<b>14,0</b>	<b>12,9</b>	<b>1,1</b>	<b>8,5</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>134,4</b>	<b>124,5</b>	<b>9,9</b>	<b>8,0</b>
Personalaufwand	58,9	67,4	-8,5	-12,6
Andere Verwaltungsaufwendungen	56,6	50,9	5,7	11,2
<i>davon Aufwand Bankenabgabe</i>	13,4	12,0	1,4	11,7
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	18,9	6,2	12,7	-
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen	-0,5	-3,6	3,1	-86,1
<b>Betriebsergebnis vor Risikovorsorge</b>	<b>119,7</b>	<b>122,5</b>	<b>-2,8</b>	<b>-2,3</b>
Risikovorsorge	50,4	7,0	43,4	-
<b>Betriebsergebnis nach Risikovorsorge</b>	<b>69,3</b>	<b>115,5</b>	<b>-46,2</b>	<b>-40,0</b>
Finanzanlageergebnis	-2,8	-4,0	1,2	-30,0
Einstellung in den Fonds für allgemeine Bankrisiken	52,5	67,5	-15,0	-22,2
Sonstige Steuern	0,1	0,1	0,0	0,0
<b>Gewinn vor Ertragsteuern und Gewinnabführung</b>	<b>13,9</b>	<b>43,9</b>	<b>-30,0</b>	<b>-68,3</b>
Ertragsteuern	0,1	0,4	-0,3	-75,0
Aufwendungen aus Gewinnabführung	13,8	43,5	-29,7	-68,3
<b>Überschuss</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>

schwierige Umfeld wider. Signifikante Kreditrisiken im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie sind bislang nicht eingetreten, allerdings hat die Bank die über den Erwartungen liegende Ergebnisentwicklung genutzt und Vorsorgereserven gebildet, um potenziellen Kreditausfällen frühzeitig entgegenzuwirken. Auch der Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB konnte durch die Dotierung von weiteren 52,5 Mio. € weiter aus eigener Kraft gestärkt werden. Die Ursachen für die Ergebnisentwicklung werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

Entgegen den Erwartungen ist der Zins- und Provisionsüberschuss um 4,0 Mio. € auf 254,6 Mio. € gestiegen.

Der Zinsüberschuss betrug 240,6 Mio. € und lag aufgrund der um 1,3 Mrd. € gestiegenen durchschnittlichen Hypothekendarlehensbestände 2,9 Mio. € über dem Vorjahreswert und deutlich über den Erwartungen. Er enthält Sondereffekte, darunter Zinserträge aus den gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften der EZB (TLTRO III) sowie aus Bereitstellungs- und Verzugszinsen. Im Berichtszeitraum vereinnahmte Vorfälligkeitsentgelte wurden zur Entlastung des zukünftigen Zinsergebnisses weitgehend durch Negativ Close Outs kompensiert. Herausfordernd bleibt das anhaltend niedrige Zinsniveau in Verbindung mit einer flachen Zinsstrukturkurve.

Der Provisionsüberschuss stieg trotz des konstant gebliebenen Neugeschäftsvolumens leicht um 1,1 Mio. € auf 14,0 Mio. €. Er übertraf damit die Planannahmen.

Der Verwaltungsaufwand setzt sich aus dem Personalaufwand, den anderen Verwaltungsaufwendungen sowie den Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter zusammen. Er lag mit 134,4 Mio. € um 9,9 Mio. € über dem Vorjahreswert und leicht höher als erwartet. Die Personalaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 8,5 Mio. € auf 58,9 Mio. € gesunken. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus geringeren Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen. Die anderen Verwaltungsaufwendungen betragen

56,6 Mio. € und lagen damit 5,7 Mio. € über dem Vorjahreswert. Angesichts der zunehmenden Anforderungen an die Informationstechnologie und Datenhaltung sowie der gestiegenen Beiträge für die Europäische Bankenabgabe wurde mit einem Anstieg gerechnet. Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter haben sich deutlich um 12,7 Mio. € auf 18,9 Mio. € erhöht. Ursächlich hierfür ist die mit dem geplanten Neubau am Hauptsitz Berlin im Zusammenhang stehende stark verkürzte Restnutzungsdauer des bestehenden Gebäudes in der Budapester Strasse 1. Zum Berichtsstichtag war das bestehende Gebäude bereits vollständig abgeschrieben.

Der Saldo der übrigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen betrug -0,5 Mio. € und lag damit 3,1 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Das Betriebsergebnis vor Risikovorsorge erreichte mit 119,7 Mio. € annähernd den Vorjahresvergleichswert von 122,5 Mio. €.

Die Zuführungen zur Risikovorsorge im Kredit- und Wertpapiergeschäft betragen saldiert 50,4 Mio. €. Sie lagen aufgrund der im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie gebildeten Vorsorgereserven deutlich über den Zuführungen des Vorjahres (7,0 Mio. €) und aufgrund der Vorsorgenbildung auch über den Erwartungen.

Die Risikovorsorge im Kreditgeschäft wurde inklusive der Zuführungen zur Vorsorge gemäß § 340f HGB saldiert um 65,5 Mio. € aufgestockt. Die Erhöhung lag damit um 54,5 Mio. € über der des Vorjahres.

Das Bewertungsergebnis für Wertpapiere der Liquiditätsreserve war insbesondere durch erfolgte Verkäufe positiv und betrug 15,1 Mio. € nach 4,0 Mio. € im Vorjahr.

Das Finanzanlageergebnis von -2,8 Mio. € lag über dem Vorjahresvergleichswert von -4,0 Mio. €.

Die Bank hat dem Sonderposten für allgemeine Bankrisiken gemäß § 340g HGB weitere 52,5 Mio. € zugeführt. Die Dotierung lag damit 15 Mio. € unter der im Vorjahresvergleichszeitraum erfolgten Zuführung.

Unter Berücksichtigung der weiteren Erhöhung der Vorsorgereserven weist die Berlin Hyp ein leicht über dem anteiligen Plan liegendes Vorsteuerergebnis von 13,9 Mio. € aus. Dies entspricht einem Rückgang um 30,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahreswert.

### Verkürzte Bilanz zum 30. September 2020

Aktiva	30.09.2020 in Mio. €	30.12.2019 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
<b>Barreserve</b>	<b>2.395</b>	<b>26</b>	<b>2.369</b>	<b>-</b>
<b>Forderungen an Kreditinstitute</b>	<b>305</b>	<b>262</b>	<b>43</b>	<b>16,4</b>
Hypothekendarlehen	0	0	0	-
Kommunaldarlehen	0	0	0	-
Andere Forderungen	305	262	43	16,4
<b>Forderungen an Kunden</b>	<b>23.091</b>	<b>22.403</b>	<b>688</b>	<b>3,1</b>
Hypothekendarlehen	22.617	21.774	843	3,9
Kommunaldarlehen	418	522	-104	-19,9
Andere Forderungen	56	107	-51	-47,7
<b>Schuldverschreibungen</b>	<b>6.116</b>	<b>3.698</b>	<b>2.418</b>	<b>65,4</b>
<b>Beteiligungen</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>-3</b>	<b>-50,0</b>
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Immaterielle Anlagewerte</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>2</b>	<b>6,5</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>41</b>	<b>49</b>	<b>-8</b>	<b>-16,3</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>646</b>	<b>409</b>	<b>237</b>	<b>57,9</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>112</b>	<b>137</b>	<b>-25</b>	<b>-18,2</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>32.742</b>	<b>27.021</b>	<b>5.721</b>	<b>21,2</b>

Passiva	30.09.2020 in Mio. €	31.12.2019 in Mio. €	Veränderung in Mio. €	Veränderung in %
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>8.795</b>	<b>4.027</b>	<b>4.768</b>	<b>-</b>
Hypotheken-Namenspfandbriefe	135	178	-43	-24,2
Öffentliche Namenspfandbriefe	11	46	-35	-76,1
Andere Verbindlichkeiten	8.649	3.803	4.846	-
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kunden</b>	<b>4.720</b>	<b>4.325</b>	<b>395</b>	<b>9,1</b>
Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.530	1.622	-92	-5,7
Öffentliche Namenspfandbriefe	236	400	-164	-41,0
Andere Verbindlichkeiten	2.954	2.303	651	28,3
<b>Verbrieftete Verbindlichkeiten</b>	<b>16.821</b>	<b>16.152</b>	<b>669</b>	<b>4,1</b>
Hypothekenspfandbriefe	10.946	10.303	643	6,2
Öffentliche Pfandbriefe	20	20	0	0,0
Sonstige Schuldverschreibungen	5.855	5.829	26	0,4
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>373</b>	<b>442</b>	<b>-69</b>	<b>-15,6</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>122</b>	<b>121</b>	<b>1</b>	<b>0,8</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>1</b>	<b>0,4</b>
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten</b>	<b>243</b>	<b>340</b>	<b>-97</b>	<b>-28,5</b>
<b>Fonds für allgemeine Bankrisiken</b>	<b>471</b>	<b>418</b>	<b>53</b>	<b>12,7</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>936</b>	<b>936</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>32.742</b>	<b>27.021</b>	<b>5.721</b>	<b>21,2</b>
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	190	259	-69	-26,6
<b>Andere Verpflichtungen</b>				
Unwiderrufliche Kreditzusagen	3.482	2.959	523	17,7

Die Bilanzsumme der Berlin Hyp betrug zum Stichtag 32,7 Mrd. €. Sie hat sich gegenüber dem Jahresultimo 2019 um 5,7 Mrd. € erhöht.

Die Forderungen an Kreditinstitute blieben im Vorjahresvergleich nahezu unverändert und beliefen sich auf 0,3 Mrd. €. Die Forderungen an Kunden stiegen um 0,7 Mrd. € auf 23,1 Mrd. €. Sie beinhalten mit 22,6 Mrd. € (Vorjahr: 21,8 Mrd. €) Hypothekendarlehen und mit 0,4 Mrd. € (Vorjahr: 0,5 Mrd. €) Kommunaldarlehen. Bei den Hypothekendarlehen standen Zugängen aus dem Neugeschäft außerplanmäßige Abflüsse durch vorzeitige Tilgungen gegenüber. Der Bestand an festverzinslichen Schuldverschreibungen hat sich durch Käufe deutlich um 2,4 Mrd. € auf 6,1 Mrd. € erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um 4,8 Mrd. € auf 8,8 Mrd. € gestiegen. Die Zunahme resultiert aus einem deutlichen Anstieg der Termingeldverbindlichkeiten, darunter insbesondere aus der Teilnahme am TLTRO III. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sind um 0,4 Mrd. € auf 4,7 Mrd. € gestiegen. Der Bestand an verbrieften Verbindlichkeiten hat sich von 16,2 Mrd. € auf 16,8 Mrd. € erhöht.

## Prognosebericht

Der jüngste sprunghafte Anstieg der Infektionszahlen und die Unsicherheit bezüglich des weiteren Verlaufs der Covid-19-Pandemie als zentrale Einflussfaktoren auf die gesamtwirtschaftliche und damit auch die branchenspezifische Entwicklung stellen nicht nur die Banken vor ungeahnte Herausforderungen. Mögliche Folgewirkungen der Pandemie und deren Ausmaß sind unverändert schwer einzuschätzen. Unter Berücksichtigung

der rezessiven Wirtschaftsentwicklung und der noch immer nicht einschätzbaren Entwicklungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten geht die Berlin Hyp für das laufende Geschäftsjahr unverändert davon aus, dass sich das Ergebnis vor Gewinnabführung deutlich unter dem des Jahres 2019, jedoch leicht über den im letztjährigen Prognosebericht beschriebenen Erwartungen bewegen wird.

## Nachtragsbericht

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

# Service

## Adressen

### Unternehmenssitz

Berlin Hyp AG  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9123  
F +49 30 2599 998 9123  
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 2211

#### Geschäftsstelle Frankfurt am Main

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

#### Geschäftsstelle Hamburg

Neuer Wall 19  
20345 Hamburg  
T +49 40 2866589 21

#### Geschäftsstelle München

Isartorplatz 8  
80331 München  
T +49 89 291949 10

#### Geschäftsstelle Stuttgart

Friedrichstraße 6  
70174 Stuttgart  
T +49 711 2483 8821

#### 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

### Portfoliomangement

#### Syndizierung

Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5610

#### Verbundgeschäft

Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5585

### 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

# Service

## **Ansprechpartner**

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

Berlin Hyp AG  
Kommunikation und Marketing  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9123  
F +49 30 2599 998 9123  
www.berlinhyp.de

Wichtige Unternehmensnachrichten können Sie unmittelbar nach Veröffentlichung unter [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de) abrufen.

## **Veröffentlichungen des Jahres 2020 für unsere Geschäftspartner**

- Geschäftsbericht 2019 (deutsch/englisch)
- Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020 (deutsch/englisch)
- Zwischenmitteilung zum 30. September 2020 (deutsch/englisch)
- GRI Bericht 2019 (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  
Stralauer Allee 2  
10245 Berlin

