

Im Überblick

Information für unsere Immobilienkunden, Nr. 1

Editorial



Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands

**Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,**

im September 2013, also vor über einem Jahr, sind wir mit unserem neuen Markenauftritt an die Öffentlichkeit gegangen. Ihre positiven Reaktionen auf unsere Kampagne haben uns darin bestärkt, den Weg der umfassenden Neuausrichtung auch in Zukunft konsequent weiterzuverfolgen.

Kontinuierlich arbeiten wir an dem Ausbau und der Weiterentwicklung unserer Dienstleistungsangebote und Produkte. Bis zum Jahresende werden wir den Prozess der Neuausrichtung abgeschlossen haben.

Um Sie zukünftig über alle Fortschritte und Neuerungen bezüglich unseres Leistungsangebotes und unserer Produktpalette informiert zu halten, haben wir diesen Newsletter ins Leben gerufen.

Auch möchten wir Ihnen damit einen Einblick in den deutschen Immobilienmarkt geben. Angetrieben vom günstigen Zinsumfeld und der guten konjunkturellen Lage ist dieser nach wie vor für in- und ausländische Investoren höchst attraktiv. Ein Ende der positiven Stimmung am gewerblichen Immobilienmarkt ist aus unserer Sicht derzeit nicht absehbar, auch wenn die Stimmen um mögliche Preisübertreibungen immer lauter werden. Dieses Thema beleuchten wir in dieser Ausgabe in unserem Beitrag „Es wird immer noch zu wenig gebaut“.

Professor Voigtländer vom IW Köln erläutert aktuelle Eckdaten und Rahmenbedingungen rund um das Thema einer möglichen Blasenbildung in Deutschland.

Das Wetteifern um erstklassige Immobilien an Top-Standorten wird immer härter. Gleiches gilt für die Finanzierung dieser begehrten Objekte. Leider – und das beobachten wir mit einer gewissen Sorge – nimmt der Wettbewerb am Bankenmarkt ständig zu, nicht nur hinsichtlich der Preisfindung, sondern auch der Risiken. Es wächst die Befürchtung, dass die Akteure am Immobilienmarkt langfristig Abstriche bei der Qualität von Immobilien oder Finanzierungen machen könnten. Ein Resultat aus der vergangenen Finanzkrise ist ein risikoaverseres Verhalten der Banken am Markt. Dieses sollten wir uns bewahren!

Wir freuen uns auf Ihr Feedback und wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre!

Ihr Gero Bergmann

AKTUELLE THEMEN

- „Es wird immer noch zu wenig gebaut.“ | Preisübertreibungen am Immobilienmarkt sind in aller Munde – die Berlin Hyp im Interview mit dem IW Köln
- „AB-BA“ in Deutschland – Wo geht die Reise hin? | Berlin Hyp untersucht Alternativstandorte für Büro- und Einzelhandelsimmobilien
- Schneller, flexibler und komfortabler | Kooperation der Berlin Hyp mit dem IT-Dienstleister FIO SYSTEMS AG
- Berlin Hyp und CBRE künftig gemeinsam unterwegs | 2015 – Veröffentlichung des ersten gemeinsamen Wohnmarktreport Berlin
- Heiß oder kalt – Trendbarometer gestartet | Die Expertenumfrage zu den Trends am Immobilienmarkt
- ULI goes SoundCloud – ein Rückblick auf eine Veranstaltung der besonderen Art | Berlin Hyp engagiert sich als Local Chair in Berlin
- Zukunftsorientierte und verantwortungsvolle Gestaltung urbaner Lebensräume | Die Berlin Hyp unterstützt die Arbeit des ULI Germany
- Kunst am Arbeitsplatz | Die Berlin Hyp fördert junge Künstler
- Die Nachfrage bleibt groß | Berlin Hyp platziert erfolgreich ImmoSchuldschein über 120 Mio. Euro
- Berlin Hyp finanziert BUWOG Wohnungsportfolio über 414 Mio. Euro | Vielschichtiges Darlehen erfolgreich vergeben
- Erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Berlin Hyp und Deutsche Wohnen Gruppe | Die Berlin Hyp stellt Finanzierung zur Verfügung
- Berlin Hyp unterstützt wieder immobilienmanager AWARD 2015 | Am 26.2.2015 in Köln
- Hier finden Sie uns im nächsten Jahr | Veranstaltungskalender für das erste Quartal 2015

„Es wird immer noch zu wenig gebaut“

Preisübertreibungen am Immobilienmarkt sind in aller Munde - die Berlin Hyp im Interview mit dem IW Köln

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter Kompetenzfeld Immobilienökonomik am Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. im Interview mit der Berlin Hyp.

Prof. Voigtländer, wir lesen es fast täglich – die Preise am Immobilienmarkt sind in den letzten drei Jahren massiv gestiegen. Haben wir eine Immobilienblase?

Es stimmt, dass wir in Deutschland starke Preisbewegungen gesehen haben. Vor allem die Großstädte waren und sind davon betroffen. Im internationalen Vergleich ist diese Entwicklung aber immer noch moderat, denn die Städte verzeichnen auch auf mittlere Sicht einen enormen Bevölkerungszug. Die Nachfrage nach Wohnraum wird dort hoch bleiben.

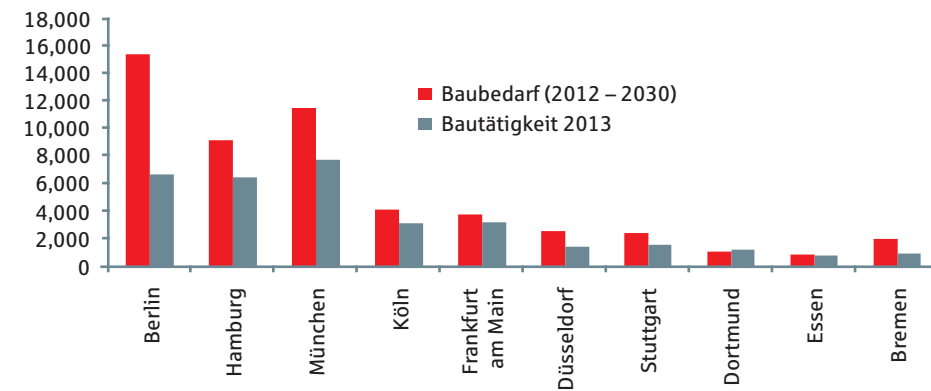
Da gehen die Ansichten jedoch stark auseinander: In den großen Agglomerationsgebieten sind die Preise zuletzt stärker als die Mieten gestiegen. Das ist für die Bundesbank Grund genug, vor einer Blasenbildung zu warnen!

Die Frage ist doch, ob die Preise eine Höhe erreicht haben, dass hier kurzfristig eine Korrektur zu erwarten ist. Das glaube ich nicht, denn aus meiner Sicht rechtfertigen die Fundamentaldaten das aktuelle Preisniveau. Beispielsweise sind die Beschäftigungsentwicklung und damit die Einkommensentwicklung überaus positiv. Auch das Zinsniveau ermöglicht höhere Immobilienpreise.

Gibt es da regionale Unterschiede?

Der Trend ist in den Metropolen, wo wir ein überproportionales Wachstum der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sehen, grundsätzlich vergleichbar.

Baulücke in den Großstädten



Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt

Besonders positiv hat sich seit 2008 Berlin entwickelt, Frankfurt liegt dagegen – nicht zuletzt aufgrund seiner Abhängigkeit vom Bankensektor – dahinter. Allein Berlin hatte im Jahr 2012 40.000 Nettozuzüge. Gebaut wurden aber nur rund 6.000 Wohnungen. Auch wenn die Genehmigungszahlen mittlerweile bundesweit ansteigen, dauert die Umsetzung dieser Vorhaben ebenso wie die damit verbundene Infrastrukturentwicklung einfach viel länger. Die Nachfrage nach Wohnraum wird in den Ballungsgebieten deshalb auch auf Sicht hoch bleiben.

Gibt es weitere Indikatoren?

Ja, die Ballungsräume sind auch für Senioren wieder attraktiver geworden – die Nähe zu kulturellem Angebot, Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitseinrichtungen werden immer wichtiger. Auch beobachten wir eine Präferenzverschiebung – Arbeitnehmer wollen wieder dichter an ihren Arbeitsorten wohnen und wertvolle Freizeit nicht für lange Arbeitswege verwenden. Außerdem sind die Mobilitätskosten in den letzten Jahren immer höher geworden.

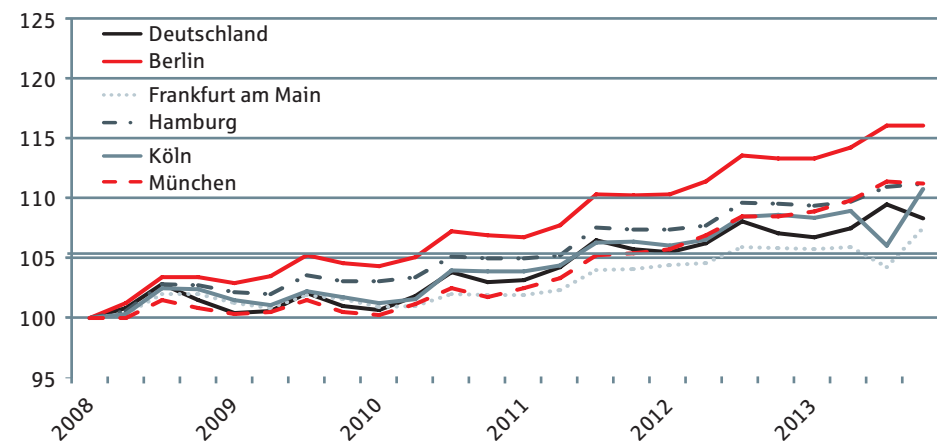
Und last but not least: Hätten wir eine Blase, müssten auch die Wohnungsangebotszahlen steigen, denn Spekulanten wollen ihre Gewinne realisieren. Tatsächlich fallen die Wohnungsangebote aber fast überall noch.

Welche Rolle spielt aus Ihrer Sicht die Kreditwirtschaft?

Im Bereich der Wohnungsfinanzierung sehen wir seit 2003 keine Kreditexpansion in Deutschland. Ganz anders verhielt es sich vor und während der Finanzkrise in Spanien, Frankreich oder Irland, wo wir eine überproportionale Entwicklung der Kreditvergabe für Wohnungskäufe beobachten konnten. In Deutschland sind auch die Finanzierungskonditionen stabil. Die Fremdkapitalquoten bleiben recht konservativ, obwohl das niedrige Zinsniveau höhere Verschuldungen ermöglichen würde. Die gewonnene Liquidität wird aber vor allem in höhere Tilgung investiert, was gut ist. Aus diesem Grund bleiben auch die Risikopositionen für die finanzierenden Banken überschaubar, was dem Finanzsektor Stabilität gibt. Kritisch wird es erst, wenn die Banken angeschlagen sind und ihrer Rolle als Finanzintermediär nicht mehr nachkommen können. Das alles sehe ich auf Sicht nicht.

Beschäftigungszuwachs in den Metropolen

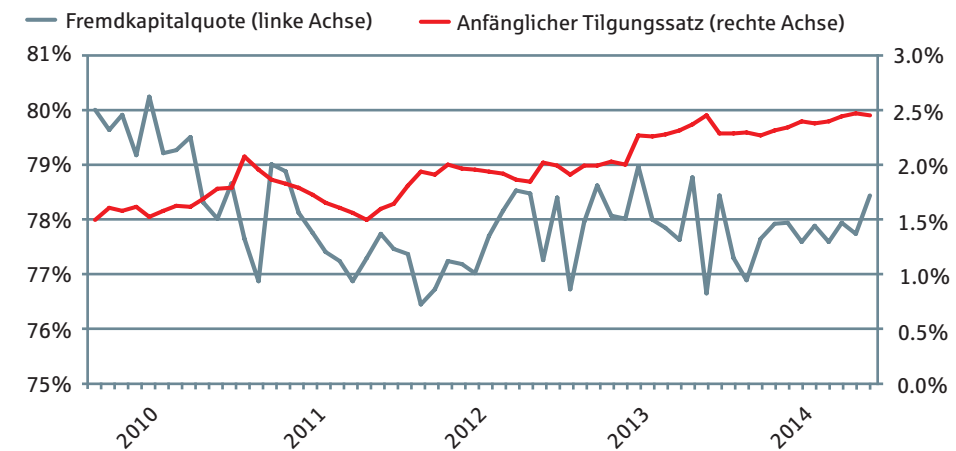
Anzahl der SVP-Beschäftigten (Index: 1/2008 = 100)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IW Köln

Finanzierungskonditionen bleiben stabil

Entwicklung des anfänglichen Tilgungssatzes und der Fremdkapitalquote



Quelle: Dr. Klein, IW Köln

Wie verhält es sich denn im Bereich der Gewerbefinanzierung?

Hier sind die Kreditbestände für Gewerbeimmobilienfinanzierungen bereits seit 2005 fast durchgängig rückläufig. Allerdings spielen hier verschiedene Komponenten zusammen. Zum einen ist die Zahl alternativer Finanzierungsanbieter wie Versicherungen und Kapitalsammelstellen gestiegen. Auch die Kreditfonds sind im Kommen. Welche Bedeutung sie aber einnehmen werden, ist aktuell schwer abzuschätzen und durch die Datenlage kaum zu verifizieren. Zum anderen werden aber auch einfach weniger Kreditmittel benötigt. Aufgrund mangelnder Anlagealternativen ist so viel Liquidität im Markt, dass vielfach keine Kreditfinanzierung benötigt wird. Die Investoren finanzieren komplett aus Eigenmitteln.

Drohen Risiken durch die Schattenbanken?

In der Tat unterliegt ihr Geschäftsmodell kaum Kontrollen, währenddessen insbesondere Immobilienbanken in den letzten Jahren immer stärker reguliert wurden. Diese Regulierung schafft einen dauerhaften Kostenblock, den sich vor allem kleine Institute nicht mehr leisten können. Außerdem treffen Immobilienfinanzierungskunden mittlerweile auf eine gestiegene Anbieterzahl. Es bleibt zu hoffen, dass die Banken bei ihrer konservativen Finanzierungsstrategie bleiben und sich nicht auf einen ruinösen Wettbewerb einlassen. Bleiben die Qualitätskriterien der Finanzierer in puncto Risiko und Ertrag hoch, mache ich mir um eine Immobilienblase in Deutschland keine Gedanken.

Professor Voigtländer, vielen Dank für das Gespräch.



Prof. Dr. Michael Voigtländer

Vita

Prof. Dr. rer. pol. Michael Voigtländer leitet seit Januar 2008 das Kompetenzfeld Immobilienökonomik innerhalb des Wissenschaftsbereichs Wirtschaftspolitik und Sozialpolitik am Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Er ist seit 2011 außerdem Honorarprofessor für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg und u. a. Dozent für Immobilienökonomie an der EBS sowie der IREBS. Seine Forschungsschwerpunkte sind der Zusammenhang von Gesamtwirtschaft, Finanzmarkt und Immobilienmarkt sowie die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Immobilienmärkte.

„AB-BA“ in Deutschland – Wo geht die Reise hin?

Berlin Hyp untersucht Alternativstandorte für Büro- und Einzelhandelsimmobilien

Wer keine Top-Immobilien in Citylagen in Städten wie Berlin, Frankfurt/Main, Köln und München findet, hat möglicherweise attraktive Ausweichmöglichkeiten. Stadtteillagen und City-Nebellagen sowie B-Städte rücken in den Fokus der Investoren.

Das Angebot an Core-Immobilien ist knapp geworden. Und die Anzahl derer, die diese Immobilieninvestitionen suchen, steigt immer noch unaufhörlich. Das gilt sowohl für Eigenkapital- als auch für Fremdkapitalgeber. Mangels Angebot und attraktiver Rendite steigt aber auch die Anzahl derer,

die sich für die sogenannten Value-Add-Immobilien interessieren – Immobilien mit einem etwas risikofreudigeren Profil. Der Risikogehalt einer Immobilieninvestition wird neben den Objekteigenschaften ganz wesentlich von den regionalen und wirtschaftlichen Besonderheiten vor Ort beeinflusst. Insofern muss sich eine Immobilie nicht zwingend an einem Top-Standort befinden.

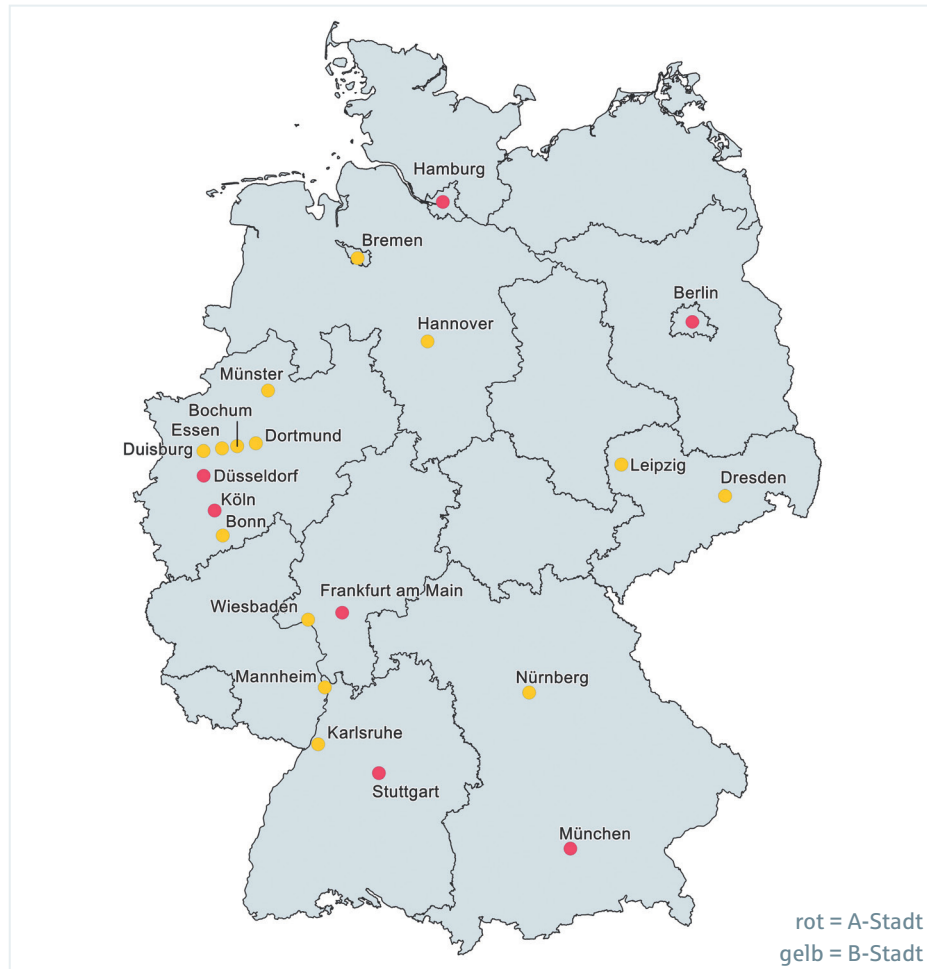
Wie attraktiv aber sind B-Lagen in A-Städten im Vergleich zu A-Lagen in B-Städten und welche Erkenntnisse können Investoren

und die sie begleitenden Finanzierer hieraus gewinnen?

Lagedefinitionen

A- und B-Städte

Als A-Städte werden die sieben wichtigsten deutschen Zentren mit nationaler bzw. internationaler Bedeutung sowie großen, funktionsfähigen Märkten bezeichnet (u. a. Berlin, Frankfurt am Main, Köln, München). Zu den insgesamt 14 B-Städten zählen z. B. Bonn, Bremen, Essen, Leipzig, also Großstädte mit regionaler bzw. nationaler Bedeutung.



A- und B-Städte in Deutschland, Berlin Hyp Research

A- und B-Lagen

Hier ist zwischen Einzelhandel und Büromarkt zu unterscheiden. Der Einzelhandel ist in City (A-Lage) und Stadtteillagen (B-Lage) aufgeteilt. Beim Büromarkt kann zwischen City (A-Lage) und City-Rand (B-Lage) unterschieden werden.

Alternativen gesucht

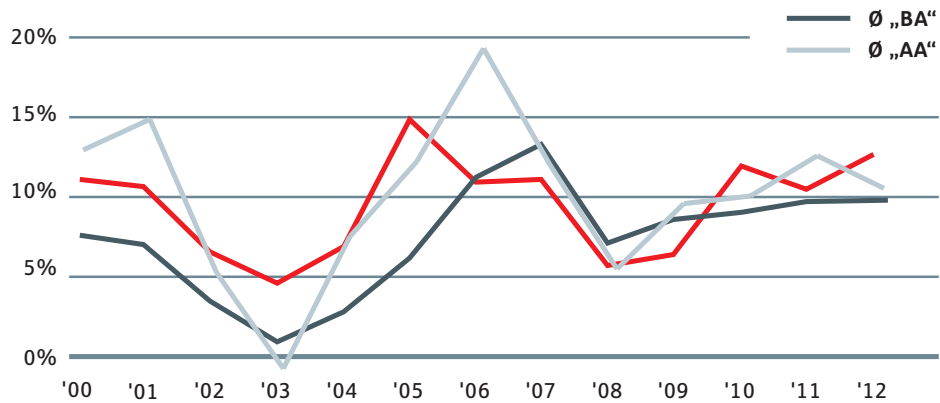
Würde es Immobilien im Supermarkt geben, wäre in den Regalen mit den sogenannten Core-Immobilien nur ein geringes Angebot zu finden. Doch in den Regalflächen darunter liegen alles andere als Ladenhüter. Die Analyse zeigt: Es müssen nicht immer unbedingt die Top-Lagen sein, um die optimale Gesamtrendite aus Wertzuwachs- und Cashflow-Rendite zu erzielen.

Beim Einzelhandel können Immobilien-Investoren auf B-Lagen (Stadtteillagen) von A-Städten („BA“-Strategie) ausweichen und dort ähnliche Gesamtrenditen wie in den A-Lagen der A-Städte („AA“-Strategie) erzielen. Auf dem Büromarkt empfiehlt sich aufgrund einer besseren Rendite-Risiko-Relation genau die umgekehrte Kombination: A-Lagen in B-Städten („AB“-Strategie). „AB-BA“ klingt also nicht umsonst nach Musik.

Zielkonflikt bei der Geldanlage

Grundsätzlich treten Zielkonflikte in der Geldanlage auf. Rendite, Risiko und Liquidität lassen sich nicht gleichzeitig optimieren – eine höhere Rendite birgt auch immer ein höheres Risiko. Je nach Marktlage können sich die Schwerpunkte im magischen Dreieck verschieben und auch geografisch sind Unterschiede bei der Bewertung von Rendite, Risiko und Liquidität festzustellen. Die Rendite kann in Form des Total Return (Summe aus Wertzuwachs- und Cashflow-Rendite) gemessen werden.

Gesamtrendite (Total Return) Einzelhandel



Berlin Hyp Research und bulwiengesa

Das Risiko wird durch die Standardabweichung abgebildet. Die Liquidität wird indirekt durch die Marktgröße gemessen: Je größer der Markt, desto geringer ist das Klumpenrisiko.

Bei den Investitionsstrategien wird üblicherweise nach „Core“, „Core Plus“, „Value Added“ und „Opportunistic“ unterschieden. Allgemein gilt: Je höher der Renditewunsch, desto mehr Risiko muss eingegangen werden. Defensive Investoren bevorzugen Investments mit geringerem Risiko – unter Inkaufnahme geringerer Renditeaussichten. Bei spekulativen Investoren verhält es sich genau andersherum. Ausgewogene Investoren versuchen, die Vorteile beider Strategien zu vereinen und sind zwischen dem defensiven und dem spekulativen Investor angesiedelt. Im Zuge der Finanzkrise sind die Immobilienmärkte glücklicherweise deutlich risikoaverser geworden, was sich in insgesamt konservativeren Profilen niederschlägt.

Einzelhandel: „AB“-Strategie liegt vorn

Aus Investorensicht schneidet die „AB“-Investitionsstrategie im Einzelhandelssegment insgesamt besser ab als „BA“, allerdings einhergehend mit einer höheren Volatilität. In den sieben A-Städten gibt es auch in den Stadtteillagen (B-Lagen) interessante Renditen. Die Gesamtrendite ist bei „AB“ mit rund 9 Prozent p. a. fast so hoch wie in den Citylagen (A-Lagen) der A-Städte. Die Volatilität ist jedoch bei der „AA“-Strategie signifikant höher, sodass der richtige Investitionszeitpunkt hier eine besonders wichtige Rolle spielt.



Büro- und Verwaltungszentrum Bundesrepublik Deutschland in Bonn als Beispiel für eine Immobilie in einer B-Stadt.

Büroimmobilien: „BA“-Strategie schneidet etwas besser ab

Büromieten sind in den B-Städten tendenziell schwankungsärmer als in den A-Lagen der Metropolen. Die Nachfrage nach Büroimmobilien profitiert in den letzten Jahren von der generell robusten Arbeitsmarktlage. Hierdurch wächst seit den letzten Jahren insgesamt die Bürobeschäftigung schneller als die Büroflächen. Beim Büromarkt müssen Investoren nicht neidvoll auf die Top-Lagen in den Top-Städten schießen. Ganz im Gegenteil: Sie können in die Citylagen der B-Städte ebenso wie in die Stadtteillagen der A-Städte ausweichen und erzielen dabei sogar eine im Durchschnitt höhere Gesamtrendite. Bei „BA“ sind die Gesamtrenditen allesamt nicht weit von „AB“ entfernt. Angesichts der geringeren Volatilität in den B-Städten finden Investoren mit der „BA“-Kombination allerdings ein interessanteres Rendite-Risiko-Verhältnis.

Keine Investition nach Schema „F“

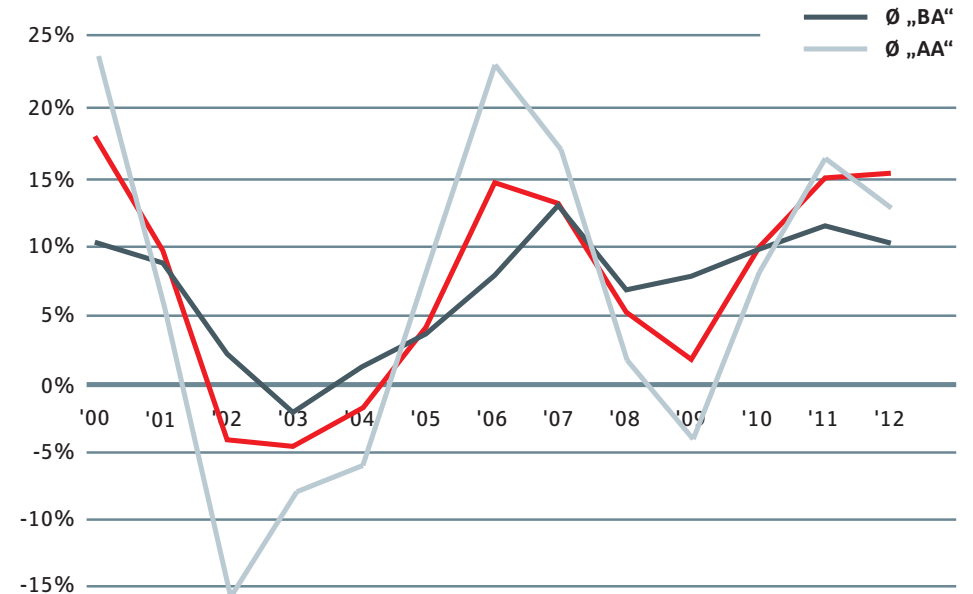
Zusammenfassend schneidet aus Investorensicht also beim Einzelhandel „AB“ besser ab und beim Büromarkt „BA“. Eine Aussage, ob eine Finanzierung mehr oder weniger interessant ist, lässt sich daraus aber nicht zwingend ableiten. Maßgeblich für die Finanzierungsattraktivität sind letztendlich die vereinbarten risikoadäquaten Finanzierungsbedingungen.

Anders akzentuiert als ein Immobilieninvestor blicken finanzierende Banken auf

diese Investitionsvorhaben. Neben den genannten Renditegesichtspunkten gehört dazu vor allem die nachhaltige Kapitaldienstfähigkeit. Diese wird bestimmt von der Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie, ihrer insgesamt guten Lage und Ausstattung sowie der Vermietbarkeit des Objekts. Zudem fließen Objektsicherheiten, akzeptable Beleihungsausläufe und ein angemessener Eigenkapitaleinsatz in die Gesamtbeurteilung mit ein. Ein ganz wesentliches Kriterium ist auch die Relation zwischen Objekt- und Marktgröße, die letztlich darüber entscheidet, wie

„liquide“ ein Markt ist. Nur hinreichend liquide Märkte bieten die für Finanziere notwendigen Rückführungsmöglichkeiten. Es gilt die eherne Regel: Jede Immobilienfinanzierung muss im Einzelfall sorgfältig geprüft werden. Aber eine Erkenntnis ist wohl dennoch sicher: Der Markt ist nicht leer „gekauft“. Investitionen jenseits der Top-Zentren sind kein „Notnagel“, sondern je nach Investitionsfokus unter Umständen eine sinnvolle Alternative.

Gesamtrendite (Total Return) Büromarkt



Berlin Hyp Research und bulwiengesa

Schneller, flexibler und komfortabler

Kooperation der Berlin Hyp mit dem IT-Dienstleister FIO SYSTEMS AG

Durch die Zusammenarbeit zwischen der Berlin Hyp und dem Leipziger IT-Dienstleister FIO SYSTEMS AG können Immobilienunternehmen in Zukunft schneller, flexibler und komfortabler im Tagesgeschäft agieren.

„In den letzten Jahren ist immer deutlicher geworden, dass unsere Kunden mehr erwarten als reine Finanzierungsleistungen. Sie wünschen sich komplementäre Dienstleistungen rund um die Immobilienfinanzierung. Mit unserem Immobilienportal icoio können Immobilienunternehmen ihre gesamte Mietkautions- und Rücklagenverwaltung mit höchster Effizienz online erledigen“, sagt Berlin Hyp Vorstand Gero Bergmann.

icoio: Ein Portal. Alles im Blick.

Gemeinsam mit der FIO SYSTEMS AG haben wir mit icoio ein innovatives Immobilienportal entwickelt und so unser Produkt- und Leistungsspektrum rund um die Immobilienfinanzierung um eine zusätzliche Facette erweitert. Die Produktvariante icoio ACCOUNT als Basislösung dient dem Management von Mietkautionen und Rücklagen und kann bei Bedarf auch zur Mietkontraktverwaltung sowie zum Management des Zahlungsverkehrs genutzt werden.

Die Komplettlösung icoio REAL ESTATE stellt darüber hinaus eine umfangreiche ERP-Lösung mit dem vollständigen Spektrum der erforderlichen Funktionalitäten dar. Mit icoio erhalten unsere Kunden zukunftsweisende Softwarelösungen aus einer Hand. Als browserbasierte Software ermöglicht icoio den Anwendern schnelle und ortsunabhängige Zugriffe.

Sind Datenschutz & Sicherheit gewährleistet?

Ein besonderes Augenmerk liegt bei icoio auf Datenschutz und Sicherheit, da die Software mit allen internetfähigen Endgeräten mobil nutzbar ist. icoio wird in einem Hochsicherheitsrechenzentrum in Deutschland betrieben. Ein zweites Back-up-Rechenzentrum sorgt für zusätzliche Ausfallsicherheit. Hinzu kommen regelmäßige Prüfungen und Audits externer Prüfer. Der Betrieb des Rechenzentrums erfolgt nach deutschen Datenschutz- und Sicherheitsvorschriften, der Zugriff auf die Daten kann ausschließlich von autorisierten Personen erfolgen. Die SSL-Verschlüsselung stellt dabei sicher, dass die Daten nicht abgefangen werden können. Das icoio-Rechenzentrum kann somit eine Sicherheit bieten, die Unternehmen selbst kaum stemmen können.



Rainer Rennspieß

Sie möchten mehr über icoio wissen?
Ihr Ansprechpartner:

Rainer Rennspieß
Leiter ServiceCenter Immobilienkunden
T +49 30 2599 5624
rainer.renspiess@berlinhyp.de

www.icoio.de



Heiß oder kalt – Trendbarometer gestartet

Die Expertenurfrage zu den Trends am Immobilienmarkt

Wer langfristig und solide finanzieren will, sollte die Trends am Immobilienmarkt in Deutschland kennen. Nur so können Chancen und Risiken frühzeitig erkannt und entsprechend reagiert werden.

Die Berlin Hyp startete im September ihre Umfrage zum Trendbarometer, vormals IMMOment im Trend, die Expertenurfrage von Berlin Hyp und LBB.

Neben der Prüfung immobilienwirtschaftlicher Trends und aktueller Themen widmet sich das Trendbarometer verstärkt dem Aspekt „Megatrends“ und deren Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Die Nutzungsdauer von Immobilien erstreckt sich über viele Jahre, wenn nicht Jahrzehnte. Die Berücksichtigung langfristiger Entwicklungen ist daher von zunehmender Relevanz, um die Marktgängigkeit von Immobilien erhalten und verbessern zu können. Daher wird neben einer Auswertung der letzten Umfrage auch viel Wert auf eine längerfristige Darstellung der Trends gelegt.

Wir laden Sie herzlich ein, an unserem Trendbarometer teilzunehmen. Denn niemand kann die Trends und Perspektiven auf dem gewerblichen Immobilienmarkt

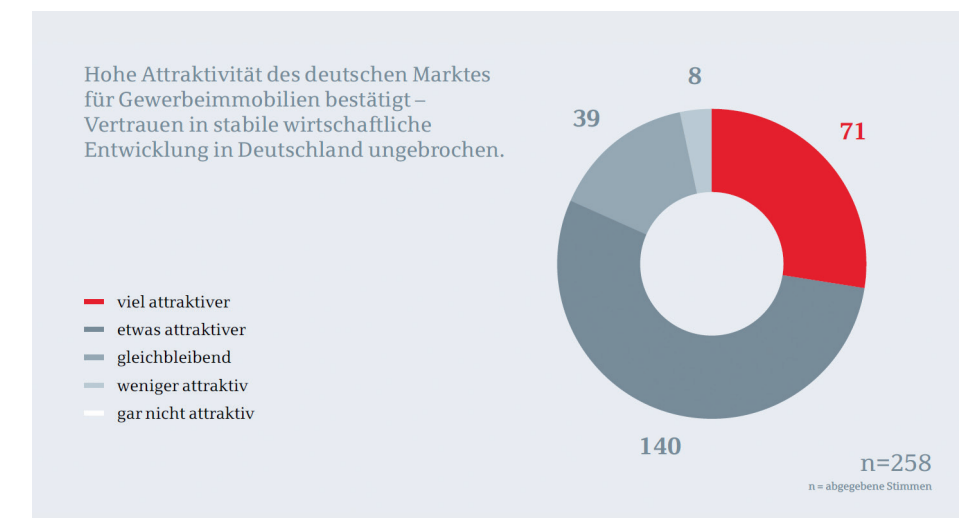
besser beurteilen als Sie, die Experten der Immobilienwirtschaft. Das Trendbarometer erscheint zweimal jährlich und wird Ihnen bei Interesse gern per Mail zugesandt, Sie können aber auch auf unserer Homepage direkt am Trendbarometer teilnehmen, solange die jeweilige Umfrage läuft.

Erste Ergebnisse der letzten Umfrage stehen nun für Sie bereit. Sie finden diese unter www.berlinhyp.de, unter dem Menüpunkt:

Für Immobilienkunden/Expertenbefragung Trendbarometer. Lesen Sie hier, was die Branche bewegt.

Bitte kontaktieren Sie bei Rückfragen:

Nicole Hanke
Leiterin Marketing
T +49 30 2599 9123
nicole.hanke@berlinhyp.de



Eine Frage aus unserem Trendbarometer: Wie bewerten Sie aktuell die Attraktivität des deutschen Marktes für Gewerbeimmobilien im europäischen Vergleich?

Berlin Hyp und CBRE künftig gemeinsam unterwegs

2015 – Veröffentlichung des ersten gemeinsamen Wohnmarktreport Berlin



Nachdem sich die GSW Immobilien AG, die von der Deutsche Wohnen AG Ende 2013 übernommen worden ist, aus der Mitherausgeberschaft zurückgezogen hat, wird die Berlin Hyp den Wohnmarktreport Berlin zusammen mit CBRE erarbeiten und veröffentlichen. Damit ist das Erscheinen der umfassendsten Erhebung aktueller Daten und Trends zum Berliner Wohnimmobilienmarkt auch in Zukunft sichergestellt.

„Dieser Marktbericht steht für Kontinuität. Als Mitherausgeber werden wir einen wichtigen Teil dazu beitragen, dass wirtschaftliche Akteure auf dem Markt einen präzisen Blick auf die in Berlin vorherrschenden Entwicklungen und Verhältnisse erhalten und unser Know-how als Bank mit einbringen“, so Gero Bergmann.

Der nächste Wohnmarktreport wird Ende Januar 2015 veröffentlicht. Damit erscheint die Publikation bereits zum elften Mal seit 2007. Wie immer wird auf allgemeine Trends am Berliner Wohnungsmarkt eingegangen. Darüber hinaus finden sich detaillierte Bezirksprofile in dem Bericht.

Bei Interesse senden wir Ihnen den Report gern zu. Bitte kontaktieren Sie hierfür:

Nicole Hanke
Leiterin Marketing
T +49 30 2599 9123
nicole.hanke@berlinhyp.de

ULI goes SoundCloud – ein Rückblick auf eine Veranstaltung der besonderen Art

Berlin Hyp engagiert sich als Local Chair in Berlin

Der letzte „ULI Meeting Point“ fand in Berlin zu einem außergewöhnlichen Thema statt: „Future Offices“. Das ULI Local Council Berlin mit Gero Bergmann als Vorsitzendem lud zur Besichtigung des neuen Hauptstadtquartiers der Online-Plattform SoundCloud ein.

Auf 4.000 m² eines alten Brauereigebäudes am Berliner Mauerstreifen, der „Factory“, hat das Berliner Architektenteam Kinzo dem aufstrebenden IT-Unternehmen SoundCloud durch die Planung und Ausführung eines maßgeschneiderten Büros den Aufstieg in die Welt von Google und Facebook geebnet. Die Büroräume weisen ein außergewöhnliches Design und mehr als 50 Prozent

Sondernutzungsfläche auf. Es handelt sich nicht um Büroräume im klassischen Sinne, sondern vielmehr um Flächen zur Kommunikation und kreativen Arbeitsweise. Hier gibt es zum Beispiel Räume zum Entspannen oder Spielen. Es gibt eine Bibliothek, ein Kaminzimmer, einen Tischtennisraum ebenso wie Fotoautomaten oder einen „Green Room“. So wird diese Arbeitswelt zu einem „24-Stunden-Büro“.

Die Idee hinter dieser modernen Bürogestaltung stammt von verschiedenen Thesen ab, welche das Büro der Zukunft definieren und eine gesunde Arbeitswelt bieten sollen, so zum Beispiel papierloses Arbeiten, flexible Arbeitszeiten, Gesundheit als integra-

tiver Bestandteil der Arbeit und Förderung der Kommunikation unter allen Mitarbeitern – insgesamt also einem „Healthy Place“, dem aktuellen Forschungsschwerpunkt des ULI. Zusätzlich sollen attraktive Räumlichkeiten und Arbeitsbedingungen auch die Rekrutierung neuer Mitarbeiter im „War for Talents“ erleichtern. So sind die Büroräume der Sound-Cloud in Berlin genau darauf zugeschnitten, diese neuen Ideen des modernen Büros zu erfüllen. Es soll Gefühl für das Produkt in den Räumen vermittelt und überall spontane Interaktion ermöglicht werden.

Mehr Informationen finden Sie unter: www.soundcloud.com

Zukunftsorientierte und verantwortungsvolle Gestaltung urbaner Lebensräume

Die Berlin Hyp unterstützt die Arbeit des ULI Germany



ULI Germany

Seit mehr als 75 Jahren genießt das Urban Land Institute (ULI) breite Anerkennung für seine klare, vorausschauende Forschung nach hohen Standards in Raumordnung, Städtebau und Immobilienwirtschaft. Die Berlin Hyp unterstützt aktiv die Arbeit des

ULI und Gero Bergmann engagiert sich im Executive Committee und als Local Chair in Berlin. Die Aufgabe des ULI besteht darin, Führungsverantwortung im Bereich der Stadtentwicklung zu übernehmen, um die nachhaltige Gestaltung von Lebensräumen

und Umwelt zu verbessern. Das Institut ist eine Expertenvereinigung, deren Mitglieder sich durch gegenseitige Unterstützung und stetigen Austausch weiterentwickeln. Zudem werden Forschung und Ausbildung gefördert.

Die gemeinnützige Einrichtung wird von ihren Mitgliedern geleitet und organisiert. Dies sind insgesamt über 30.000 Führungskräfte und Entscheidungsträger aus 95 Ländern.

Werden auch Sie Mitglied im ULI und schließen Sie sich diesem globalen Netzwerk an! Weitere Informationen zu aktuellen Forschungsschwerpunkten und Veranstaltungen finden Sie unter: www.uli-germany.de

Haben Sie Fragen oder möchten Sie die Arbeit des ULI Germany unterstützen und Mitglied werden? Ihre Ansprechpartnerin:

Nicole Hanke
Leiterin Marketing
T +49 30 2599 9123
nicole.hanke@berlinhyp.de

Mit dem Förderpreis will die Berlin Hyp junge Künstler unterstützen, ein Portal für ihre Werke bieten und damit gesellschaftliche Verantwortung übernehmen. Im Rahmen unseres CSR-Engagements haben wir uns, neben unserem sozialen Engagement für das Kinderhaus Berlin-Brandenburg, dazu entschieden, einen Fokus auf das Thema Kunst zu legen.

Mit unseren Ausstellungen möchten wir unseren Kunden und Mitarbeitern die Möglichkeit bieten, Kunst in den Räumlichkeiten der Berlin Hyp zu erleben.

Sofern Sie gern auch einmal zu unserer Vernissage eingeladen werden möchten, wenden Sie sich bitte an Ihre Ansprechpartnerin:

Nicole Herbst
Marketing
T +49 30 2599 9103
nicole.herbst@berlinhyp.de

Mehr Informationen zu den Künstlerinnen Karolin Back und Jessica Schäfer finden Sie unter:

www.jessicaschaefer.de
www.karolinback.de



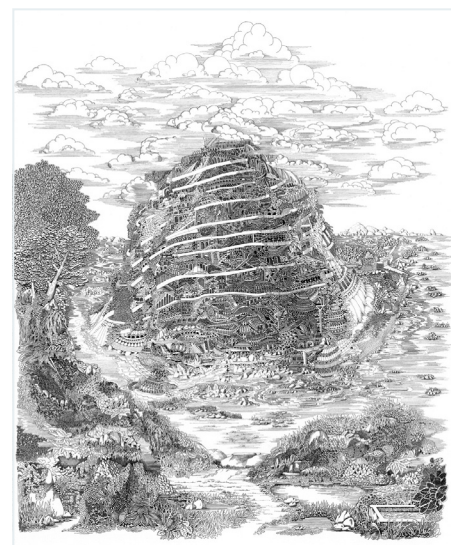
Olrik Kohlhoff, o.T., 2014, einer der Gewinner des Förderpreises für die Ausstellung in 2015

„Die Vielfalt und Qualität der gezeigten Arbeiten ist wirklich beeindruckend. Wir freuen uns, auch in den kommenden Jahren jungen Künstlern ein Forum für ihre Arbeiten zu bieten und an dieses hohe Niveau anknüpfen zu können.“

GERO BERGMANN

Kunst am Arbeitsplatz

Die Berlin Hyp fördert junge Künstler



Angelika Arendt, Babel, 2013, Courtesy: C&Kunterwegs Galerie, Berlin

Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der PREVIEW BERLIN bzw. dem Nachfolger POSITIONS BERLIN geht bereits ins vierte Jahr. Schon sechs Vernissagen wurden in den Räumen der Berlin Hyp abgehalten und vom Publikum mit großem Interesse angenommen.

Seit 2011 vergibt die Berlin Hyp einen Förderpreis in Zusammenarbeit mit der Kunstmesse. Eine Jury wählt jeweils zwei Künstler pro Jahr aus, für die im Folgejahr eine Ausstellung in den Räumen der Berlin Hyp abgehalten wird. Gezeigt werden auf der Messe neben etablierten auch junge, aufstrebende Künstler, die ihre vielversprechenden Arbeiten früh auf dem internationalen Markt präsentieren, um ihnen so eine Plattform zu schaffen.

Mit dem neuen Messeformat POSITIONS BERLIN gestaltete Kristian Jarmuschek, Galerist und langjähriger Co-Direktor der Preview Berlin Art Fair, das inhaltliche Konzept um, indem er schlaglichtartig auf die zeitgenössische Kunstszene Berlins schaute und darüber hinaus die Vielfalt aktueller und etablierter internationaler Kunst zeigte. Nach Johan Schäfer sind vom 12. September 2014 bis zum 9. Januar 2015 nun die Werke der beiden Künstlerinnen Karolin Back und Jessica Schäfer im Foyer der Berlin Hyp zu sehen.

Es erwarten Sie Fotografien und Videoinstallationen, die auf ungewöhnliche Weise mit den alltäglichen Dingen des Lebens spielen und die Verfremdung als Stilmittel nutzen.

Die Nachfrage bleibt groß

Berlin Hyp platziert erfolgreich ImmoSchuldschein über 120 Mio. Euro

Die Berlin Hyp hat einen weiteren ImmoSchuldschein erfolgreich arrangiert und an den Markt gebracht. Aufgrund der sehr großen Nachfrage konnte das Gesamtvolumen der ursprünglich mit 90 Mio. Euro geplanten Emission auf 120 Mio. Euro erhöht werden. Emittenten des Schuldscheins sind die Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Augsburg mbH, die Baugesellschaft Bayern mbH sowie die Eisenbahn-Wohnungsbau-gesellschaft Köln mbH, die zur Deutsche Annington Immobilien SE Gruppe (DAIG) gehören.

Die DAIG-Gruppe ist das größte private Wohnungsunternehmen in Deutschland. Gegenstand der Finanzierung ist ein Portfolio von

Wohnimmobilien an verschiedenen Standorten in Bayern und Nordrhein-Westfalen mit Schwerpunkten in München und Köln.

Insgesamt 32 Sparkassen zeichneten den ImmoSchuldschein mit einer Laufzeit von knapp vier Jahren. Der ImmoSchuldschein ist eine Kombination aus klassischer Konsortialfinanzierung und dem bekannten Schuldscheindarlehen. Die Gestaltung der Produktcharakteristika erlaubt Sparkassen die Beteiligung an Immobilienfinanzierungen der Berlin Hyp bereits ab Beteiligungsbeträgen von 1 Mio. Euro.

Auch für unsere Immobilienkunden ergeben sich hieraus neue, alternative Finanzie-

rungsformen und damit ein insgesamt breiteres Spektrum. Während der gesamten Laufzeit bleibt die Berlin Hyp mit über 50 Prozent an dem Kredit beteiligt und übernimmt das gesamte Servicing. Die Beteiligung an der Finanzierung verläuft weitgehend standardisiert. Vor der Zeichnung können interessierte Sparkassen in einem elektronischen Datenraum alle Kreditinformationen wie Ratings oder Verkehrswertgutachten einsehen und prüfen, um eine fundierte Entscheidung treffen zu können.

Für 2015 sind weitere Transaktionen in Vorbereitung.

Berlin Hyp finanziert BUWOG-Wohnungsportfolio über 414 Mio. Euro

Vielschichtiges Darlehen erfolgreich vergeben

Zur Finanzierung eines überwiegend aus Wohnimmobilien bestehenden Portfolios hat die Berlin Hyp als Underwriter der BUWOG ein Darlehen über 414 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Die insgesamt 561 Objekte mit rund 18.000 Einheiten befinden sich hauptsächlich in Schleswig-Holstein sowie außerdem in den Bundesländern Berlin, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen. Der Erwerb des Pakets durch die BUWOG erfolgte im Wege mehrerer Share-Deals. „Als einer der führenden Finanziere in der Wohnungswirtschaft freuen wir uns natürlich über die Vertiefung der Geschäftsbeziehungen. In der BUWOG sehen wir einen Partner mit nachvollziehbarer Strategie sowie einem erfahrenen Management“, betont Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp.



Beispielobjekt in Berlin aus dem Portfolio der BUWOG

Erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Berlin Hyp und Deutsche-Wohnen-Gruppe

Die Berlin Hyp stellt Finanzierung zur Verfügung

Die Berlin Hyp hat der Deutsche-Wohnen-Gruppe eine Finanzierung mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 710 Millionen Euro für ein überwiegend aus Wohnimmobilien bestehendes Portfolio zur Verfügung gestellt. Die insgesamt 150 Objekte mit 24.848 Einheiten und einer Gesamtfläche von ungefähr 1,45 Millionen m² befinden sich in Berlin, schwerpunktmäßig in den Stadtbezirken Reinickendorf, Spandau sowie Steglitz-Zehlendorf. „Wir freuen uns sehr, mit dieser Finanzierung die Geschäftsbeziehung zur Deutsche-Wohnen-Gruppe vertiefen und weiter ausbauen zu können“, so Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp. „Mit diesem Darlehen hat die Berlin Hyp erneut ihre Kompetenz als Immobilienfinanzierer sowie ihre umfangreiche Expertise im Bereich Wohnen unter Beweis gestellt.“



Beispielobjekt aus dem Portfolio der Deutsche-Wohnen-Gruppe

„Innerhalb kurzer Zeit ist es uns gelungen, dieses komplexe und langfristige Engagement erfolgreich umzusetzen“, betont Bergmann. „Bei unserem Vertragspartner handelt es sich um einen führenden Akteur

in der deutschen Wohnungswirtschaft mit professioneller und kompetenter Unternehmensleitung.“ Unter Nutzung des Berlin-Hyp-Produktes „ImmoSchuldschein“ wird eine Beteiligung an diesem Engage-

ment interessierten Sparkassen angeboten werden. An einem Teil der Gesamtfinanzierung hat die Berliner Sparkasse bereits ein bedeutendes Volumen gezeichnet.

Berlin Hyp unterstützt wieder immobilienmanager AWARD 2015

Preisverleihung am 26. Februar in Köln



Bereits zum siebten Mal zeichnet der Immobilien Manager Verlag erfolgreiche Persönlichkeiten, Unternehmen und Projekte der Immobilienwirtschaft mit dem immobilienmanager AWARD aus. Ausgelobt sind 14 Kategorien, unter anderem Finanzierung, Investment, Projektentwicklung und Vermittlung. Darüber hinaus werden auch Kompetenzen ausgezeichnet, die über die gängigen Tätigkeiten in der Immobilienwirtschaft hinausgehen. So zum Beispiel soziales und nachhaltiges Handeln. Eine hochkarätige Jury wählt die Finalisten der

einzelnen Kategorien aus. Die Berlin Hyp ist auch dieses Mal Pate für die Kategorie „Kopf des Jahres“ und würdigt die Leistung einer überragenden Persönlichkeit der

Immobilienwirtschaft. Die kostenlose App zum immobilienmanager AWARD finden Sie unter dem Stichwort „immobilienmanager events“ im App Store und bei Google Play.



Mehr Informationen unter www.immobilienganager.de

Neujahrsempfang IMMOEBS Berlin

- 26.1.2015 im HUMBOLDT CARRÉ BERLIN
- Impulsvortrag Eckart von Hirschhausen zum Thema „Macht Erfolg glücklich?“

Immobilienmanager AWARD 2015

- 26.2.2015 Gala-Abend im DOCK.ONE in Köln

QUO VADIS 2015 – 25. Jahresauftakt für die Entscheider der Immobilien-, Bau- und Finanzwirtschaft

- Abendveranstaltung am 2.2.2015: Deutsche Parlamentarische Gesellschaft
- Tagung am 3. – 4.2.2015: Hotel Adlon Kempinski Berlin
- Am 3.2.2015 um 14.00 Uhr PANEL zum Thema „Quo vadis Liquidität – wird der Ritt auf der Welle zum Tanz auf dem Vulkan?“ unter anderem mit Jan Bettink, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp AG

MIPIM 2015

- 10. – 13.3.2015 im Palais des Festivals et des Congrès de Cannes
- Sie finden uns wieder auf dem Level 4 / Stand H4.28 am Gemeinschaftsstand Berlin-Brandenburg

Neujahrsempfang IMMOEBS Düsseldorf

- 5.2.2015 im KölnSKY
- Impulsvortrag Jan Bettink

Hier finden Sie uns im nächsten Jahr

Veranstaltungskalender für das erste Quartal 2015

Vernissage Angelika Arendt

- 12.2.2015, Berlin Hyp, Budapester Straße 1, 10787 Berlin
- Supported by POSITIONS^{BERLIN} und Berlin Hyp

Neujahrsempfang IMMOEBS Hamburg

- 10.2.2015 im Penthouse Elb-Panorama
- Impulsvortrag Joey Kelly zum Thema „No Limits – wie erreiche ich mein Ziel?“

7. Deutscher Handelsimmobilien-Gipfel 2015 – Dem Kunden auf der Spur

- 24. – 25.3.2015 in Düsseldorf
- Diskussionsrunde mit Gero Bergmann als Teilnehmer zum Thema „Deutsches und internationales Kapital sucht deutsche Handelsimmobilien: Wie „trendig“ sind die Investoren?“



Wir wünschen Ihnen frohe
Festtage und einen erfolg-
reichen Weg im neuen Jahr.

IMPRESSUM

Herausgeber/Redaktion

Berlin Hyp AG

Budapester Straße 1, 10787 Berlin

Verantwortlich für diese Ausgabe

Nicole Hanke (Leiterin Marketing)

T +49 30 2599 5022

F +49 30 2599 5029

Veröffentlichung Dezember 2014

Gestaltung

zielgruppe kreativ, Gesellschaft für Mar-
keting und Kommunikation mbH, Berlin

Druck

dieUmweltDruckerei GmbH



Gedruckt auf Recycling Circle
Offset Premium White

Newsletter-An- und Abmeldug

Sie wünschen weitere Informationen oder
möchten unseren Newsletter nicht mehr
erhalten? Bitte wenden Sie sich an:
Nicole Kümpel (nicole.kuempel@berlinhyp.de)

Wichtige Hinweise

Dieser Newsletter ist erstellt worden durch die Berlin Hyp AG. Er dient allein Informationszwecken. Alle Inhalte beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen. Eine Garantie für die Vollständigkeit, Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Alle hier enthaltenen Angaben und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die von uns für zuverlässig erachtet wurden. Die Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Die in diesem Newsletter geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile unseres Hauses dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Wir hoffen, dass Ihnen unser Newsletter nützliche Informationen bietet. Bei Anregungen oder Anmerkungen laden wir Sie ein, uns diese gern weiterzugeben.