

## Editorial



### Liebe Leserinnen und Leser,

nach Abschluss der Neupositionierung war 2015 das erste Jahr, in dem die Berlin Hyp als selbstständiger Immobilienfinanzierer unter dem Dach der LBBH fungierte. Umso mehr hat es mich gefreut, dass wir trotz des anspruchsvollen Marktumfelds und härteren Wettbewerbs unsere Marktposition im letzten Geschäftsjahr festigen und auch das Verbundgeschäft weiter ausbauen konnten.

2015 erwirtschaftete die Berlin Hyp ein Ergebnis von 93,0 Mio. Euro vor Steuern und Gewinnabführung (2014: 65,8 Mio. Euro). Und das trotz einer annähernden Verdoppelung der Bankenabgabe und einer Zuführung zum Sonderposten gemäß § 340 g HGB in Höhe von 20,0 Mio. Euro. Unsere Prognose, die eine leicht bessere Ergebnisabführung als im Vorjahr vorsah, haben wir damit mehr als erfüllen können.

Auch im Immobilienfinanzierungs- und Verbundgeschäft konnten wir uns nochmal steigern. So erhöhte sich das Neugeschäftsvolumen gegenüber dem Vorjahreswert von 5,0 Mrd. Euro auf 5,4 Mrd. Euro. Das Gesamtvolumen des mit Sparkassen realisierten Verbundgeschäfts betrug rund 1,0 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 62 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Gleichzeitig – und da geht es allen Bankenvertretern gleich – stellen der starke Wettbewerb, die mit der Niedrigzinsphase einhergehende hohe Liquidität im Markt, das volatile Umfeld der Kapital- und Finanzmärkte sowie die weiter zunehmenden Eigenmittelanforderungen an Banken unverändert große Herausforderungen dar. Die Erfolge der Vergangenheit lassen sich daher nicht ohne weiteres fortschreiben.

Vielmehr gilt es, sich zügig auf die Veränderungen einzustellen und vor allem den Kunden nicht aus

dem Blick zu verlieren. Wir werden daher weiter daran arbeiten, unsere Expertise stärker zu vernetzen und für den Kunden dezentral verfügbar zu machen. Sei es durch persönliche Ansprechpartner vor Ort, wie im Falle unserer Verbundbetreuer und regionalen Gutachter (vgl. Bericht in dieser Ausgabe), oder aber durch entsprechende technische Unterstützung, die ort- und zeitunabhängiges Arbeiten ermöglicht.

Langfristige Trends wie Demografie, Nachhaltigkeit, Digitalisierung – und mittlerweile muss man Niedrigstzinsen fast hinzuzählen – bieten aber immer auch Chancen, sich im Wettbewerb abzugrenzen. Sie alle beeinflussen unsere Märkte und finden sich deshalb in den Beiträgen des vorliegenden Newsletters wieder.

Ihre Berlin Hyp ist gut in das Jahr 2016 gestartet und wir gehen davon aus, die positive Geschäftsentwicklung fortsetzen zu können. Für die kommenden Herausforderungen sind wir gut aufgestellt. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund unserer langjährigen Kundenbeziehungen, der fortschreitenden Integration in die Sparkassen-Finanzgruppe sowie unserer erfahrenen und motivierten Belegschaft. Gleichwohl dürfte das Ergebnis vor Gewinnabführung, insbesondere bedingt durch die Niedrigzinsphase und zu erwartende steigende Risikokosten, jedoch deutlich hinter dem des Jahres 2015 zurückbleiben.

„Das nächste Spiel ist immer das schwerste Spiel!“, sagte schon Sepp Herberger. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen und uns allen die Zuversicht und notwendige Gelassenheit, um auch die kommenden Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

Herzliche Grüße

Ihr Jan Bettink

### Themen dieser Ausgabe

Hohe Dynamik, geringe Zinserträge.....	2
Verbundgeschäft wächst....	4
Erster Hotel-ImmoSchuldschein platziert.....	4
Größtes Branchentreffen der Finanzwirtschaft.....	5
Überregional – Einfach – Sicher.....	5
Regional, schnell und kompetent – Wertermittlung.....	6
Willkommen im City Gate! – Neue Geschäftsstelle Stuttgart.....	7
Unser neues Team in Stuttgart steht.....	7
Berlin Hyp finanziert ‚Loom Bielefeld‘.....	8
Verstehen – Vertrauen – Verbinden!.....	8
Berlin – Stadt ohne Ende?! ..	9
Potenzial dringend gesucht! – Wohnungsmarkt.....	10
Neue Demografie-Studie ...	11
And the winner is.....	12
Von Ideen zu Taten.....	12

## Im Überblick Informationen für die Sparkassen-Finanzgruppe Nr. 1/2016

Aktuelle Finanzierungsprojekte.....	13
Die Realität trägt alles in sich – Ausstellung.....	14
Helden, die Geschichten schreiben.....	15
Ihre Ansprechpartner.....	16

Immobilienmarkt

# Hohe Dynamik, geringe Zinserträge

Geht es um Wohnimmobilien, gibt es derzeit offenbar kein Halten mehr. Allerdings präsentieren sich die deutschen Wohnungsmärkte durchaus gespalten:

In den florierenden, häufig von wachsenden Einwohnerzahlen geprägten Wirtschaftszentren übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich und die Kaufpreise für Wohnimmobilien schnellen in immer neue Höhen. Ökonomisch schwächer entwickelte Regionen hingegen und insbesondere Landkreise, die mit Bevölkerungsverlusten zu kämpfen haben, müssen stattdessen mit stagnierender oder gar schrumpfender Nachfrage leben. Laut Analyse des vom ‚Rat der Immobilienwirtschaft 2016‘ erstellten ‚Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2016‘ sind in fast einem Viertel der 402 Kreise und kreisfreien Städte rückläufige Preise feststellbar. In 70 Prozent hingegen steigen die Preise.

Auch wenn die deutschen Wohnimmobilienmärkte derzeit mehrheitlich offenbar einen ‚Superzyklus‘ erleben, sind doch erste Warnsignale erkennbar. „Ohne die Zuwanderung der Flüchtlinge hätten die Wohnungsmieten in ihrer Gesamtheit ihren Zenit bereits erreicht“, kommentiert Professor Dr. Harald Simons, Vorstand der Empirica AG, die das Kapitel Wohnungsmärkte im Frühjahrgutachten erstellt hat. So aber werde der Preisauftrieb noch eine Weile Bestand haben. Aber auch wenn die Preise an einigen Standorten den Mieten davonlaufen: Eine aus volkswirtschaftlicher Sicht gefährliche Blasenbildung ist Simons zufolge aber nicht in Sicht: „Allerdings wird es zu

einer Umverteilung von Eigenkapital kommen.“ Stabilisierende Faktoren sind die mehrheitlich konservative Kreditvergabe der Banken und die im Vergleich zur Nachfrage bislang eher zurückhaltende Neubautätigkeit. Das Frühjahrgutachten wird im Auftrag des ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss erstellt.

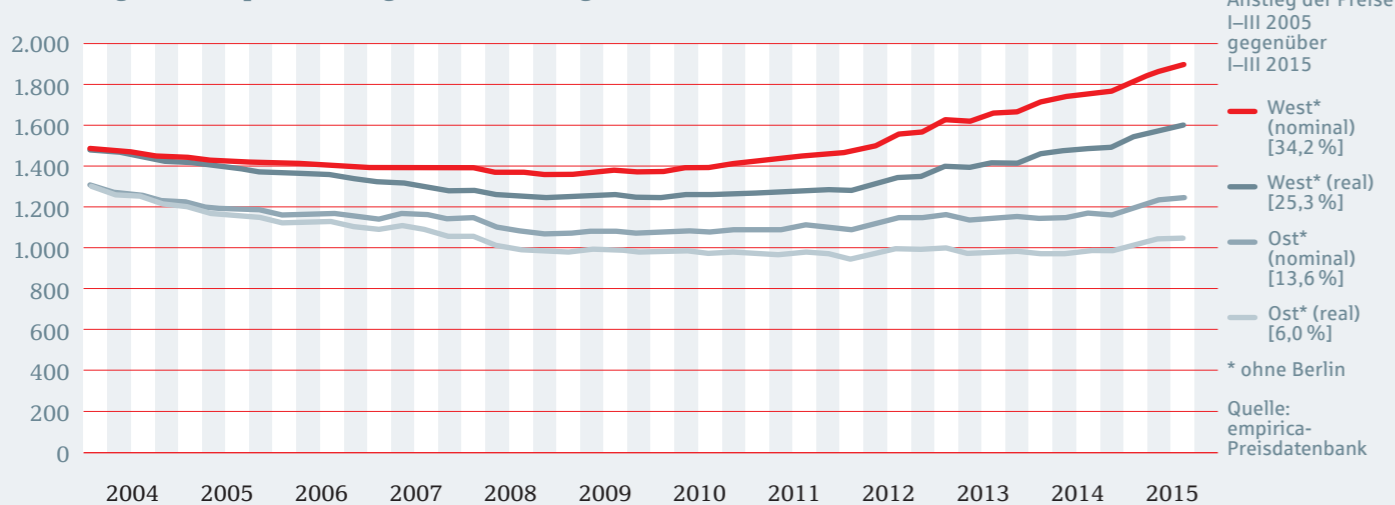
**Gewerbemärkte**

Die starke Renditekompression auf den Wohnungsmärkten lenkt den Blick auf andere Nutzungsarten. Aktuelle Marktdaten zeigen, dass die Investoren verstärkt Gefallen an Bürogebäuden finden. Die Research-Abteilung des Immobiliendienstleisters Savills notiert für das erste Quartal 2016 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal ein um sechs Prozent höheres Investitionsvolumen. Damit haben Büroimmobilien Einzelhandelsobjekte als Anlageklasse auf Rang 2 verwiesen.

Bislang konzentrierte sich das Gros der großen nationalen und internationalen Investoren auf Core-Objekte in den sieben deutschen Top-Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Die große Nachfrage hat die Spitzenrenditen in diesen Städten allerdings auf Werte zwischen 4,2 Prozent (Stuttgart und Köln) bis 3,7 Prozent (München) absinken lassen. Deshalb – und weil erstklassige Objekte kaum noch angeboten werden – wandert zunehmend Kapital in B-Lagen der sogenannten A-Städte, aber auch in gute Lagen der sogenannten B-Städte.

**Wohnimmobilien auf Höhenflug – punktuelle Übertreibungen vorhanden, jedoch noch keine Blasenbildung**

Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004–III 2015 in Euro/m<sup>2</sup>



Die Hoffnung auf günstigere Preise und Entwicklungspotenzial weckt zudem mehr Interesse an Produkten mit kleineren Mängeln. Diesen Trend kann Savills Research mit Daten belegen: Demnach findet nur noch rund ein Drittel aller Büroinvestments im sogenannten Core-Segment statt. Solche Strategien sind nicht nur der puren Anlagenot geschuldet, sondern finden ihre Rechtfertigung aktuell in vielerorts stabilen oder steigenden Mieten und einem Abbau der Leerstände. Hier macht sich auch die vergleichsweise geringe Neubautätigkeit bemerkbar.

Das neue Trendthema Logistik wurde bereits in Ausgabe 3 von ‚Im Überblick‘ ausführlich beleuchtet. Im Segment Einzelhandelsimmobilien gingen die Handelsvolumina gegen den sonstigen Trend im ersten Quartal deutlich zurück. Dies liegt vor allem daran, dass die Klassiker im Core- und Core-Plus-Segment weitgehend ausverkauft sind. Fachmarktzentren und großflächiger Einzelhandel finden deshalb zunehmend Freunde – vor allem auf Seiten der auf diese Objekte spezialisierten Fondsanbieter-Szene sind eine ganze Reihe neuer beziehungsweise vorher nicht in diesem Markt aktive Anbieter hinzugekommen.

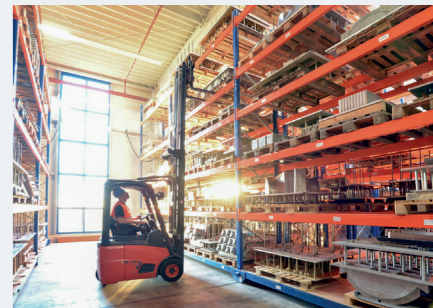
**Ertrag trotz Niedrigzins**

Dem Kreditneugeschäft der Banken verleiht der Immobilienboom Flügel. Die 409 Sparkassen sagten 2015 rund 52 Mrd. Euro für die private Immobilienfinanzierung zu. Im Vergleich zu 2014 entspricht das einem Plus von sage und schreibe 23 Prozent. Ihr Marktanteil ist damit fast ebenso hoch wie der der Gesamtheit aller deutschen

Pfandbriefbanken, die 2015 im Inland annähernd 64 Mrd. Euro für die inländische Finanzierung von Wohnimmobilien verliehen haben. Neben der positiven Entwicklung der Realwirtschaft sind es vor allem die historisch niedrigen Zinsen, die sowohl die Kaufkraft als auch die Lust auf Immobilieninvestments sowohl direkt als auch indirekt befeuern. Die große Mehrheit der Experten geht von einem weiterhin niedrigen Zinsumfeld mit bestenfalls kleinen Aufwärtsbewegungen aus – für die Sparkassen als in hohem Maße vom Einlagegeschäft abhängigem Bankentypus ein sehr zweischneidiges Schwert. Die Chance, an großvolumigen, renditestärkeren Immobiliengeschäften partizipieren zu können, kommt vielen Instituten daher offensichtlich sehr gelegen. Das zeigt der Erfolg des von der Berlin Hyp eigens für Sparkassen konzipierten ImmoSchuldscheins.

Der ImmoSchuldschein ist im Wesentlichen ein über Buchgrundschulden besichertes Schuld-scheindarlehen. Typische Emittenten sind gut aufgestellte Immobilienunternehmen. Investierende Sparkassen werden im ersten Rang beteiligt. Als zusätzliche Sicherheit geht die Berlin Hyp mit einem Eigenanteil von mehr als 50 Prozent des Gesamtvolumens signifikant mit ins Risiko. Eine Beteiligung ist Sparkassen ab einer Million Euro möglich, also auch für kleinere Institute und zur Risikodiversifikation geeignet.

Mittlerweile haben bereits 74 Sparkassen aus allen Verbandsgebieten – darunter viele Mehrfachzeichner – die Chance genutzt, über den ImmoSchuldschein ihr Ertragsprofil zu verbessern.



## ImmoSchuldschein

### Das Produkt

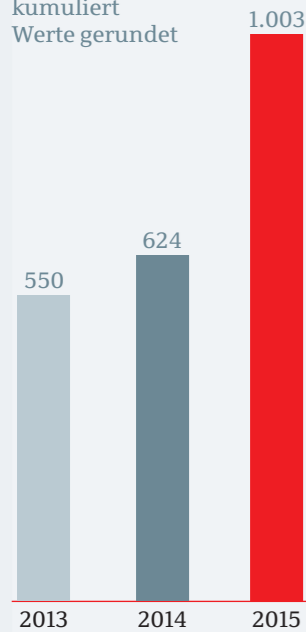
- deckungsstockfähig
- werthaltige Sicherheiten bei attraktiver Marge
- Beteiligung bereits ab 1 Mio. Euro
- Immobilienportfolio eines Immobilienunternehmens
- hohe Eigenbeteiligung der Berlin Hyp

### Die Vorteile

- ⊕ Kalkulation auf gedeckter Einstandskurve und Option zur Refinanzierung über Pfandbriefe
- ⊕ stabiler Ertragsbaustein
- ⊕ idealer Einstieg in die Finanzierung von Immobilienportfolien
- ⊕ regionale Risikodiversifikation
- ⊕ klares Commitment in die Qualität der Finanzierung

Verbundgeschäft

Entwicklung Verbundgeschäft in Mio. € kumuliert Werte gerundet



## Verbundgeschäft wächst

### Investitionen in Verbundbereich tragen erste Früchte

In 2015 betrug das Gesamtvolumen des Verbundgeschäfts rund 1,0 Mrd. Euro. Davon entfielen 719 Mio. Euro auf das gemeinsame Konsortialgeschäft mit Sparkassen sowie 284 Mio. Euro auf ImmoSchuldschein-Transaktionen. Für das kleinvolumige, standardisierte Konsortialgeschäft wurde die Entwicklung des Produktes ‚ImmoKonsortial‘ wie geplant abgeschlossen und die Markteinführung zum Jahreswechsel 2015/16 angestoßen.

Auch im Bereich Wertermittlung konnten die Geschäftsbeziehungen zu Sparkassen intensiviert werden. Über 200 Anfragen von Sparkassen außerhalb Berlins zu Lage- und Markteinschätzungen wurden beantwortet und gut 30 konkrete Wertermittlungsaufträge beauftragt und abgeschlossen. Zudem beteiligten sich Sparkassen mit einem Volumen von 478 Mio. Euro an Pfandbrief- bzw. Senior Unsecured Emissionen der Berlin Hyp.

„Es ist keine leichte Aufgabe, ein vollkommen neues strategisches Ziel binnen zwei Jahren so

in einer Organisation zu verankern, dass es mehr als eine bloße Verlautbarung auf der Homepage ist“, sagt Oliver Hecht, Leiter Verbund- und Inlandsgeschäft Berlin Hyp. „Für uns hieß das, neue Kunden, neue Prozesse, neue Produkte, neues Branding und gewissermaßen neue Mitarbeiter, denn letztere müssen nicht nur unser Geschäft verstehen, sondern auch ihre neuen Kunden, die Sparkassen. Unsere Lernkurve ist noch immer groß und das Geschäft weiter ausbaufähig. Dennoch oder besser gerade deswegen freue ich mich sehr über das Ergebnis 2015 und darüber, dass unsere Arbeit nun Früchte trägt.“

Der positive Trend setzte sich im 1. Quartal 2016 fort. Das bis zum 31. März 2016 kontrahierte Verbundgeschäft belief sich auf 383 Mio. Euro (Vorjahr: 210 Mio. Euro). Das Volumen wurde vollständig durch das gemeinsame Konsortialgeschäft mit Sparkassen generiert, was die zunehmende Vernetzung der Berlin Hyp innerhalb der Sparkassenfinanzgruppe unterstreicht.

## Erster Hotel-ImmoSchuldschein platziert

### Neue Assetklasse ins Finanzierungsportfolio aufgenommen

Seit 2013 hat die Berlin Hyp sechs ImmoSchuldschein-Transaktionen erfolgreich bei Sparkassen in allen Verbandsgebieten platziert, die siebte Transaktion Ende 2015 war dennoch eine Premiere. Erstmals war kein Wohnportfolio Finanzierungsgegenstand eines ImmoSchuldscheins, sondern ein Hotel in bester Berliner Innenstadtlage. Das vergleichsweise kleine Volumen wurde in einem Private Placement bei vier Sparkassen platziert.

Mit der Öffnung des Produktes ImmoSchuldschein für weitere Assetklassen kommen wir dem Wunsch vieler Sparkassen nach, unser Instrument zur Beteiligung am Erstrang von deckungsstockfähigen Immobilienfinanzierungen weiterzuentwickeln. Neben der Chance der regionalen Diversifikation des Kreditrisikos bietet der ImmoSchuldschein für die Sparkassen jetzt auch die Möglichkeit der Diversifikation bezüglich der finanzierten Assets. Dazu kommt, dass durch das derzeit starke Interesse an der Assetklasse Wohnen auch die Preise für diese Finanzierungen unter Druck stehen und daher die Finanzierung

anderer Assetklassen auch wirtschaftlich interessant sein kann.

Nach dem Erfolg des Hotel-ImmoSchuldscheins werden wir die verfügbaren Assetklassen weiter ausbauen. So werden wir in diesem Jahr erstmals auch ImmoSchuldscheine für Einzelhandelsportfolien anbieten können. Perspektivisch soll die Palette dann auch auf Büroimmobilien erweitert werden. Ziel ist es, möglichst vielen Sparkassen über ein entsprechend breites Angebot an ImmoSchuldscheinen die passende Beteiligungsmöglichkeit zu bieten.

Dabei steht die Ansprache neuer Institute bei der Platzierung ebenso im Fokus wie die Versorgung unserer bereits etablierten Finanzierungspartner aus der Sparkassenfamilie.

Was bei allen ImmoSchuldscheinen unverändert bleibt, ist die Zusage der Berlin Hyp, über die gesamte Laufzeit der Transaktion mit mehr als 50 Prozent am Darlehensvolumen beteiligt zu sein und das gesamte Servicing zu übernehmen.

## Größtes Branchentreffen der Finanzwirtschaft

### Berlin Hyp erstmalig auf dem Deutschen Sparkassentag

Am 27. und 28. April 2016 fand der 25. Deutsche Sparkassentag in Düsseldorf statt – die größte Zusammenkunft der Sparkassen-Finanzgruppe und gleichzeitig das größte Branchentreffen der Finanzwirtschaft in Europa. Mit rund 2.500 Teilnehmern aus den Instituten der Sparkassen-Finanzgruppe, Politik, Wirtschaft und Öffentlichkeit waren die Kongresstage eine ideale Networking-Plattform, um aktuelle Themen der Finanzbranche und deren zukünftige Herausforderungen zu diskutieren.

Die Berlin Hyp war erstmalig mit einem eigenen Ausstellungsstand vertreten und konnte sich als Verbundpartner für die Sparkassen und als spezialisierter Immobilienfinanzierer innerhalb der

Sparkassen-Finanzgruppe präsentieren. Wir nutzen die Möglichkeit, unser auf die Sparkassen ausgerichtetes umfassendes Leistungsspektrum und unsere Produkte ‚ImmoKonsortial‘ und ‚ImmoSchuldschein‘ vorzustellen.

Unser Stand wurde gut besucht, interessante Gespräche über die Entwicklungen am Immobilienmarkt geführt und zahlreiche persönliche Kontakte und Ansatzpunkte für gemeinsame Finanzierungen geknüpft. Wir wollen auch zukünftig die Bedürfnisse und Wünsche unserer Verbundpartner kennen, um nah und schnell agieren zu können. Der 25. Deutsche Sparkassentag hat unsere Bank noch näher an unsere Finanzierungspartner herangebracht.



## Überregional – Einfach – Sicher

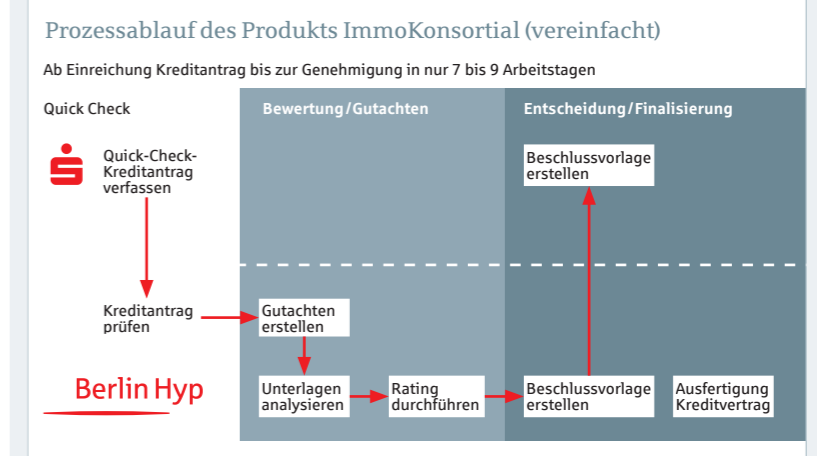
### ImmoKonsortial mit eigenem Portal gestartet

Nach intensiver Entwicklungsarbeit war es Ende des Jahres 2015 endlich soweit – das Finanzierungsportal ImmoKonsortial, die Plattform für gemeinsame Konsortialgeschäfte zwischen den Sparkassen und der Berlin Hyp, ging an den Start. Über 260 Sparkassen wurden in einer ersten Mailingaktion über die Markteinführung informiert. Mit dem Portal bieten wir Sparkassen eine Möglichkeit, ihre Kunden bei Immobilienfinanzierungen zwischen 3 und 20 Mio. Euro gemeinsam mit der Berlin Hyp zu begleiten, wobei der Kundenschutz für die Sparkasse selbstverständlich gewahrt bleibt.

Die Gründe, weswegen die Sparkassen eine Konsortialfinanzierung in Anspruch nehmen könnten, sind vielfältig. So ist z. B. manch treuer Stammkunde bereits an der Kreditobergrenze angelangt, erweitert sein Geschäftsspektrum auf andere Regionen oder interessiert sich für spezielle Assetklassen.

Die Nutzung des Portals ist denkbar einfach – es ist internetbasiert und bedarf keinerlei Installation. Die Sparkasse erhält einen eigenen, geschützten Zugang zum Portal und kann im Zuge der Datenerfassung dank eines Ampelsystems sofort erkennen, ob eine gemeinsame Konsortialfinanzierung mit der Berlin Hyp grundsätzlich denkbar ist. Notwendige Unterlagen können ohne Umwege in einen geschützten Datenraum

übertragen werden. Die Bedienung ist intuitiv und leicht verständlich, das Lesen umfangreicher Anleitungen ist nicht nötig. Die ersten Erfahrungen der Sparkassen sind durchweg positiv. Der Kreditprozess ist schlank und standardisiert, der Ablauf wird anhand der Grafik verdeutlicht:



Einige Sparkassenverbände nahmen bereits die Gelegenheit wahr, die verwendete Dokumentation, die sich eng am Sparkassen-Standard orientiert, zu prüfen.

Durch das Produkt erhofft sich die Berlin Hyp eine Stärkung der gemeinsamen Geschäftsaktivitäten mit den Sparkassen und eine noch engere Verzahnung im Verbund.

Sie haben Fragen zu ImmoKonsortial oder schon einen konkreten Geschäftsansatz?

Bitte wenden Sie sich an Ihre/n Verbundbetreuer/in in Ihrer Region.

Die Kontaktdaten unserer Geschäftsstellen finden Sie auf der Rückseite dieses Newsletters.

Wertermittlung

## Regional, schnell und kompetent

### Bewertungskompetenz jetzt vor Ort in den Geschäftsstellen verfügbar



Jürgen Weise

Leiter Wertermittlung  
Alte Bundesländer/  
Baucontrolling

Kontaktieren Sie uns  
unter unserer zentralen  
E-Mail-Adresse  
bewertung@berlinhyp.de  
oder nutzen Sie unsere  
Rufnummer 030 2599 5050.

Zudem finden Sie ein  
Online-Beauftragungs-Formular  
auf unserer Homepage  
www.berlinhyp.de.

Die gewerbliche Immobilienfinanzierung mit einem Fokus auf wirtschaftsstarke Ballungsräume ist Kern des Geschäftsmodells der Berlin Hyp. Daher ist die Beurteilung und Bewertung von Immobilien Teil unserer Kompetenz, die wir seit geraumer Zeit auch Sparkassen zur Verfügung stellen. Die Nachfrage nach Wertermittlungsdienstleistungen ist in den vergangenen Jahren spürbar gestiegen: so wurden im vergangenen Jahr rund 4.000 Bewertungen vorgenommen – Tendenz steigend.

#### Geschwindigkeit ohne Qualitätsabstriche

Bislang wurde die Bewertung von Auftragsgutachten aus unserem Hauptsitz in Berlin heraus gesteuert. Um jedoch den Sparkassen einen noch besseren Service bieten zu können, haben wir uns dazu entschlossen, unsere Geschäftsstellen um jeweils zwei Gutachter zu verstärken.

Das Wissen um lokale Besonderheiten, die räumliche Nähe und eine erhöhte Flexibilität bei der Besichtigung versetzen uns in die Lage, noch schneller als bislang valide Erstbeurteilungen vornehmen zu können. Ab sofort sind die Geschäftsstellen in Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt und München voll besetzt.

#### Baucontrolling bürgt für Neutralität und Transparenz

Bei komplexen Developments und Bauträgermaßnahmen bietet die Berlin Hyp seit 2012 ein bankseitiges Baucontrolling für Objekte ab einem Baukostenrahmen von 15 Mio. Euro an. Vorteil hierbei ist eine neutrale Berichterstattung, die für größtmögliche Transparenz bürgt, da auf externe Baucontroller zurückgegriffen wird, die in einem ordnungsgemäßen Ausschreibungs- und Vergabeverfahren ausgewählt werden.

Regelmäßig betreut die Berlin Hyp im Rahmen des Baucontrollings 20 Großbaustellen mit durchschnittlichen Baukosten von rund 50 Mio. Euro pro Baustelle.

#### Folgende Vorteile bietet das Baucontrolling:

- Neutrale Informationen über den Leistungsstand
- Einschätzung von Bau- und Planungsqualität
- Einschätzung der Kosten- und Terminsituation
- Soll-Ist-Vergleich
- Beurteilung von Leistungsstörungen

Für Rückfragen steht Ihnen Jürgen Weise unter [juergen.weise@berlinhyp.de](mailto:juergen.weise@berlinhyp.de) zur Verfügung.

### Unsere Wertermittlungsdienstleistungen für Sparkassen

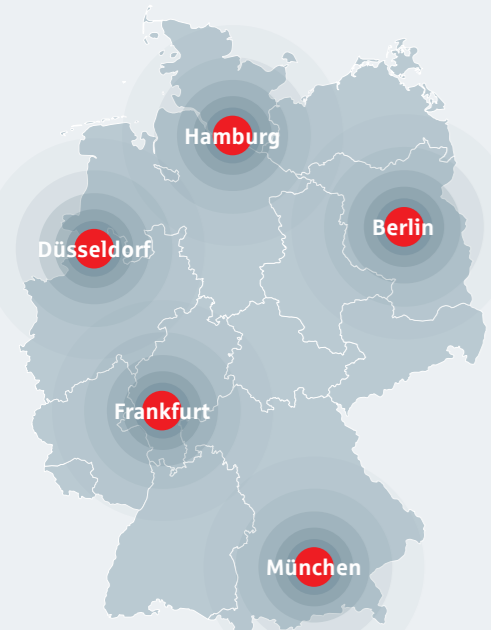
#### Erstellen von Gutachten mit eigenen zertifizierten Gutachtern im Großraum Berlin und deutschlandweit

- Für Wohnimmobilien
- Für Gewerbeimmobilien
- Für Managementimmobilien, wie Hotels, Einkaufszentren usw.

#### Plausibilisieren von Gutachten

- Für selbst erstellte Immobiliengutachten der Sparkassen
- Für in den Sparkassen eingereichte Fremdgutachten

#### Durchführen von Informationsveranstaltungen bei den Sachverständigenkonferenzen der Regionalverbände



## Willkommen im City Gate!

### Berlin Hyp in der Metropolregion Stuttgart angekommen

Um ihre Geschäftsbeziehungen zu den Sparkassen in Baden-Württemberg besser pflegen zu können, hat sich die Berlin Hyp dazu entschlossen, auch in Stuttgart mit einer eigenen Geschäftsstelle direkt vor Ort zu sein. Hierzu wurde ein neues Team zusammengestellt, das nun im zentral gelegenen CityGate sein neues Zuhause gefunden hat.

„Wir freuen uns, nun auch in Stuttgart präsent zu sein. Aufgrund der außerordentlich guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des stetigen Zuzuges ist der Immobilienmarkt in Baden-Württemberg und insbesondere in der Metropolregion Stuttgart sehr interessant“, so Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp. Die neue regionale Nähe gibt den Mitarbeitern der Berlin Hyp die Möglichkeit, schneller direkt vor Ort bei ihren Geschäftspartnern, den Sparkassen und deren Bedürfnissen zu sein. Die Verbundenheit mit der Region sowie ein hohes Maß an Fachexpertise und ein extra auf die Bedürfnisse von Sparkassen zugeschnittenes

breites Produktportfolio sind der Garant für eine professionelle und partnerschaftliche Kundenbetreuung.

#### Immobilienprofis unter sich

Am 7. Juni 2016 fand die offizielle Eröffnungsfeier der neuen Geschäftsstelle statt. Rund 60 geladene Gäste der lokalen Immobilienbranche sind der Einladung Joachim Geenens, Leiter der Geschäftsstelle Stuttgart, gefolgt und verbrachten einen schönen Abend in angenehmer Atmosphäre. Die Gäste nutzten die Gelegenheit zum gegenseitigen Kennenlernen und Netzwerken. So wurden angeregte Gespräche bei einer stيلةchten original Berliner Currywurst geführt und man ließ den Abend mit einem erfrischenden Getränk ausklingen. Joachim Geenens betonte: „Ich freue mich sehr, dass so viele Geschäftsfreunde und Kunden unseres Hauses gekommen sind, um die neue Geschäftsstelle der Berlin Hyp und mein neues Team kennenzulernen. Ich hoffe auf eine weiterhin partnerschaftliche Zusammenarbeit.“

## Unser neues Team in Stuttgart steht

### Wir freuen uns, Ihnen unsere Kollegen hier näher vorstellen zu können:

#### Joachim Geenen,

##### Leiter der Geschäftsstelle Stuttgart

Der 52-jährige Immobilienprofi verfügt über 20 Jahre Erfahrung in der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Nach Stationen bei der Rheinischen Hypothekbank, der Eurohypo und der HSH Nordbank ist er nun in der Berlin Hyp als Leiter der Geschäftsstelle Stuttgart tätig. Dem Standort Stuttgart ist Joachim Geenen schon seit langem fest verbunden, hat er doch hier die wichtigsten Stationen seines Berufslebens verbracht.

„Ich freue mich auf die Herausforderung, die Berlin Hyp in Baden-Württemberg zu etablieren. Es ist eine spannende Erfahrung, etwas ganz Neues aufbauen zu können“, freut sich Geenen. Auch privat ist Joachim Geenen in der Region verwurzelt. Er lebt mit seiner Frau und seinen beiden Söhnen im Umkreis von Stuttgart, wo er sein Hobby Mountainbiking bestens ausüben kann.

#### Eva Kühl,

##### Kundenbetreuerin Baden-Württemberg

Die Diplom-Betriebswirtin (BA) ist – nach Stationen bei der Berliner Bank – bereits seit zehn Jahren im Vertriebsbereich der Berlin Hyp tätig. Schon mehr als zwei Jahre betreut sie für die Bank die Sparkassen in Baden-Württemberg. Diese Aufgabe hat sie besonders gerne übernommen, ist sie doch Süddeutschland schon aus familiären Gründen eng verbunden. Mit einem gebürtigen Baden-Württemberger verheiratet, geht die Mutter zweier schulpflichtiger Kinder gerne auf Reisen, sowohl in Deutschland als auch im Ausland.

„Die Aufgabe, den ‚weißen Fleck‘ auf der Landkarte der Berlin Hyp mit Leben zu füllen, hat mich sehr gereizt. Ich fühle mich hier in Stuttgart wie zu Hause und unser Angebot als Verbundpartner trifft bei vielen Sparkassen auf Interesse.“

### Berlin Hyp in Baden-Württemberg



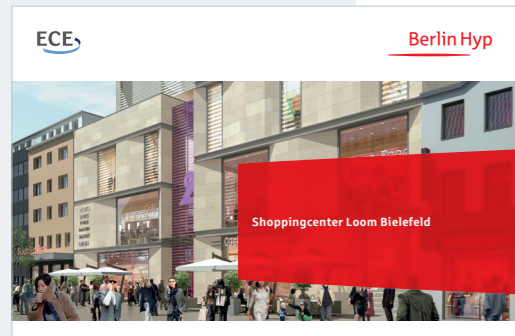
Hier finden Sie die Geschäftsstelle Stuttgart:  
**Berlin Hyp AG**  
CityGate  
Friedrichstraße 6  
70174 Stuttgart  
T +49 711 2483 8821



Berlin Hyp im Verbund

## Berlin Hyp finanziert ‚Loom Bielefeld‘

gemeinsam mit der Sparkasse Bielefeld und der Sparkasse Paderborn-Detmold



Die Berlin Hyp stellt gemeinsam mit den Sparkassen Bielefeld und Paderborn-Detmold die Finanzierung für das Shopping Center ‚Loom Bielefeld‘ bereit. Der geplante Neubau, der das alte Shopping Center von 1977 ersetzt, wird von der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG gemanagt und sieht eine moderne Center-Architektur vor.

lichkeit der Berlin Hyp bauen zu können. Auch dieses Projekt festigt unsere langjährige Partnerschaft.“

Der innerstädtische Standort in der Bielefelder Bahnhofsstraße zeichnet sich durch eine hohe Passanten-Frequenz und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus. Baubeginn war im August 2015, die Baufertigstellung ist für 2017 avisiert.

Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt große Gewerbeimmobilien in den Sparten Shopping, Office, Traffic und Industries und ist auf dem Gebiet innerstädtischer Einkaufszentren europäische Marktführerin. Bei zahlreichen Projekten tritt die ECE bzw. die Familie Otto selbst als Investor auf und behält sie über Jahrzehnte in ihrem Portfolio. Zwei ECE-Fonds sind mit dem Ankauf von Shopping-Centern mit Wertsteigerungspotenzial betraut. ECE European Prime Shopping Centre Fund I ist Eigentümer des Loom Bielefeld. Europaweit ist die ECE mit einer Reihe von Tochterfirmen und Joint Ventures erfolgreich aufgestellt.

„Mit dieser Finanzierung vertrauen wir weiterhin auf das Know-how sowie die Marktstärke der ECE und sind überzeugt, dass die Neugestaltung des Shopping-Centers ein Gewinn für Bielefeld sein wird“, sagt Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp. Geplant sind vier Verkaufsebenen und eine geschwungene Mall. Auf rund 26.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird es ausreichend Platz für etwa 110 Einzelhandelsläden geben, außerdem sind 560 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Claudia Plath, CFO der ECE: „Ich bin froh, bei diesem Projekt auf die Professionalität und Verläss-



Claudia Plath CFO der ECE

Berlin Hyp im Verbund

## Verstehen – Vertrauen – Verbinden!

Hospitation bei der Berlin Hyp

Vernetzung ist eine wichtige Voraussetzung zur Schaffung stabiler Geschäftsbeziehungen. Ebenso wie wir es aus dem Privatleben kennen, lässt sich ohne gegenseitiges Verständnis und tiefes Vertrauen zueinander auch im Geschäftsleben keine belastbare Beziehung aufbauen. So hat die Berlin Hyp die Anfrage zweier Kollegen aus der Sparkassen-Familie, die das Haus und die internen Abläufe etwas genauer kennenlernen wollten, gerne angenommen und jeweils eine auf die Wünsche der Kollegen abgestimmte Hospitation organisiert.

Matthias Rieger von der Sparkasse Paderborn-Detmold hatte ganz klare Vorstellungen über das Ziel seiner Hospitation: Er wollte sich besonders intensiv über das Produkt ImmoSchuldschein informieren. Diesem Wunsch wurde natürlich Rechnung getragen und ein längerer Besuch in der Abteilung Verbundprodukte unter Leitung von

Thomas Esterle eingeplant. „Ich habe nicht nur tiefe Einblicke in den ImmoSchuldschein gewinnen können, sondern dank der intensiven Gespräche auch die Kollegen, die das Produkt betreuen, besser kennengelernt. Das macht eine spätere Zusammenarbeit doch gleich viel angenehmer“. Auch Thorsten Winkelmann von der Sparkasse Lüneburg hat die Hospitation in positiver Erinnerung. „Der Tag bei der Berlin Hyp war sehr interessant. Neben vielen netten Kollegen konnte ich die internen Abläufe und die Struktur des Vertriebsbereichs näher kennenlernen. Mit dem entstandenen, guten Networking kann ich meinen Kunden zukünftig einen noch höheren Mehrwert bieten.“ Auch für die Kollegen der Berlin Hyp war diese Hospitation ein guter Erfahrungsaustausch. Durch die Verbesserung des Verständnisses für gemeinsame Geschäftsansätze können wir die Sparkassen noch besser unterstützen. Wir freuen uns auf weitere Besuche aus der Sparkassen-Familie!

## Berlin – Stadt ohne Ende?!

Berlin und damit die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten wächst. Die Angebotsmieten für Wohnungen stiegen 2015 um 5,1 Prozent auf knapp neun Euro pro Quadratmeter und waren somit noch unbeeindruckt von der vielbesprochenen Mietpreisbremse. Wegen des hohen Zugriffs wird auch das Thema Wohnungsneubau immer bedeutender. Die aktuellen Zahlen zeigen: Das Neubauvolumen steigt, kann jedoch die Nachfrage nicht abdecken.

Dies sind die Ergebnisse des im Januar veröffentlichten Wohnmarktberichts 2016, der in Zusammenarbeit zwischen CBRE und Berlin Hyp bereits zum zweiten Mal herausgegeben wurde. Doch wie sieht es nach gut einem halben Jahr am Berliner Wohnungsmarkt aus? Hat es Veränderungen gegeben? Zeichnen sich Tendenzen ab? Bernd Milke, Leiter Wertermittlung Berlin, gibt Antworten.

### Herr Milke, welche Entwicklungen sehen Sie aktuell am Berliner Mietwohnungsmarkt?

**Milke** Mittlerer bis günstiger Wohnraum wird zunehmend Mangelware. Diese Tendenz zeichnet sich immer deutlicher ab, denn die Leerstandsquote liegt in einigen Bezirken bereits bei unter zwei Prozent. Dies mag für die Vermieter ein erfreulicher Umstand sein, für die Wohnungssuchenden ist dies jedoch eine besondere Herausforderung. Entweder sie bleiben in der bereits gemieteten Wohnung, weil es keine bessere, bezahlbare Alternative gibt, oder aber sie sind gezwungen, in die äußersten Randbezirke

auszuweichen. Die Diskussion um einen etwaigen Rückbau älterer Plattenbausiedlungen hat sich somit wohl erübrigt. Es wird jeder Quadratmeter gebraucht.

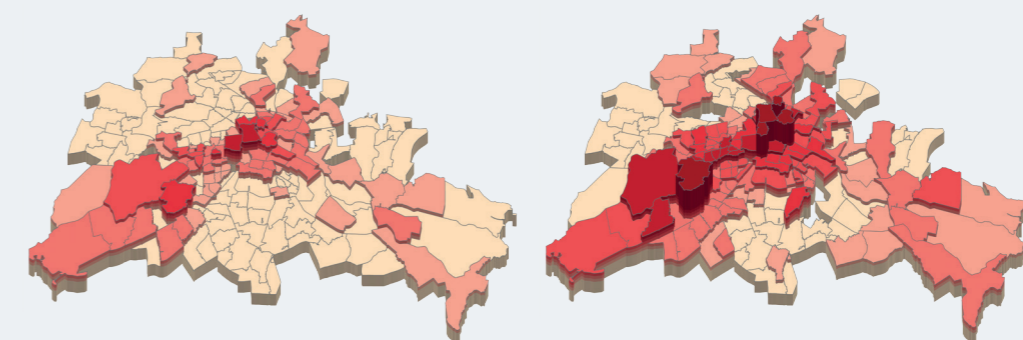
### Und wie sieht es bei den Eigentumswohnungen aus? Steigen die Preise weiterhin konstant?

**Milke** Die Preissteigerungen bleiben weiterhin stabil. Wir können jedoch beobachten, dass die Anzahl der Ausreißer nach oben zunimmt und sich auch in den Bodenwerten niederschlägt, die in besonders bevorzugten zentralen Lagen ebenfalls steigen. Interessant ist, dass mittlerweile auch Lagen abseits von Mitte für das Luxussegment erschlossen werden. So finden sich auch in ehemals gutbürgerlichen Bezirken wie Charlottenburg und Schöneberg Quadratmeterpreise von bis zu 10.000 Euro pro Quadratmeter. Was wir aber auch beobachten können, ist ein vermehrtes Interesse an Immobilienbeständen in traditionell eher niedrigpreisigen Gegenden wie zum Beispiel Spandau, Wedding oder Hellersdorf. Hier wird gekauft, um am Mietsteigerungspotenzial zu partizipieren.

### Wie sieht es in Berlin mit den ausländischen Investoren aus?

**Milke** Das Interesse ausländischer Investoren an Berliner Wohnimmobilien ist nach wie vor groß. Wir verzeichnen einen Anstieg an Interessenten aus dem arabischen Raum, aber auch beispielsweise aus der Türkei. Die Pensionsfonds aus Kanada und den USA sind weiterhin gleichbleibend aktiv am Markt.

Kaufpreise Eigentumswohnungen Berlin 2012 und 2015  
Angebotspreise Median in Euro/m<sup>2</sup>, Berliner Postleitzahlgebiete\*



Quelle: Berlin Hyp Research, CBRE (02/2016), Karte erstellt mit Regiograph/GfK  
\* zu 14 (20) Berliner Postleitzahlgebieten werden im Jahr 2012 (2015) keine mittleren Kaufpreise dargestellt, da weniger als 30 Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten wurden – die Fallzahl für eine statistische Auswertung ist damit zu gering.

≤ 2.000	≤ 4.000
≤ 2.500	≤ 4.500
≤ 3.000	> 4.500
≤ 3.500	

Wohnmarktbericht Berlin

Der Wohnmarktbericht Berlin, der seit 2014 in Kooperation zwischen CBRE und der Berlin Hyp veröffentlicht wird, ist die umfassendste Erhebung aktueller Daten und Trends zum Berliner Wohnungsmarkt.

Hierzu wertet der Wohnmarktbericht Berlin mehr als 110.000 Mietangebote und 67.000 Inserate für Eigentumswohnungen aus den ersten drei Quartalen der Jahre 2014 und 2015 für die insgesamt 190 Postleitzahlgebiete Berlins aus. Aufgrund der Datendichte können so auch kleinräumige Entwicklungen beobachtet und verlässliche Ergebnisse erzielt werden.

Der Wohnmarktbericht Berlin gibt einen Überblick über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Standort Berlin und beschäftigt sich mit Mieten, Kaufpreisen und Investments in der Hauptstadt. Zudem werden die zwölf Berliner Bezirke und ihre lokalen Besonderheiten detailliert vorgestellt und auf die Postleitzahlgebiete heruntergebrochen. Der Wohnmarktbericht Berlin bietet somit fundierte Informationen, die Interessenten des Berliner Wohnungsmarktes benötigen.



Bernd Milke  
Leiter Wertermittlung Berlin/  
Neue Bundesländer und Sparkassen

Wohnen

Der Wohnungsatlas fasst in seinem Scoring zwei unterschiedliche Analysen in einem Bild zusammen – den Prognos-Zukunftsatlas und die Wohnbedarfsanalyse des IW Köln. Damit liegt erstmals eine Bewertung deutscher Standorte auf Kreisebene vor, in der soziologische, demografische, ökonomische und immobilienwirtschaftliche Daten zu einem Gesamt-Scoring vereint werden. Der Prognos-Zukunftsatlas zeigt acht Zukunftsklassen, denen die Berlin Hyp jeweils maximal acht Punkte zuordnet. Bei der Wohnbedarfsanalyse des Instituts der deutschen Wirtschaft werden die Kreise/ kreisfreien Städte ebenfalls mit mindestens einem und maximal acht Punkten von der Berlin Hyp bewertet. Liegt die Bautätigkeit deutlich unterhalb des Bedarfs, gibt es acht Punkte, bei Überversorgung nur einen. Der Wohnatlas addiert beide Werte und kommt so zu einer Skala von zwei bis 16 Punkten:

- = 2
- = 3
- = 4
- = 5
- = 6
- = 7
- = 8
- = 9
- = 10
- = 11
- = 12
- = 13
- = 14
- = 15
- = 16

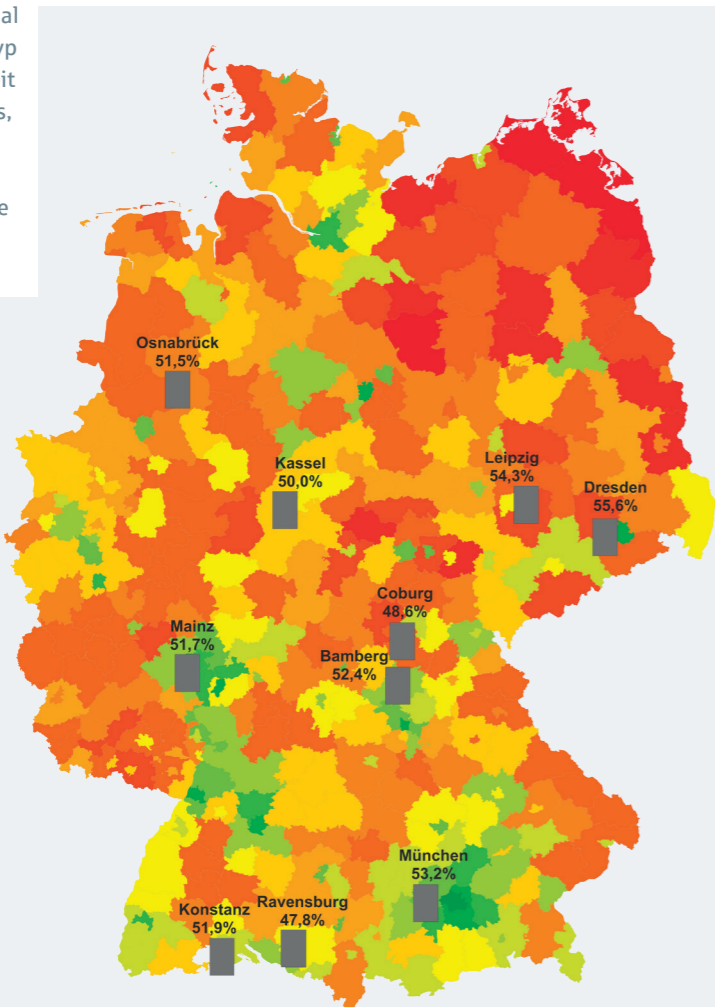
■ TOP-10-Städte  
Kaufpreissteigerung ETW  
Erstbezug, Durchschnitt  
2009–2014

Quelle: Berlin Hyp Research, Regiograph auf Basis © Prognos Zukunftsatlas 2013 und IW Köln (09/2015); Kaufpreise /Steigerungsraten: bulwiengesa AG, RIWIS (09/2015)

## Potenzial dringend gesucht!

Der Wohnungsmarkt in Deutschland lässt sich auf eine einfache Formel bringen: Die großen Städte stehen im Fokus des Interesses! Aber ist dies wirklich so? Gibt es nicht auch abseits der großen Metropolen Städte, in denen sich ein Immobilieninvestment lohnt? Die Berlin Hyp hat sich auf die Suche nach den noch relativ unbekanntem Potenzialträgern des Landes gemacht.

Wer in Wohnimmobilien investieren will, legt seinen Fokus oftmals auf die Top-Immobilienstädte. Doch hier wird das Angebot zunehmend knapp, die Preise steigen und die Renditen sinken. Da sind Alternativen dringender denn je gesucht. Diese zu finden, ist oftmals nicht leicht. Der von der Berlin Hyp entwickelte Wohnatlas zeigt, wo sich mögliche Potenzialmärkte verstecken: Die bunten Farben signalisieren dabei das Scoring-Ergebnis der jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte.



### Kaufpreisanstiege im Süden...

Zwar hat München mit 15 Punkten das beste Gesamtscore-Ergebnis erzielt und liegt bei den höchsten Kaufpreisanstiegen bei Eigentumswohnungen auf Platz 3 – allerdings ist sonst kein weiterer Top-7-Standort in der Hitliste vertreten. Bei den Preissteigerungen ganz weit die Nase vorn haben die Oberzentren Dresden und Leipzig.

„Aber auch Mittelstädte in Süddeutschland, wie Bamberg, Konstanz und Ravensburg verzeichnen hohe Kaufpreisanstiege“, so Carla Seidel, Leiterin Research der Berlin Hyp. Hier bieten wirtschaftliche Stabilität, ein gutes Bildungsangebot und eine hohe Lebensqualität einen so großen Anreiz, dass auch erhebliche Preisanstiege akzeptiert werden.

### ...Top-Renditen im Norden

Bei der Gesamtschau, also dem Vergleich von relativ hohen Renditen bei Mehrfamilienhäusern mit guten Scoringwerten, liegen Städte ganz weit vorn, die man wohl auf den ersten Blick dort nicht vermuten würde. Halle (Saale), Wolfsburg, Flensburg und Kassel vereinen Renditen von acht bis mehr als neun Prozent auf sich und wurden in Sachen Zukunftsfähigkeit und Wohnbedarf hoch bewertet. Spitzenreiter ist jedoch die Stadt Salzgitter, die bei einer Rendite von über zehn Prozent einen Gesamtscorewert von 11 erhalten hat.

Bei den Mehrfamilienhäusern hat die Berlin Hyp auch einen Blick auf die niedrigsten Renditen gewagt. Hier finden sich dann auch die Top-Standorte wie Berlin, Hamburg und München wieder, wo der Nachfrageüberhang und die Preissteigerungen die Renditen ganz nach unten treiben.

Gute Renditechancen finden sich somit auch abseits der großen Metropolen. Mittel- und Kleinstädte bieten Perspektiven, die sich vielleicht erst auf den zweiten Blick erschließen, aber je nach Anlagestrategie eine gute Alternative darstellen.

## Neue Demografie-Studie

Demografie

Das Thema Demografie hat an Aktualität und Dringlichkeit auch 2016 nichts eingebüßt. Wir alle wissen um die Überalterung und Schrumpfung unserer Gesellschaft und die daraus entstehenden Konsequenzen für die nachfolgenden Generationen.

Die deutsche Bevölkerungspyramide hat sich verformt: Von der Pyramide hin zum Weihnachtsbaum. Eine Aussage hört man immer wieder: Sind die unteren – also die jüngeren – Altersgruppen stark, dann ist der Aufbau der Bevölkerung stabil. Glaubt man dieser Deutung, ist Deutschland längst aus der Balance geraten. Denn in den vergangenen Jahren haben sich die Gewichte verschoben.

### Kinder kriegen die Leute immer – auch Konrad Adenauer kann irren

Die erstmalig von Berlin Hyp herausgegebene Demografie-Studie auf Basis von bulwiengesa-Daten erscheint im dritten Quartal. Sie beleuchtet die demografischen Entwicklungen in Deutschland und wagt auch einen Blick in die europäischen Nachbarländer. Neben Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung liegt ein Fokus auf dem Thema Flüchtlinge und Asyl.

→ **Schafft sich Deutschland wirklich ab? Wie stark ist der Bevölkerungsrückgang tatsächlich?**

→ **Vereintes Deutschland – ist die Mauer bei den demografischen Effekten noch spürbar?**

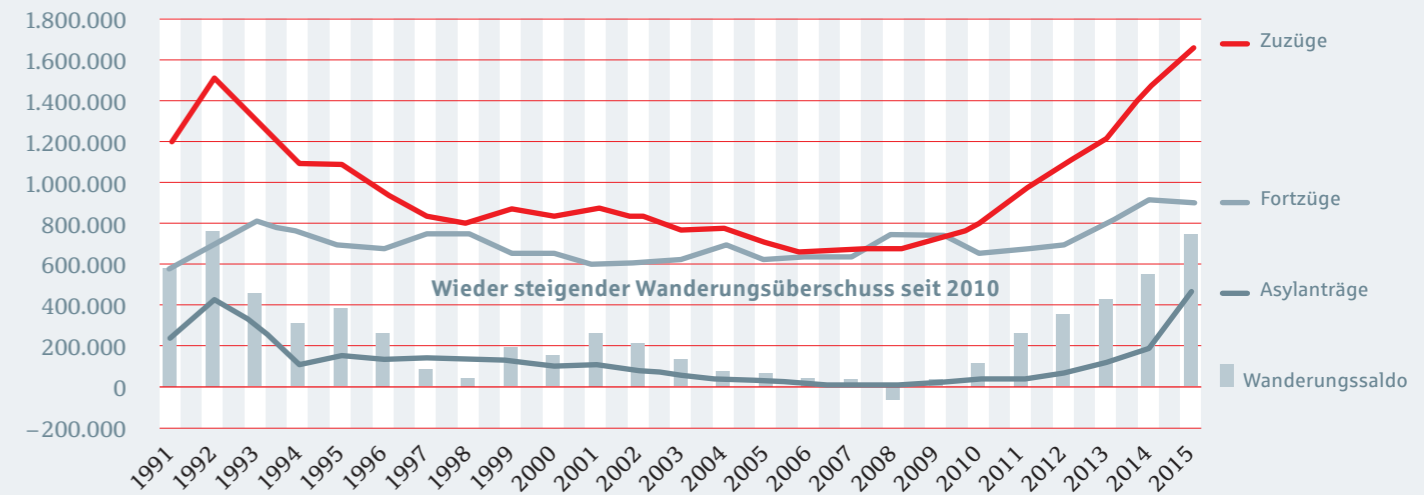
→ **Migration als Lösung? Können Zuzüge aus dem Ausland Deutschlands demografische Situation und Entwicklung positiv beeinflussen? Und wo konzentriert sich der Zuzug?**

Die Demografie-Studie steht Ihnen im dritten Quartal auf unserer Homepage [www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de) zum Download zur Verfügung.

Gerne senden wir Ihnen ein Printexemplar zu.

Senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Stichwort ‚Demografie‘ an: [publikationen@berlinhyp.de](mailto:publikationen@berlinhyp.de).

Entwicklung der Außenwanderung und Asylantragszahlen (1991–2015)



Quelle: Berlin Hyp Research auf Basis Statistisches Bundesamt, 2015 (Datenstand: 31.12.2014) sowie Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, 01/2016 (Datenstand Asylanträge 31.12.2015); Zuzüge / Fortzüge / Wanderungssaldo für das Jahr 2015 laut Prognose von bulwiengesa AG, 01/2016

22. Juni	<b>5. Deutscher Logistikkongress in Leipzig</b> Gero Bergmann diskutiert auf dem Panel zum Thema: <b>Der (neue) Stellenwert der Logistikkongress im Kontext von digitalen Datenströmen und neuen Geschäftsmodellen</b>
4. bis 5. Juli	<b>9. IMMOBILIEN-DIALOG Region Stuttgart im Rathaus Stuttgart</b> Gero Bergmann spricht zum Thema: <b>Wohnen – worauf kommt es jetzt an?</b>
12. Juli	<b>Real Estate Forum Hamburg</b>
13. September	<b>Real Estate Forum München</b>
4. bis 6. Oktober	<b>EXPO REAL</b> Sie finden uns wie gewohnt in Halle B2 an Stand 314!
27. Oktober	<b>Real Estate Forum Stuttgart</b>
24. November	<b>Real Estate Forum Rhein/Main</b>

### Veranstaltungskalender 2016

Bei Fragen zu Veranstaltungen wenden Sie sich bitte direkt per E-Mail an: [veranstaltungen@berlinhyp.de](mailto:veranstaltungen@berlinhyp.de).

Nachhaltige Anleihen

## And the winner is...

### Zweite Auszeichnung für den Grünen Pfandbrief

Gäbe es einen Oskar für nachhaltige Anleihen, so müssten dies wohl die Green Bond Awards der Climate Bonds Initiative sein. Diese bedeutende Auszeichnung wurde der Berlin Hyp im Februar 2016 verliehen. In der Kategorie ‚First Green Covered Bond‘ wurde sie als Emittent für ihre Pionierarbeit geehrt.

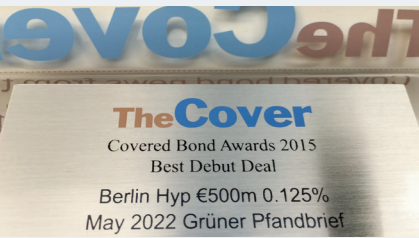
Die Green Bond Awards werden ausschließlich an Akteure am Markt für nachhaltige Anleihen verliehen, die mit ihren Projekten eine Vorreiterrolle in diesem noch jungen, doch sehr dynamischen Markt einnehmen. Dies ist bereits die zweite herausragende Auszeichnung, die der Grüne Pfandbrief gewinnen konnte. Bereits im vergangenen Herbst wurde dieser vom Fachmagazin Global Capital/The Cover zum ‚Best Debut Deal‘ gekürt.

„Wir freuen uns sehr über die beiden Auszeichnungen. Sie sind ein Zeichen dafür, dass wir mit dem Produkt den Nerv der Zeit getroffen haben. Wir werden auch weiterhin alles daransetzen, der steigenden Nachfrage nach Green Buildings am Immobilienmarkt und der zunehmenden Nachfrage nach Green Bonds am Kapitalmarkt zu begegnen. Erfreulicherweise konnten wir seit Emission des Grünen Pfandbriefs bis zum Jahresende 2015 weitere fünf Green Buildings mit einem Volumen in Höhe von 176 Mio. Euro neu in unserem Hypothekendeckungsstock aufnehmen“, so Gero Bergmann, Vorstandsmitglied der

Berlin Hyp. Die Finanzierung von Green Buildings und ihre Refinanzierung über Green Bonds ist ein besonders wichtiger Baustein des unternehmerischen Nachhaltigkeitsmanagements der Berlin Hyp. Die Emission des Grünen Pfandbriefs war der Startschuss für weitere wichtige Entwicklungen auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit. So wurde ein Nachhaltigkeitsfilter für die Eigenanlagen konzipiert und die Vorbereitungen für die Einführung eines Umweltmanagementsystems nach EMAS getroffen, dessen Zertifizierung noch für dieses Jahr geplant ist. Dies sind lediglich zwei Beispiele. Sie verdeutlichen, wie wichtig der gesamte Themenkomplex Nachhaltigkeit für die Berlin Hyp ist.

#### Erstes Jahresreporting erschienen

Ende April 2016 veröffentlichte die Berlin Hyp auf der Internetseite [www.gruener-pfandbrief.de](http://www.gruener-pfandbrief.de) das erste Jahresreporting zum Grünen Pfandbrief und die Reverifikation der Nachhaltigkeitsrating-agentur oekom research. Im Jahresreporting wird ausführlich über die Bestände und die Entwicklung der Green-Building-Finanzierungen im Deckungsstock seit Emission des Grünen Pfandbriefs berichtet. Zusätzlich wird ein Impact Reporting, also die durch die Finanzierung der Green Buildings geförderte CO<sub>2</sub>-Einsparung, ausgewiesen. Mit einer Reverifikation überprüft oekom research regelmäßig die Nachhaltigkeit der Anleihe.



The Cover Awards 2015 – Best Debut Deal



Green Bond Awards – First Green Covered Bond

Mobilität

## Von Ideen zu Taten

### Staufrei durch Berlin

Radfahren vereinigt die Anforderungen an moderne Verkehrsmittel. Es ist schnell, gesund, umweltfreundlich, nachhaltig und wirtschaftlich. Im Vergleich zum Auto können mit dem Fahrrad Staus umfahren werden.

Für die Berlin Hyp gleich mehrere gute Gründe, ihren Mitarbeitern am Standort Berlin neuerdings auch Poolfahrräder für Dienstwege zur Verfügung zu stellen! Was ursprünglich als Idee eines radbegeisterten Mitarbeiters auf einer Betriebsversammlung begann, wurde 2016 vom Nachhaltigkeitsbeauftragten der Berlin Hyp, Ralf Behnke, aufgegriffen und umgesetzt.

Im Rahmen des 2014 aufgenommenen systematischen Nachhaltigkeitsmanagements werden laufend Maßnahmen geplant, umgesetzt und überwacht, die zur Nachhaltigkeit des Unternehmens

beitragen. Dazu gehören auch die Optimierung des Fuhrparks hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen und die Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter. Die Poolfahrräder mit Berlin Hyp-Logo können von allen Mitarbeitern der Berlin Hyp in Berlin über Outlook gebucht und dienstlich genutzt werden. Der Umstieg vom Auto auf das Fahrrad ist sicherlich noch nicht für alle attraktiv, aber Ralf Behnke ist zuversichtlich, dass sich die wesentlichen Vorteile des Radverkehrs in der Belegschaft herumsprechen, denn auch die lästige Parkplatzsuche gehört damit der Vergangenheit an!



Poolfahrrad der Berlin Hyp

## Aktuelle Finanzierungsprojekte

Finanzierungen

### Berlin Hyp finanziert sechs Parkhäuser in den Niederlanden

Die Berlin Hyp stellt dem Bouwfonds Private Dutch Parking Fund II rund 36 Mio. Euro zur teilweisen Finanzierung der Anlageobjekte zur Verfügung. Die Parkhäuser befinden sich in zentralen Lagen in den niederländischen Städten Amsterdam, Amersfoort, Breda, Eindhoven, Nieuwegein und Zaandam. Fünf der sechs Objekte werden von Q-Park langfristig gemietet und betrieben.

Initiator des geschlossenen Parkhausimmobilienfonds ist die Bouwfonds Investment Management Deutschland GmbH. Sie gehört zur international tätigen Bouwfonds Investment Management B.V. (Bouwfonds IM), die sich schwerpunktmäßig auf die Niederlande, Deutschland und Frankreich

und insbesondere auf die Asset-Klassen Gewerbe-, Wohn- und Parkhausimmobilien konzentriert.

Bouwfonds IM ist einer der führenden Asset Manager von Parkhausimmobilien in Europa. Neben zwei Publikumsfonds hat Bouwfonds IM drei offene Immobilien-Spezialfonds aufgelegt, die ebenfalls in Parkhausobjekte investieren. Die Assets unter Management belaufen sich im Parkhaussegment auf rund 790 Mio. Euro.



### Berlin Hyp finanziert Gewerbeimmobilien für 49,6 Mio. Euro

Die Berlin Hyp finanziert mit 49,6 Mio. Euro den Ankauf von fünf Gewerbeimmobilien für den offenen Immobilienspezialfonds DIC Office Balance III. Der Kreditbetrag wird für eine Laufzeit von bis zu zehn Jahren bereitgestellt.

Der Fonds wurde von der DIC Asset AG initiiert und verwaltet ausschließlich deutsche Immobilien. Die DIC Asset AG übernimmt sowohl das Asset- als auch das Property-Management.

Die Fondsverwaltung wird durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verantwortet.

Die fünf finanzierten Büro- und Geschäftshäuser befinden sich in den Städten Bochum, Hannover und Kleinmachnow und haben eine Gesamtmietfläche von rund 59.000 m<sup>2</sup>. Erbaut wurden die Objekte in den Jahren 2001 bis 2005.

### Berlin Hyp finanziert Gewerbeportfolio für 188 Mio. Euro

Die Berlin Hyp finanziert den Ankauf von zwei Büro- und Gewerbeportfolios, die von Swiss Life, unter Federführung von CORPUS SIREO, in verschiedene Investitionsstrukturen eingebracht werden.

Bereitgestellt wird ein Gesamtfinanzierungsbetrag von 188 Mio. Euro für eine Laufzeit von bis zu zehn Jahren. Das Asset-Management erfolgt durch die Kölner CORPUS SIREO-Gruppe.

Die insgesamt 22 Objekte befinden sich in Nordrhein-Westfalen, Bayern, Niedersachsen, Sachsen, Hessen, Baden-Württemberg, Hamburg und Berlin. Die Gesamtnutzfläche beläuft sich auf etwa 174.000 m<sup>2</sup>.



Kunstförderung

## Die Realität trägt alles in sich –

### man muss nur genau hinsehen

Die Berlin Hyp hat sich die Förderung junger Künstler zur Aufgabe gemacht und vergibt seit einigen Jahren einen eigenen Förderpreis. Gewinnerin des Jahres 2015 ist Franziska Stünkel, die in den Räumen der Berlin Hyp ihre fotografischen Arbeiten ausstellte.

Was es mit den Spiegelungen ihrer Serie ‚Coexist‘ auf sich hat und was Kunst für die junge Generation bedeutet, erläutert sie im Interview.

**Für Ihre fotografische Serie ‚Coexist‘ sind Sie mit dem Berlin Hyp-Förderpreis 2015 ausgezeichnet worden. Im Februar wurde Ihre Einzelausstellung in den Räumen der Berlin Hyp eröffnet. Wie war die Resonanz und welche Erwartungen haben Sie an diese Ausstellung?**  
Die Resonanz auf den Berlin Hyp-Förderpreis war sehr schön. Ich bin der Berlin Hyp und der POSITIONS BERLIN Art Fair sehr dankbar für diesen Kunstpreis. Es gab viele Gratulanten. Auf der zugehörigen Ausstellungseröffnung waren mehr als 200 Gäste, doch das ist ja zunächst nur eine Zahl. Mich interessiert viel mehr, ob ein Diskurs stattfindet: Werden die Fotoarbeiten intensiv betrachtet, ergeben sich daraus Diskussionen, Dialoge und Monologe vor den Bildern. Letztlich ist damit die Hoffnung verbunden, Achtsamkeit im positiven Sinne zu provozieren, neue Blicke zu öffnen, Veränderungen anzustoßen, zu Prozessen beizutragen.

Rund um den Berlin Hyp-Preis hatte ich viele intensive Gespräche, daher kann ich sagen: Ich bin wirklich glücklich mit der Resonanz auf die Ausstellung. Ich freue mich, wenn noch viele Menschen eine Einlassung wagen, sich die Zeit dafür nehmen.

**Als junger Künstler in der etablierten Kunstszene Fuß zu fassen, ist sicher nicht leicht. Welche Unterstützung kann Ihnen unser Förderpreis für Ihre berufliche Entwicklung bieten?**  
Neben der eigentlichen Arbeit an der Kunst ist die Sichtbarkeit der Kunstwerke die Basis für die künstlerische Fortentwicklung. Und in der Berlin Hyp ist dies wunderbar gegeben. Ausstellungs-ort ist das Foyer mit seiner enormen Raumhöhe und großer Fläche. Ein guter Ort für Kunst. Die Ausstellung wird jeden Tag von den Mitarbeitern und den Gästen des Hauses durchkreuzt. Es ist kein einsamer Raum, ganz im Gegenteil: Die Menschen werden hier unmittelbar mit Kunst konfrontiert. Die Ausstellungseröffnung und aktuell auch der Artist Talk verstärken darüber hinaus die Sichtbarmachung. Und natürlich die Zusammenarbeit mit der POSITIONS BERLIN Art Fair. Hier wird der Preis alljährlich verliehen. Und diese sehr

spannende Kunstmesse zieht Kunstsammler, Kuratoren und Kunstliebhaber an.

**Wie schätzen Sie das aktuelle Interesse an Kunst ein und wie kann man gerade der jüngeren Generation Kunst wieder ein Stück weit näher bringen?**

Leica hat einmal einen sehr schönen Satz kreiert: „Wer sehen kann, kann auch fotografieren. Sehen lernen kann allerdings lange dauern.“ Einem guten Foto sieht man das Beobachten, das bewusste Wahrnehmen, die Komposition an und dadurch entsteht die Kraft, die Aussage und die Faszination eines Bildes. Es ist genau das Gegenteil von ‚Knipsen‘ und den unzähligen Smartphone-Schnappschüssen. Und: In unserer immer komplexer werdenden Welt werden gerade von jungen Menschen wieder Fragen gestellt und es wird nach Antworten gesucht. Kunst leistet hierbei einen enorm wichtigen Beitrag. Ein Bild zu betrachten ist eine Reise ins Ich und gleichzeitig schenkt es neue Sichtweisen. Ich glaube deshalb, dass Kunst gerade auch für junge Menschen eine Rolle spielt und weiterhin spielen wird.

**Ihre Fotoserie spielt sehr raffiniert mit Spiegelungen. Was ist der Hintergrund zu dieser Idee?**  
Seit sechs Jahren arbeite ich an einer fortlaufenden fotografischen Serie. Ich fotografiere natürliche Spiegelungen und Reflexionen auf Glas. Oft überlagern sich auf einer Glasscheibe mehrere Ebenen: Innen und Außen, Menschen, Natur, Architektur – alles berührt sich. Für mich ist dies ein Symbol für Koexistenz; daher heißt meine Serie ‚Coexist‘. Mich fasziniert dieses zeitlose und gleichsam hochaktuelle Thema sehr. Denn wir alle leben auf dieser Welt in Koexistenz. Ich zeige in Ausstellungen meine Fotoarbeiten bewusst hinter Glas, so kann auch der Betrachter sich wieder darin spiegeln und wird zu einem Teil des Ganzen. Meine Fotoarbeiten sehen in dieser Collagenhaftigkeit oftmals so aus, als wären sie am Computer entstanden. Doch das sind sie nicht. Sie sind Realität. Für mich trägt die Realität alles in sich – Abstraktion, Poesie und Faszination. Man muss nur genau hinsehen.

**Wie viel ihrer eigenen Persönlichkeit steckt in Ihren Arbeiten?**

In allem was wir tun steckt Persönlichkeit. In meinen Arbeiten zu 100 Prozent. Es ist mein Blick in diesem Moment, meine ganz persönliche Sicht und Emotion, die zu der Entscheidung führt, dass ich die Fotografie mache und wie ich es mache. Ja, das ist persönlich. Und dennoch sollte Kunst es schaffen, dass die Persönlichkeit des Künstlers zwar stark zu spüren ist, aber gleichsam das Bild genug Räume für unterschiedlichste Betrachtungen bereithält. Dieser individuelle Blick des Betrachters sollte in einem Kunstwerk nicht nur willkommen sein, sondern als Möglichkeit immer vorhanden.

Franziska Stünkel studierte Filmregie und Fotokunst an der Kunsthochschule Kassel und an der Hochschule für Bildende Kunst Hannover. In München absolvierte sie ein Gastsemester bei Prof. Doris Dörrie. Im Anschluss an ihr Diplom wurde sie zur Meisterschülerin von Prof. Uwe Schrader ernannt.

Ihre Filme liefen in 19 Ländern auf über 100 Internationalen Filmfestivals und wurden mehrfach ausgezeichnet, u. a. mit

dem ‚Best New Director Award‘ in New York. Sie realisierte als Regisseurin u. a. den Kinofilm ‚Vineta‘ und den 18-stündigen TV-Dokumentarfilm ‚Der Tag der Norddeutschen‘.

Ihre Fotowerke sind in Museen, Kunstinstitutionen und Galerien zu sehen. Sie erhielt als Fotokünstlerin den Berlin Hyp-Förderpreis 2015 und den Audi Art Award 2010.

## Helden, die Geschichten schreiben

Über 48.000 Kinder haben die deutschen Jugendämter im vergangenen Jahr aus ihren Familien genommen. Das sind, zieht man den Anteil unbegleiteter Flüchtlingskinder ab, über ein Drittel mehr, als noch vor zehn Jahren.

Die Berlin Hyp engagiert sich seit 2005 für das Kinderhaus Berlin-Mark Brandenburg e.V. Das Kinderhaus besteht aus einem Gesamtprojekt mit verschiedenen Teileinrichtungen. Die Palette der Teilprojekte umfasst Arbeitsbereiche wie Tagesgruppe, mobile Betreuung, Verselbständigungsgruppen, Wohngemeinschaften, Regelgruppen, innewohnende Erziehungsgruppen, Kriseneinrichtungen (Kinderkrise), Familienintegrationsgruppen, Mutter-Kind-Einrichtung, Kinderbauernhof, Kleingruppen mit besonderer Prägung, Kita und Erziehungsstellen. Dabei stellt sich das Kinderhaus die Aufgabe, die Kinder und Jugendlichen in ihrer Selbstwertentwicklung zu unterstützen, mit ihnen gemeinsam anstehende Konflikte zu lösen bzw. die Probleme zu nutzen, um eine Weiterentwicklung der Beziehungen und der Persönlichkeit zu erzielen.

Das soziale Engagement der Berlin Hyp für das Kinderhaus Berlin-Mark Brandenburg zeichnet sich besonders aus durch die Kombination des Unternehmensengagements mit der dauerhaften Aktivierung der Mitarbeiter für die verschiedenen Aktionen, von Schultütenspenden und Wunschkartenaktionen zu Weihnachten über ‚Social Days‘ bis hin zur Ausstattung der volljährigen Jugendlichen mit Starterpaketen für die erste eigene Wohnung.

Im Kinderhaus wohnen viele kleine und große Helden, die jeden Tag ihr Leben meistern.

Gerade in ihrem Leben muss Platz und Zeit für Abwechslung sein. Dafür sorgt das Kinderhaus mit einer jährlichen Herbstfahrt, die seit einigen Jahren von der Berlin Hyp finanziert wird. Für die Kinder ist die Herbstfahrt ein wichtiger Höhepunkt im Jahr, steht sie doch immer unter einem besonderen Motto, das auch langfristig für Gesprächsstoff sorgt und die Gruppen zusammenschweißt.

Im vergangenen Jahr ging es an den Ruppiner See in Brandenburg und das Entdecken der eigenen Heldeneigenschaften stand auf dem Programm: In ihren Gruppen haben die Kinder Heldentaten aufgeschrieben, die sie selbst erlebt haben: eine Begebenheit aus ihrem wirklichen Leben, die aber als fantastische Geschichte mit den Helden aus einem Lieblingsbuch beschrieben werden sollte. Aus diesen vielen Geschichten ist ein großartiges Buch entstanden, das ‚Heldenbuch‘ des Kinderhauses, das Monika Peterhänsel, aus dem Nachhaltigkeitsmanagement der Berlin Hyp, als Geschenk von der stellvertretenden Leiterin des Kinderhauses, Petra Kaufmann, entgegennehmen durfte.

Um alle Mitarbeiter an den Heldengeschichten teilhaben zu lassen, wurden diese im Intranet der Bank veröffentlicht. „Tolle Kinder!“ lautet der Kommentar eines Lesers, der am besten zusammenfasst, was dieses Engagement so erfüllend macht!

### Engagement für Kinder



Gruppe Viktoria des Kinderhauses Berlin-Mark Brandenburg e.V.



# Ihre Ansprechpartner



**Oliver Hecht**  
**Leiter Verbund-  
und Inlandsgeschäft**  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5580  
F +49 30 2599 9985580  
oliver.hecht@berlinhyp.de



**Piet Kok**  
**Leiter  
Wertermittlung**  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5050  
bewertung@berlinhyp.de



**Thomas Esterle**  
**Leiter  
Betreuung Verbundprodukte**  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5585  
F +49 30 2599 5529  
thomas.esterle@berlinhyp.de



**Ingolf Löwe**  
**Geschäftsstellenleiter  
Berlin**  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5586  
F +49 30 2599 9985586  
ingolf.loewe@berlinhyp.de



**Andrea Kolander**  
**Geschäftsstellenleiterin  
Düsseldorf**  
Königsallee 60 c  
40212 Düsseldorf  
T +49 211 8392 286  
F +49 211 8392 359  
andrea.kolander@berlinhyp.de



**Günter Walter**  
**Geschäftsstellenleiter  
Frankfurt am Main**  
Bockenheimer Anlage 2  
60322 Frankfurt am Main  
T +49 69 1506 234  
F +49 69 1506 617  
guenter.walter@berlinhyp.de



**Andreas Pfaff**  
**Geschäftsstellenleiter  
Hamburg**  
Neuer Wall 19  
20354 Hamburg  
T +49 40 2866 58930  
F +49 40 2866 58929  
andreas.pfaff@berlinhyp.de



**Andreas Spuhler**  
**Geschäftsstellenleiter  
München**  
Isartorplatz 8  
80331 München  
T +49 89 2919 4918  
F +49 89 2919 4920  
andreas.spuhler@berlinhyp.de



**Joachim Geenen**  
**Geschäftsstellenleiter  
Stuttgart**  
Friedrichstraße 6  
70174 Stuttgart  
T +49 711 2483 8821  
F +49 711 2483 8829  
joachim.geenen@berlinhyp.de

## Kontakt

### Impressum

**Herausgeber/Redaktion**  
Berlin Hyp AG  
Marketing  
Budapester Straße 1  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 9133  
F +49 30 2599 5029  
jutta.kreuzinger@berlinhyp.de

**Veröffentlichung**  
Juni 2016

**Gestaltung**  
– endash  
www.endash.de

**Druck**  
Druckerei Conrad Berlin  
Gedruckt auf Circle Silk Premium  
White und klimaneutral  
kompensiert.



**Newsletter An-/Abmeldung**  
jutta.kreuzinger@berlinhyp.de

### Wichtige Hinweise

Dieser Newsletter ist durch die Berlin Hyp AG erstellt worden. 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.