

Im Überblick

Information für unsere Immobilienkunden, Nr. 2

Editorial



Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands

Liebe Leserinnen und Leser,

„the only way is up?!“ – das scheint unverändert das Motto am deutschen Immobilienmarkt zu sein. Nie waren Immobilien gefragter, nie war die Meinung so uneingeschränkt positiv. Das bestätigt einmal mehr unser „Berlin-Hyp-Trendbarometer“, das wir Ihnen unter anderem in dieser Ausgabe vorstellen. Doch wie lange geht diese positive Entwicklung noch weiter?

Wir alle wissen, dass das Marktgeschehen bereits eine ganze Weile durch einen intensiven Wettbewerb gekennzeichnet ist. Die Bedingungen für Fremdkapitalfi-

nanzierungen sind nach wie vor positiv. Getrieben durch das historische Zinstief als Resultat der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, gibt es extrem viel Liquidität im Markt. Gleichzeitig sinkt das Angebot an interessanten Investments weiter und nahezu allerorts steigen die Preise – häufig auch in unvernünftige Höhen. Nicht nur aus Finanzierungssicht, denke ich, ist man gut beraten, kritisch auf diese Entwicklung zu schauen und Risiken intensiv zu hinterfragen. Es lohnt sich daher immer ein Blick auf die Megatrends unserer Branche – vor allem auf den demographischen Wandel. Ist die Ausweichstrategie an die sogenannten B-Standorte wirklich auch mit Blick auf unsere Bevölkerungsentwicklung nachhaltig sinnvoll? Lesen Sie dazu das Interview mit Prof. Dr. Herwig Birg, einem der renommiertesten Bevölkerungsforscher Deutschlands.

Unseres Erachtens besteht heute mehr denn je die Notwendigkeit, die Unternehmen krisensicher aufzustellen. Für uns bedeutet das aktuell vor allem eine Verbreiterung der Vertriebsstruktur – in Quantität und Qualität: Zum einen werden wir bis zum Ende des Jahres 2015 unser Vertriebsnetz um eine Geschäftsstelle in Stuttgart

erweitern. Zum anderen werden unsere Geschäftsstellen um Verbundbetreuer für die Sparkassen-Finanzgruppe ergänzt. Mehr zur neuen Vertriebsstruktur auf Seite 5 dieser Veröffentlichung.

Verehrte Leserinnen und Leser, das Jahr 2015 ist bereits wieder zur Hälfte vorüber. Trotz aller erfreulichen Entwicklungen am Immobilienmarkt gibt es erhebliche Unsicherheitsquellen im internationalen Umfeld – ganz besonders durch die Griechenlandkrise. Die Ereignisse überschlagen sich seit Wochen, die Lage verschärft sich täglich. Die Zukunft des Landes innerhalb des Euros und die damit verbundenen Konsequenzen für die griechische Bevölkerung sowie für die Europäische Union sind so unklar wie nie – trotz des unlängst neu verhandelten Rettungspaketes.

Unser aller wirtschaftliches Umfeld wird damit mehr als anspruchsvoll bleiben. In diesem Sinne wünsche ich uns allen weiterhin eine glückliche Hand und auch im 2. Halbjahr gute Geschäfte.

Mit den besten Grüßen

Ihr Gero Bergmann

AKTUELLE THEMEN

- Immobilienmärkte als Gewinner und Verlierer der demographischen Megatrends
- Wohnimmobilien weiterhin stark im Fokus
- Erweiterung der Vertriebsstruktur
- Sinkende Margen: Risiko als Chance?

- Nachhaltigkeit im Fokus: Der Grüne Pfandbrief
- Electronic Banking (EBICS)
- Ankauf des Deutsche Bahn Bürogebäudes in München
- Umbau im Zentrum Münchens

- Büroneubau in Polen
- Berlin Hyp finanziert 34,3 Mio. EUR in den Niederlanden
- Veranstaltungskalender
- Einmal die Perspektive wechseln

Immobilienmärkte als Gewinner und Verlierer der demographischen Megatrends

Bevölkerungsprognosen für Städte und Regionen enthalten wichtige Informationen über die Entwicklungsaussichten der Immobilienmärkte

Die Berlin Hyp im Interview mit Prof. Dr. Herwig Birg, einem der renommiertesten Bevölkerungsforscher Deutschlands.

Welche demographischen Trends für Deutschland und seine Nachbarländer können Sie skizzieren?

Es gibt drei große demographische Entwicklungsschübe, die als Megatrends bezeichnet werden, weil sie für Jahrzehnte irreversibel sind: die Alterung, die Schrumpfung und die Internationalisierung der Bevölkerung durch Wanderungen. Die treibende Kraft hinter den Megatrends ist die seit hundert Jahren weltweit abnehmende Geburtenrate.

In Ost- und Südeuropa sind die Geburtenraten inzwischen ebenso niedrig oder noch niedriger als in Deutschland (1,2 bis 1,4 Kinder je Frau). Höhere Geburtenraten werden in Nordeuropa und in Frankreich registriert (rund 1,8 bis 1,9). Dabei gilt folgende Regel: Je niedriger die Geburtenrate eines Landes, desto intensiver die demographische Alterung. Denn der Hauptgrund für den Anstieg des Durchschnittsalters ist nicht die steigende Lebenserwartung, wie

viele meinen, sondern die niedrige Geburtenrate bzw. die dadurch schrumpfende Zahl der nachrückenden Jüngeren. Durch die gleichzeitig stark wachsende Zahl der über 60-jährigen Menschen ergibt sich eine scherenartige Auseinanderentwicklung, so dass die wachsende Zahl der Ruheständler von der kleiner werdenden Gruppe der Erwerbstätigen versorgt werden muss.

Welche Handlungsoptionen schlagen Sie vor, um diesen Trend zu stoppen?

Der Megatrend der Alterung lässt sich bis in die zweite Jahrhunderthälfte hinein nicht mehr stoppen, höchstens leicht mildern, dafür müssten aber viele Millionen Jüngere einwandern, was wiederum andere Probleme aufwirft. Die scherenartige Auseinanderentwicklung zwischen der schrumpfenden Zahl der Jungen und der wachsenden Zahl der Alten ist nicht mehr umkehrbar, denn wollte man beispielsweise das Größenverhältnis zwischen diesen beiden Altersgruppen konstant halten, müssten bis zur Jahrhundertmitte netto 180 Millionen jüngere Menschen zuwandern – eine irrealer Vorstellung.

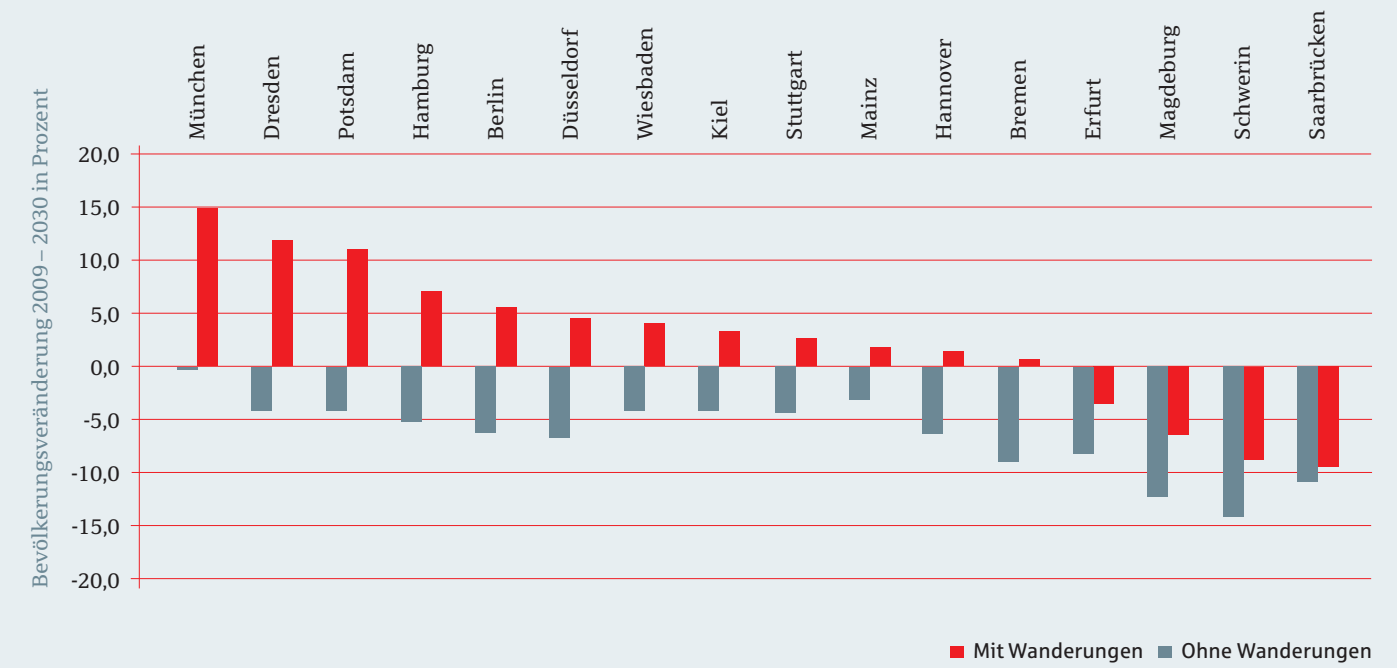
Der seit 1972 wachsende Überschuss der Sterbefälle über die Geburten wird ständig durch Zuwanderungen kompensiert bzw. durch die hohen Asylbewerber- und Flüchtlingszahlen zurzeit sogar überkompensiert, so dass die Bevölkerung vorübergehend leicht wächst. Wollte man diese Trends stoppen, müsste man Maßnahmen zur Erhöhung der Geburtenrate ergreifen, die jedoch politisch nicht oder nur sehr schwer umsetzbar wären.

Wie sehen Sie die Zukunft für städtische und ländliche Regionen in Deutschland?

Das Entwicklungspotenzial der Entleerungsgebiete verringert sich ständig auf Grund ihrer steigenden Geburtendefizite und ihrer permanenten Abwanderungen in die Landeshauptstädte und Metropolregionen, was an den gespaltenen Immobilienmärkten mit hohen Wertzuwächsen einerseits und den zunehmenden Wohnungsleerständen und Wertverlusten andererseits erkennbar ist.

Jahrhundertlang wurde das demographische und ökonomische Wachstum der Landeshauptstädte und der städtischen

Vorausberechnete Bevölkerungsveränderung in den 16 Landeshauptstädten von 2009 – 2030 mit bzw. ohne Wanderungen in Prozent



Quelle: H. Birg, Daten: R. Loos

Zentren aus den Geburtenüberschüssen der ländlichen Gebiete durch Zuwanderungen gespeist. Das ist Geschichte. Heute haben auch die ländlichen Gebiete wegen der auch hier niedrigen Geburtenraten permanent wachsende Geburtendefizite. Für die Entwicklungsperspektiven eines Immobilienmarktes ist es entscheidend, zu welchem Regionstyp die jeweilige Stadt gehört.

Welche großen Wohnungsmarkttrends lassen sich daraus für Deutschland ableiten?

Die demographisch-ökonomische Wirkungskette beginnt mit der Abnahme der Geburtenrate und dem Versuch, die fehlenden Geburten durch Zuwanderungen aus anderen Regionen bzw. aus dem Ausland zu kompensieren. Aber die zunehmende Konkurrenz der Städte und Regionen um gut qualifizierte Zuwanderungen spaltet das Land in Wachstums- und Schrumpfungsbereiche und die Immobilienmärkte in Gewinner und Verlierer. Durch die sogenannten dezentralen Konzentrationsprozesse wird die jeweils höhere räumliche Hierarchie-Ebene aufgewertet, die nächst untere abgewertet. Es entstehen sich selbst erhaltende demographisch-ökonomische Auf- und Abwärtsspiralen. Die Heterogenität der Immobilienmärkte und ihr Bewertungsrisiko steigen.

Auf volkswirtschaftlicher Ebene kommt der Wertsicherungsfunktion von Immobilien eine zentrale Bedeutung zu. Denn die Versor-

gungsgarantien der Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung können auf Grund der demographischen Megatrends nicht mehr gewährleistet werden. Die Wertsicherungsfunktion der Immobilien hängt aber entscheidend von deren Lage im Siedlungssystem ab. Bei der Klassifizierung von Immobilienmärkten beispielsweise in A-Städte und B-Städte muss daher beachtet werden, dass das Siedlungssystem dynamischen Veränderungen unterliegt, wie die regional differenzierten Bevölkerungsprognosen zeigen. Räumliche Bevölkerungsvorausrechnungen sind daher unverzichtbar, wenn es um die Beurteilung von Immobilienmärkten geht.

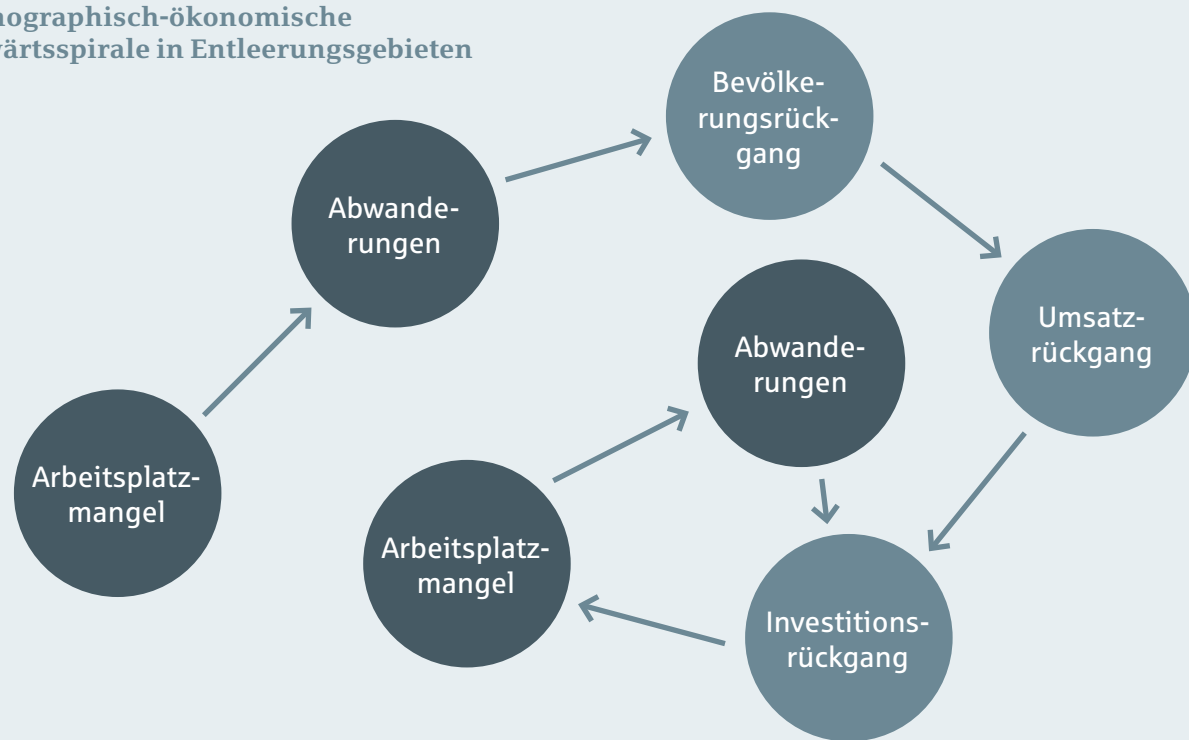


Prof. Dr. Herwig Birg

Vita
Diplom und Promotion an der Freien Universität Berlin in Volkswirtschaftslehre. Habilitation an der Technischen Universität Berlin im Fachbereich Gesellschafts- und Planungswissenschaften. Forschungstätigkeit am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung und Lehre an Berliner Hochschulen und Universitäten. Früherer Präsident der Deutschen Gesellschaft für Regionalforschung. Auszeichnung mit dem August-Lösch-Preis. 1981-2004 Inhaber des Lehrstuhls für Bevölkerungswissenschaft der Universität Bielefeld und Geschäftsführender Direktor des Instituts für Bevölkerungsforschung und Sozialpolitik. Forschungs- und Lehrstätigkeit am Institute for Population Studies der Gadjah Mada University in Java/ Indonesien. Beratungstätigkeit in Expertengremien der United Nations Population Division, New York. Ehemaliger Präsident der Deutschen Gesellschaft für Demographie und Kuratoriumsmitglied des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung. Gründungsmitglied der Deutschen Stiftung Weltbevölkerung. Beratungstätigkeit für Regierungen, Verbände und öffentliche Auftraggeber, u.a. im Expertenrat für Bevölkerungsprognosen des Statistischen Bundesamtes.

Weitere Informationen: www.herwig-birg.de, herwig.birg@uni-bielefeld.de, Aktuelle Buchveröffentlichung: Herwig Birg, „Die alternde Republik und das Versagen der Politik“, IT-Verlag, 2015

Demographisch-ökonomische Abwärtsspirale in Entleerungsgebieten



Quelle: H. Birg, 2015

Wohnimmobilien weiterhin stark im Fokus

Die Berlin Hyp begleitet künftig verstärkt Wohnprojekte in den Niederlanden

Die Hintergründe erläutert Assem El Alami, der derzeit als Leiter Immobilienfinanzierung unter anderem das Auslandsgeschäft des Berliner Instituts verantwortet.

Die Bevölkerung in den Niederlanden wird weiterhin wachsen. Das stärkt die Asset-Klasse und macht sie auch für international tätige Finanzierer interessanter?

Der Trend der steigenden Bevölkerung setzt sich fort. Die Einwohnerzahl von aktuell ca. 16,8 Mio. Einwohnern wird bis zum Jahr 2025 auf 17,4 Mio. steigen. Im Jahr 2040 wird eine Bevölkerung von ca. 17,8 Mio. erwartet. Das höchste Bevölkerungswachstum erfährt die Region Randstad. Besonders hohe Zuwächse sind in den Gemeinden in der Nähe der G4-Städte – also Amsterdam, Rotterdam, Den Haag und Utrecht – zu erwarten. Allein aufgrund dieser demographischen Entwicklung ist das Segment interessant. Aber auch angesichts der sehr günstigen Rendite-Risiko-Relation. Diese Situation ist grundsätzlich mit der Entwicklung, die wir auch in deutschen Ballungszentren beobachten, vergleichbar. Die Nachfrage nach Wohnraum in diesen wirtschaftlich starken Regionen ist nachhaltig, und deshalb sind Investments in diesem Bereich besonders interessant. Natürlich begleiten wir diese Finanzierungen sehr gern.

Was heißt das strategisch?

Nun, wir begleiten schon seit geraumer Zeit Wohnbaufinanzierungen in den Niederlanden, unser Fokus lag aber früher stärker auf gewerblichen Objekten wie Büro oder Einzelhandel. Dass unser Interesse an Wohnportfolien auf der Finanzierungsseite nicht unberechtigt ist, zeigt vielleicht auch, dass deutsche Investoren diese Asset-Klasse für sich entdeckt haben. Unlängst wurde beispielsweise bekannt, dass sich die Patrizia, einer der größten deutschen Investment-Manager für Wohnimmobilien, stärker in den Niederlanden engagieren wird. Früher waren europaweite Immobilieninvestments dagegen gar nicht en vogue, weil die regulatorischen Bedingungen und die Kundenbedürfnisse als zu unterschiedlich galten. Wir beobachten hier eine grundsätzlich neue Entwicklung.

Konzentrieren Sie sich dabei auf die vorhin genannten Regionen in den Niederlanden? Natürlich fließt das in unsere Überlegungen mit ein – zumal die Entwicklung im Land ja sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Das höchste Bevölkerungswachstum von 2014 bis 2025 wird

beispielsweise für die Gemeinde Ouder-Amstel, südlich von Amsterdam, mit rd. 31 Prozent prognostiziert. Gemeinden im Norden verzeichnen dagegen einen Bevölkerungsrückgang.

Die demographische Entwicklung wird aber nicht nur die Nachfrage in den Regionen beeinflussen, sondern auch die Qualität der Nachfrage.

Das ist richtig. Je älter die Bevölkerung wird – und das ist ja leider ein typisch nordeuropäisches Phänomen – desto stärker ändern sich auch die Anforderungen an den Wohnraum. In zehn Jahren wird die Bevölkerung eine veränderte Altersstruktur aufweisen. Die zum Beispiel 2013 in den Niederlanden am häufigsten vertretene Generation der 40 – 54-jährigen bildet im Jahr 2025 die sogenannten „Silver Agers“, also die 55 – 65-jährigen. Diese benötigen altersgerechten Wohnraum, Nahversorgungsmöglichkeiten, Serviceleistungen im Quartier etc. Denn letztlich möchte heutzutage jeder so lange wie möglich in seinen eigenen vier Wänden bleiben. Das kann er allerdings nur, wenn die erforderlichen Dienstleistungen im Umfeld zur Verfügung stehen. Wohnungsanbieter müssen sich darauf einstellen und die Quartiere entsprechend entwickeln.

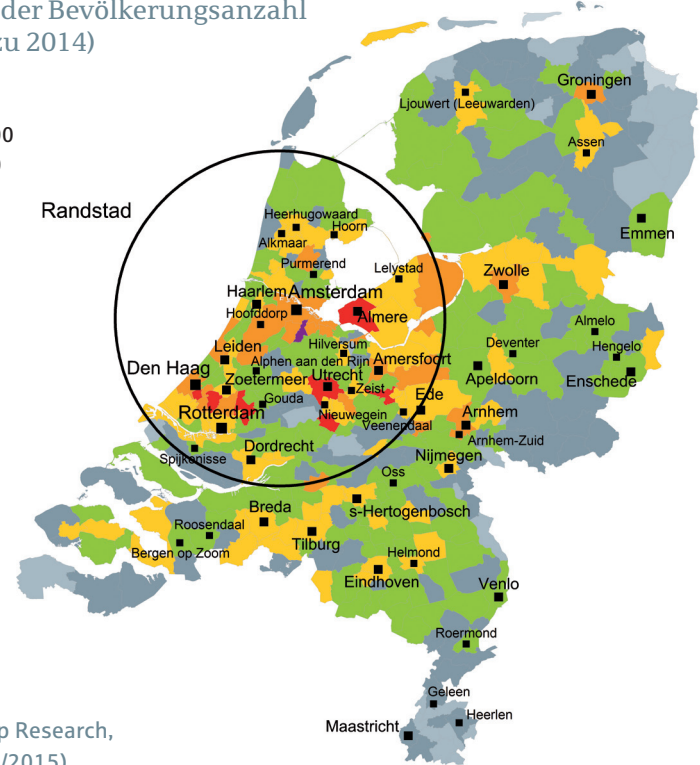
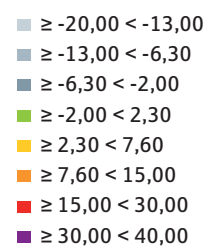
Wirkt sich die wachsende Bevölkerungszahl auch auf die Anzahl der Haushalte aus?

Ja, das tut sie. Allerdings lässt das Bevölkerungswachstum an sich noch keine direkte Aussage zur Wohnungsnachfrage zu. Maßgeblich dafür ist die Anzahl der Haushalte. Hier rechnen wir für die Niederlande mit einem Wachstum von insgesamt rund 8 Prozent bzw. knapp 600.000 zusätzlichen Haushalten. Allerdings regional sehr unterschiedlich: Schauen wir beispielsweise nach Randstad, bilden hier nicht nur die Großstädte Amsterdam, Den Haag, Rotterdam und Utrecht, sondern auch die Regionen um Mittelstädte wie Almere und Leiden.

Wie hoch wird das Engagement der Berlin Hyp aus Ihrer Sicht in dem Markt sein?

Auf die Niederlande entfiel im letzten Jahr ein Volumen ohne Prolongationen von rund 250 Mio. EUR – und das ist eine Größenordnung, die wir auch für die kommenden Jahre anstreben. Losgelöst von Volumina werden wir uns aber immer von der Qualität und nicht von der Quantität der Projekte leiten lassen.

Bevölkerungsprognose bis 2025 Veränderung der Bevölkerungsanzahl in % (im Vgl. zu 2014)



Quelle: Berlin Hyp Research, Primosonline (05/2015)

Wachsende Bevölkerung vor allem in Randstad

Erweiterung der Vertriebsstruktur

Durch Dezentralisierung näher am Kunden

Die Berlin Hyp erweitert ihr Vertriebsnetz in Deutschland bis zum Ende des Jahres mit einer weiteren Geschäftsstelle in Stuttgart, um Baden-Württemberg künftig intensiver zu betreuen. Gleichzeitig wird das Verbundgeschäft mit der Sparkassen-Finanzgruppe, das bislang weitgehend aus der Berliner Zentrale begleitet wurde, dezentralisiert. Neben den Kundenbetreuern für unser Kerngeschäft werden zukünftig auch Sparkassenbetreuer in alle deutschen Geschäftsstellen integriert.

Oliver Hecht übernimmt als Leiter die Verantwortung für die deutschen Geschäftsstellen. Assem El Alami wird weiterhin für das internationale Geschäft der Bank verantwortlich zeichnen. Neben den Vertriebseinheiten im Ausland und dem Geschäft mit internationalen Investoren steuert er künftig auch das Syndizierungsgeschäft.

Ihre Ansprechpartner bei der Berlin Hyp:



Oliver Hecht
T +49 30 2599 5580
oliver.hecht@berlinhyp.de



Assem El Alami
T +49 30 2599 5720
assem.el-alami@berlinhyp.de

Sinkende Margen: Risiko als Chance?

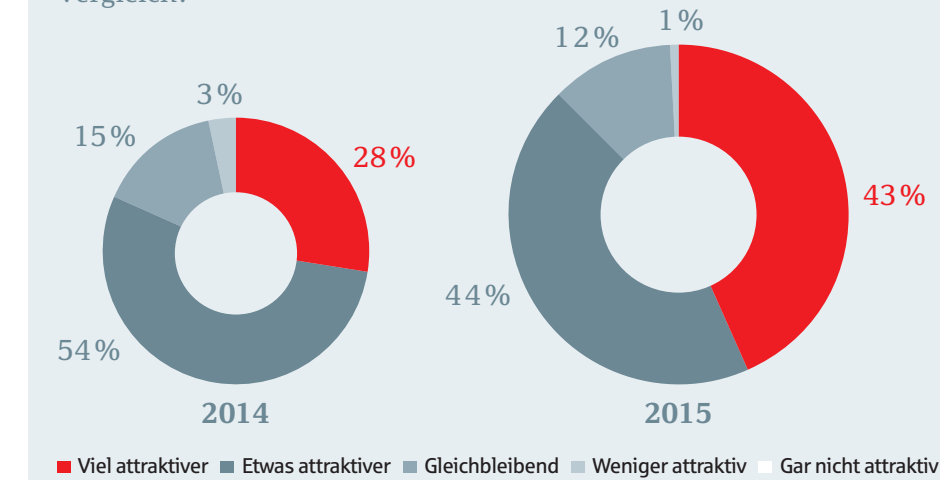
Zweite Expertenumfrage „Trendbarometer“ der Berlin Hyp abgeschlossen

Während die Regierungen Europas um den Erhalt und die wirtschaftliche Stabilität der Eurozone kämpfen und zusätzlich weltweite Krisenherde die Nachrichten bestimmen, wird in Deutschland fleißig gebaut. Der deutsche Immobilienmarkt erfreut sich guter Gesundheit und gilt weiter als „sicherer Hafen“. Dies

bestätigen die Ergebnisse der Expertenbefragung „Trendbarometer“ der Berlin Hyp, die nunmehr zum zweiten Mal veröffentlicht wurden. Rund 140 Teilnehmer aus dem In- und Ausland haben an der Befragung teilgenommen und ihre Einschätzung zu den Trends und Perspektiven der Immobilienbran-

che in Deutschland abgegeben. Die Mehrheit der Befragten bescheinigt dem deutschen Markt eine hohe Attraktivität für Gewerbeimmobilien und sieht diesen im europäischen Vergleich als führenden Investmentstandort. Im Vergleich zur Trendbarometerumfrage 2014 ist die Attraktivität Deutschlands im europäischen Vergleich weiter gestiegen. Wurde 2014 der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien noch von 28 Prozent der Befragten als „viel attraktiver“ eingeschätzt, sind es aktuell 43 Prozent. Insgesamt ist der Anteil derer, die Deutschland für „viel attraktiver“ oder „etwas attraktiver“ halten, von 82 auf 87 Prozent gestiegen.

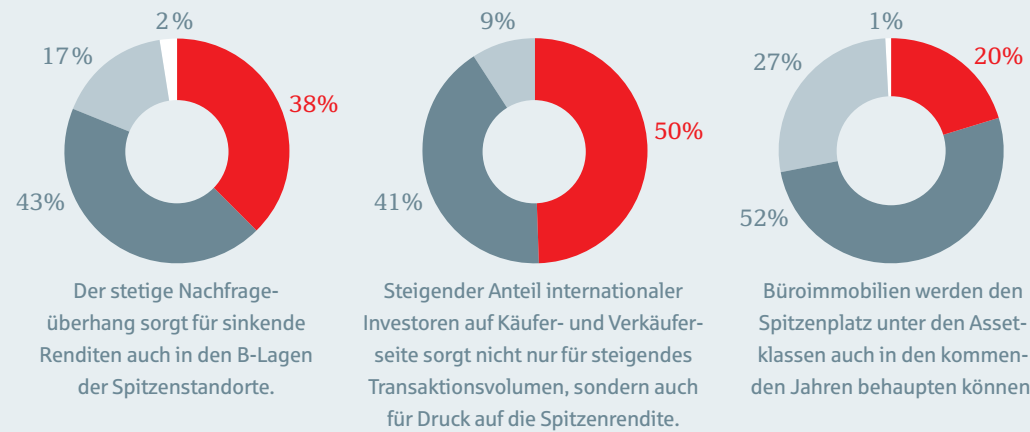
Immobilienfinanzierung: Wie bewerten Sie aktuell die Attraktivität des deutschen Marktes für Gewerbeimmobilien im europäischen Vergleich?



Deutscher Immobilienmarkt 2015 noch attraktiver

Diese Ergebnisse zeigen ein weiterhin großes Vertrauen in die deutsche Wirtschaft. Dieser positive Trend wird vermutlich auch in Zukunft noch anhalten, denn 84 Prozent der Befragungsteilnehmer gehen davon aus, dass die weltweiten Krisenherde den deutschen Immobilienmarkt weiter antreiben werden. Spitzenreiter unter den deutschen Investmentstandorten sind nach wie vor Berlin, München und Hamburg, wobei Dresden und Leipzig nach Meinung der Befragten im Aufwärtstrend liegen. Im Vergleich zur

Büro: Welcher der folgenden Aussagen stimmen Sie zu?



Nachfrageüberhang lässt Risikobereitschaft bei Investoren steigen

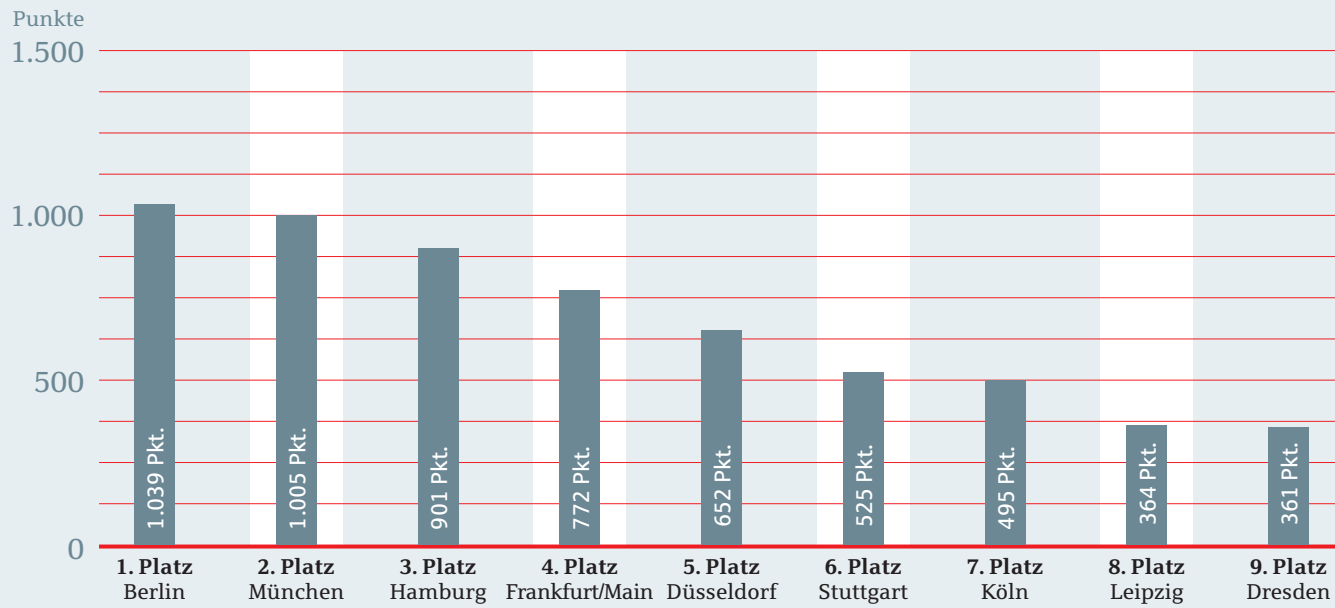
Trendbarometerumfrage 2014 hat Berlin die bayerische Hauptstadt München von Platz 1 verdrängt. Ungebrochen ist nach wie vor der Run auf Core-Immobilien, jedoch kann die Nachfrage bei weitem nicht gestillt werden. Auf der Suche nach auskömmlichen Erträgen ist davon auszugehen, dass die Risikobereitschaft bei Investoren wieder steigt. Angesichts sinkender Spitzenrenditen sieht die Mehrheit der Befragten in B-Lagen eine gute Investitionsalternative, wobei diese im Bürosegment aufgrund des steigenden Nachfrageüberhangs ebenfalls sinkende Renditen zu verzeichnen hat.

Bei der Frage, wo in den kommenden 10 Jahren die Auswirkungen der demografischen Entwicklung am stärksten spürbar sind, konnte ein relativ einheitliches Meinungsbild festge-

stellt werden. Nahezu übereinstimmend wird ein starker Zuwachs der Großstädte angenommen, wohingegen ein starker Rückgang für den ländlichen Raum prognostiziert wird. Bezüglich der Kleinstädte ist das Meinungsbild uneinheitlich und schwankt zwischen Stabilität und schwachem Rückgang. Hier kommt es vor allem auf die Nähe zu Agglomerationsgebieten an: je näher, desto stabiler ist die Bevölkerungsentwicklung. Die Mehrheit der Befragten geht davon aus, dass der demografische Wandel sich bis 2030 im deutschen Immobilienmarkt bemerkbar machen wird. Auf die geänderten Anforderungen wird der Immobilienmarkt schon jetzt entsprechend reagieren müssen. Die Ansprüche ändern sich: So werden beispielsweise im Wohnungsbau aufgrund einer steigenden Singlequote

in Zukunft deutlich kleinere Wohneinheiten nachgefragt werden. Zentrale Lage, kurze Wege und Natur schließen sich nicht länger aus; Mischnutzung ist ein Trend der Zukunft. Als wesentlichen Faktor für die Zukunft des deutschen Immobilienmarktes sehen die Befragten für das kommende Jahr die Zinsentwicklung, den demographischen Wandel sowie die Mietpreisentwicklung. Die vollständige Auswertung der Trendbarometer-Umfrage finden Sie unter www.berlinhyp.de. Gerne senden wir Ihnen auch ein Druckexemplar zu. Hierzu wenden Sie sich bitte an: Jutta Kreuzinger: jutta.kreuzinger@berlinhyp.de.

Immobilienfinanzierung: Wie bewerten Sie aktuell die Attraktivität der TOP 7 der regionalen deutschen Immobilienmärkte und der Oberzentren Dresden und Leipzig?



Berlin verdrängt München auf Platz 2

Nachhaltigkeit im Fokus: Der Grüne Pfandbrief

Die Berlin Hyp legt als erste deutsche Pfandbriefbank einen Grünen Pfandbrief auf

Nach mehreren Monaten Vorbereitung konnte die Berlin Hyp Ende April den ersten Grünen Pfandbrief erfolgreich am Markt platzieren. Hierbei handelt es sich um einen Hypothekendarlehen im Sinne des Pfandbriefgesetzes mit seinen strengen inhaltlichen Anforderungen. Zusätzlich folgt er den Green Bond Principles. Für den Grünen Pfandbrief werden nur Immobilienfinanzierungen verwendet, die klar formulierten, nachhaltigen Standards genügen.

Die Nachfrage nach der Produktinnovation war äußerst reger: Für den Pfandbrief mit einem Volumen von 500 Millionen EUR, 7 Jahren Laufzeit und einem Zinskupon von 0,125 Prozent konnte ein Orderbuch von fast 2 Milliarden EUR generiert werden. Besonders hervorzuheben ist, dass es der Berlin Hyp mit der Emission gelungen ist, 48 Prozent des Ordervolumens bei Investoren mit nachhaltigem Fokus zu platzieren. Mit der Emission des Grünen Pfandbriefs werden zum einen bereits finanzierte gewerbliche Green Buildings refinanziert. Zum anderen wird der Betrag des Emissionserlöses für zukünftige Finanzierungen neuer Green Buildings über die Laufzeit des Grünen Pfandbriefs eingesetzt. Die erste Idee für dieses nachhaltige Kapitalmarktprodukt mit ökologischem Mehrwert wurde bereits im

Jahr 2009 geboren. Schon damals beschäftigte sich ein Expertenteam im Hause mit der Refinanzierung von Finanzierungen, die durch Green Buildings abgesichert sind. Mit Green Buildings sind hier Immobilien gemeint, die sich durch eine gute Energieeffizienz sowie verschiedene weitere Nachhaltigkeitsaspekte auszeichnen. Die Nachhaltigkeit der Gebäude wurde durch renommierte Zertifizierer bestätigt. Allerdings war die Anzahl entsprechender Darlehen vor sechs Jahren noch zu gering, so dass das Projekt zunächst zurückgestellt wurde. Des Weiteren steckte der Green-Bond-Markt noch in den Anfängen.

Nicht nur die steigende Anzahl der Green-Building-Finanzierungen in den letzten Jahren und die Fortschritte der Berlin Hyp beim Nachhaltigkeitsmanagement, sondern auch die steigende Nachfrage nach Green Bonds am Kapitalmarkt waren ausschlaggebend dafür, dass die Idee eines Grünen Pfandbriefs von damals wieder aufgenommen und weiterentwickelt wurde.

Um ein genaues Bild der Anforderungen zu erhalten, die von Green-Bond-Investoren gestellt werden, wurden in der Vorbereitung zahlreiche Gespräche mit auf dieses Marktsegment spezialisierten Investmentbanken, Nachhaltigkeitsratingagenturen und den

Investoren selbst geführt. Darüber hinaus wurde eine externe Bestätigung über die Nachhaltigkeit der Anleihe eingeholt. Im konkreten Fall hat die renommierte Nachhaltigkeitsagentur oekom research anhand unterschiedlicher Bewertungskriterien im Rahmen einer sogenannten Second Party Opinion dem Grünen Pfandbrief der Berlin Hyp eine gute Nachhaltigkeitsperformance bescheinigt.

Ihr Ansprechpartner bei der Berlin Hyp:



Sven Schukat
Leiter Treasury
T +49 30 2599 9510
sven.schukat@berlinhyp.de

„Für unser Haus heißt Nachhaltigkeit nicht nur Umwelt- und Sozialverträglichkeit, sondern auch Zukunftsfähigkeit. Die Erhaltung der ökonomischen Kraft und finanziellen Stabilität gepaart mit verantwortungsvollem Handeln und gesundem Wachstum sind Grundlagen unserer Geschäftstätigkeit.“

SVEN SCHUKAT, LEITER TREASURY



Electronic Banking (EBICS)

Neu – bequem – sicher – effizient

Die Berlin Hyp hat ihr Serviceangebot erweitert. Nach kurzer Zeit nutzen bereits zahlreiche Kunden unsere Kontenführung per EBICS (Electronic Banking Internet Communication Standard). Tendenz steigend.

Nachdem bisher nur das Darlehensgeschäft über die Berlin Hyp direkt abgewickelt wurde, können unsere Kunden ihren immobilienwirtschaftlichen Zahlungsverkehr über Giro- und Anlagekonten über die Berlin Hyp abwickeln lassen. Die Berlin Hyp möchte ihren Kunden künftig alle Dienstleistungen direkt aus einer Hand anbieten. So können z.B. Wohnungsbaugesellschaften nun auch ihre Mietkonten über EBICS führen.

EBICS ist speziell auf die Bedürfnisse von Kunden mit umfangreichem Zahlungsverkehr ausgerichtet und hat sich als nationaler Standard bewährt. So eignet sich EBICS sowohl für Zahlungsaufträge mit hohen Volumina als auch für die Durchführung von Massenzahlungen. Zudem ist EBICS multibankenfähig. Ein weiteres Plus ist die Möglichkeit, das in Unternehmen übliche Vier-Augen-Prinzip elektronisch sicherzustellen. Mittels der sogenannten A/B-Unterschrift können definierte zeichnungsberechtigte Teilnehmer per EBICS, standortunabhängig und online, umfangreiche Geldtransfers vornehmen.

Die Buchung wird erst nach Freigabe des zweiten Zeichnungsberechtigten durchgeführt. Entsprechend erfüllt EBICS hohe Sicherheitsstandards, die den umfangreichen Nutzungsanforderungen gegenüberstehen und sich in einem Mehrstuflensystem vom Onlinebanking unterscheiden.

Vom Kontoauszug direkt ins Buchhaltungssystem

Ein anderer wichtiger Aspekt ist die Möglichkeit der Weiterverarbeitung von Konto-

informationen, die über EBICS in die Buchhaltungssoftware des Kunden einfließen kann. Dies erspart einen zusätzlichen Arbeitsschritt, der gleichzeitig Fehlerquellen minimiert.

Zugang auch über icoio CASH

Zum Einsatz von EBICS sind besondere Softwaresysteme notwendig. EBICS kann mit zahlreichen Unternehmenssoftware-Systemen wie S-Firm, Multicash oder SAP genutzt werden. Für Kunden die nicht über ein entsprechendes Softwareprogramm verfügen, besteht die Möglichkeit, das Berlin Hyp eigene Webportal icoio CASH zu nutzen. Mit icoio CASH verfügt der Kunde über einen vollwertigen Zugang zum Bankrechner.

„Die Resonanz auf das Angebot ist hoch. Mehr Kunden als erwartet haben unser Angebot innerhalb kurzer Zeit bereits angenommen“, freut sich Produktmanager Thomas Fuchs, der die System Einführung begleitete und das System weiterhin betreut.

Bei Fragen und zur Beratung steht er gerne persönlich zur Verfügung:



Thomas Fuchs
Produktmanager EBICS
T +49 30 2599 9686
thomas.fuchs@berlinhyp.de



Kartenleser und Signaturkarte: für ein weiteres Plus an Sicherheit

EBICS: mehrfach sicher im Netz

EBICS gewährleistet höchste Sicherheitsstandards. Neben den auch beim Online-Banking üblichen Verschlüsselungen von Dateien und Verbindungen werden bei EBICS die Dateien vor dem Senden zusätzlich mittels Algorithmus mit einem sogenannten Hashwert versehen. Wenn die Datei bei der Bank ankommt, wird ebenfalls der Hashwert ermittelt. Stimmen die Hashwerte überein, so ist gewährleistet, dass zwischenzeitlich keine Veränderung bzw. Manipulation an den Dateien stattgefunden hat.

Eine weitere Sicherheitsstufe ist die Authentifizierung per elektronischer Unterschrift bei der Durchführung von Zahlungsverkehrsaufträgen. Durch die Speicherung der Elektronischen Unterschrift auf dem Chip einer Signaturkarte, die über einen separaten Kartenleser mit eigener Tastatur und eigenem Display PIN-gesichert gelesen wird, bietet dies noch eine weitere Sicherheitsstufe.

Sicherheitsstufen: Insgesamt vier Stufen sorgen bei EBICS für die Sicherheit im Netz



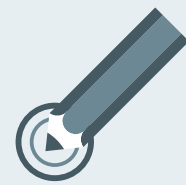
Verschlüsselung der Dateien



Verschlüsselung der Verbindung



Hashwert-Prinzip



Authentifizierung per elektronischer Unterschrift

Ankauf des Deutsche Bahn Bürogebäudes in München

Berlin Hyp finanziert zusammen mit der Stadtparkasse München mehr als 100 Mio. EUR

Die Berlin Hyp stellt zusammen mit der Stadtparkasse München, einer Objektgesellschaft, die durch die Quantum Immobilien KVG für institutionelle Investoren gemanagt wird, einen Kreditbetrag von mehr als 100 Mio. EUR zur Verfügung. Der Kredit dient zum Ankauf eines vierteiligen Bürogebäudes in München. Vereinbart wurde eine Kreditlaufzeit von vier Jahren.

Das Beleihungsobjekt wurde 1972 errichtet und 2001 teilweise kernsaniert. Hauptmieterin des rund 63.000 m² großen Bürogebäudes ist die Deutsche Bahn. Das Objekt ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen und liegt zwischen den beiden Neubaugebietes Arnulfpark und Hirschgarten.



Deutsche Bahn Bürogebäude

Umbau im Zentrum Münchens

Die Berlin Hyp übernimmt die Zwischenfinanzierung für einen professionellen Projektentwickler



4-Sterne-Design-Hotel in München

Mit Hilfe der Berlin Hyp wird die FREO Gruppe ein attraktives Büro- und Geschäftshaus im Zentrum Münchens zu einem 4-Sterne-Design-Hotel im Auftrag der Tristan Capital umbauen. Das denkmalgeschützte Gebäude befindet sich in sehr

guter und stark frequentierter Innenstadtlage gegenüber dem Hauptbahnhof von München. Durch die Umnutzung der Büroflächen in ein an die 25hours Hotel-Gruppe langfristig vermietetes Hotel wird eine wesentliche Miet- bzw. Wertsteige-

rung des Gebäudes erzielt. Die geplanten 175 Zimmer und die 90 Plätze im Restaurant werden durch Einzelhandelsflächen ergänzt. Das gutachterliche Fazit bestätigt die gut geeignete Lage für eine Hotel- und Handels-/Gastronomie-nutzung.

Büroneubau in Polen

Berlin Hyp finanziert Nestlé House in Warschau

Die Berlin Hyp übernimmt die Finanzierung des Nestlé House in Warschau für den Hines Poland Sustainable Income Fund FCP-FIS. „Wir freuen uns sehr, dass wir einem so renommierten Partner erstmalig unsere Kompetenz als Immobilienfinanzierer unter Beweis stellen konnten und diese komplexe Finanzierung termingerecht ermöglicht haben“, so Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp.

Der 2014 errichtete, moderne, 8-geschossige Büroneubau in Class-A-Qualität, liegt im Warschauer Mokotow-Business District in guter Lage, mit Nähe zu einem Shoppingcenter, Anbindung an den ÖPNV und Individualverkehr. Zum Gebäudekomplex gehören ca. 17.000 m² Bürofläche, rund 1.500 m² Dienstleistungsfläche sowie Tiefgaragen- und oberirdische Stellplätze.

Neben der behindertengerechten Ausstattung wird für den Neubau ein BREEAM-Zertifikat „very good“ angestrebt. Fast 60 Prozent der Fläche wird ab 2016 langfristig von Nestlé angemietet.



Nestlé House in Warschau

Berlin Hyp finanziert 34,3 Mio. EUR in den Niederlanden

Bürogebäude im historischen Schiffsqartier von Rotterdam



Bürogebäude in Rotterdam

Die Berlin Hyp stellt der WPC Voam 18-6 B.V. (Fonds verwaltet von WP Carey) für den Ankauf eines Bürogebäudes im historischen Schiffsqartier von Rotterdam 34,3 Mio. EUR zur Verfügung.

Zum Gebäudekomplex aus Hochhaus und Flachbau mit ca. 18.100 m² Mietfläche gehören 394 Parkplätze. Die attraktiv und hochwertig gestalteten Büroflächen von Hochhaus und Flachbau sind zudem mit dem Energielabel GreenCalc A bzw. A+ ausgestattet.

Der langfristige Hauptmieter Vopak belegt rund 70 Prozent des Komplexes.

1. September 2015, ULI

Veranstaltung in Berlin, organisiert durch die Berlin Hyp als Local Chair Berlin mit Site-Tour

29. Oktober 2015, EuropaProperty 5th Annual CEE Investment & Green Building Awards in Warschau, Polen
Robert Sztemberg, Leiter der Repräsentanz in Warschau, ist in der Jury vertreten

10. September 2015, Real Estate Forum München

Im November 2015, Immobilienexkursion mit der IREBS nach Berlin

3. Oktober 2015, IREBS Symposium in Regensburg

Impulsvortrag Gero Bergmann zum Thema „Wie innovativ ist die Immobilienfinanzierung?“

27. November 2015, Personalmesse IREBS in Regensburg
Die Berlin Hyp ist hier als Aussteller vertreten

5. – 7. Oktober 2015, EXPO REAL
Messe München, Stand-Nr. B2. 314

6. Oktober 2015, EXPO REAL

„Jede Menge Kohle! Aber für was? Finanzierungen im Fokus“
Gero Bergmann im EXPO REAL Forum, 16.00 Uhr – 16.50 Uhr

Hier finden Sie uns in den kommenden Monaten

Veranstaltungskalender für das zweite Halbjahr 2015

29. Oktober 2015, Real Estate Forum Stuttgart

Dezember 2015, ULI Leadership Award in München

Einmal die Perspektive wechseln

Soziales Engagement in der Berlin Hyp



Soziales Engagement wird in der Berlin Hyp groß geschrieben. Deshalb wurde im Juni 2015 ein „Sozialer Tag“ eingeführt. Jeder Mitarbeiter hat einmal pro Kalenderjahr die Gelegenheit, einen sozial engagierten Tag zu verbringen. Für diesen Tag werden die Mitarbeiter bezahlt von der Arbeit freigestellt. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig und jeder Mitarbeiter kann die Tätigkeit so-

wie die Organisation selbst bestimmen. Den Anfang machten die derzeitigen Trainees der Berlin Hyp. Sie nutzten ihren „Sozialen Tag“ zur Betreuung von Sportaktivitäten im Rahmen eines Kinderfestes im Kinderhaus Berlin – Mark Brandenburg e.V. Das Fest am 12. Juni 2015 war ein voller Erfolg. Mehrere Sportgruppen wurden an diesem Tag betreut sowie auf dem Sportplatz angeleitet und

trainiert – es ging dabei um Sport, Fitness und Spaß. Zusätzlich zur sportlichen Betätigung wurden in der Gemeinschaftsküche der Einrichtung viele Kilo Obst und Gemüse zu gesunden Smoothies gemixt. Auch hier durften die Kinder mit Hand anlegen und zahlreiche Geschmacksrichtungen entwerfen. Höhepunkt des Tages war ein großes Kickerturnier mit allen Kindern.

„Unser Sportfest im Kinderhaus Berlin – Mark Brandenburg e.V. war ein voller Erfolg und die Kinder haben sich sehr gefreut. Außerdem haben wir mal eine ganz andere Arbeitswelt kennengelernt. Das hat auch uns Trainees viel Spaß gemacht und andere Perspektiven aufgezeigt.“

BERND VECHTEL, TRAINEE IN DER ABTEILUNG KOMMUNIKATION UND STRATEGIE

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 Juli 2015

Gestaltung

zielgruppe kreativ, Gesellschaft für Marketing und Kommunikation mbH, Berlin

Druck

dieUmweltDruckerei GmbH



Gedruckt auf Recycling Circle
Offset Premium White

Newsletter-An- und Abmeldung

Sie wünschen weitere Informationen oder möchten unseren Newsletter nicht mehr erhalten? Bitte wenden Sie sich an:

Jutta Kreuzinger

(jutta.kreuzinger@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.