



Im Überblick
Informationen für die
Sparkassen-Finanzgruppe
Ausgabe 1/2017

> Editorial

Sascha Klaus

> Zins – quo vadis?

Sven Schukat, Leiter Treasury, wagt einen Ausblick auf die Zinssituation

> ZIA-Frühjahrgutachten 2017

Carla Seidel, Leiterin Research der Berlin Hyp, zum deutschen Wohnimmobilienmarkt der Big 7

> Verbundgeschäft wächst weiter

Die Rolle der Berlin Hyp als verlässlicher Verbundpartner der Sparkassen

> Produktfamilie für Sparkassen bekommt Nachwuchs

ImmoAval startet 2017

> Notleidenden Krediten aus der Not helfen

ImmoRisikoDialog als neues Produkt für Sparkassen

> Weniger, älter, singulärer

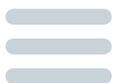
Effekte des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt – Demografiestudie der Berlin Hyp

> Wege zu mehr Nachhaltigkeit bei selbstgenutzten Unternehmensimmobilien

Berlin Hyp Pionier innovativer Lösungen zur Finanzierung von Energieeffizienz

> Deals

Deutschland



Editorial

Sascha Klaus

Liebe Leserinnen und Leser,
der deutsche Immobilienmarkt boomt weiterhin – allen Unkenrufen zum Trotz. Das Transaktionsvolumen belief sich 2016 auf 52,6 Milliarden Euro und erreichte somit das drittbeste Resultat überhaupt.

Aber auch das Jahr 2017 startete mit einem bemerkenswerten Ergebnis. So konnte im ersten Quartal 2017 ein Transaktionsvolumen von 12,6 Milliarden Euro verzeichnet werden, ein neuer Rekord. Da ist es nicht verwunderlich, dass sich nach Jahren des permanenten Höhenflugs auch kritische Stimmen zu Worte melden und einen baldigen Abschwung prophezeien. So geschehen im diesjährigen Frühjahrgutachten des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). Die Thesen von empirica zum Thema Wohnimmobilien sorgten für einiges Aufsehen und kräftigen Wirbel im Blätterwald. Sicherlich kann es auch im Immobilienmarkt nicht permanent bergauf gehen, aber eine flächendeckende Immobilienblase können wir nicht bestätigen. Die positiven Fundamentaldaten und die Trägheit im Wohnungsbau lassen unseres Erachtens aktuell nicht auf einen Wohnungsüberhang in den Metropolen schließen. Lesen Sie hierzu die Ausführungen von Carla Seidel, Leiterin Research, auf Seite 4.

Im Juni dieses Jahres hat FED-Präsidentin Janet Yellen den Leitzins ein weiteres Mal erhöht und damit ihren Kurs fortgesetzt, die Geldpolitik der USA nach der Finanzkrise zu normalisieren. In Europa jedoch hält Mario Draghi die Geldschleusen immer noch weit geöffnet und den Leitzinssatz auf dem Rekordtief von null Prozent.

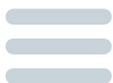
Unser Leiter Treasury, Sven Schukat, wagt eine Prognose und beantwortet die Fragen, die uns alle bewegen: Wie lange kann es noch so weitergehen und ab wann können wir mit steigenden Zinsen rechnen?

Wir freuen uns, im Verbund der Sparkassen-Finanzgruppe ein verlässlicher Partner in der gewerblichen Immobilienfinanzierung zu sein. Kontinuierlich wachsendes Verbundgeschäft und das Interesse an unseren speziell auf die Bedürfnisse der Sparkassen zugeschnittenen Produkten bestätigen uns, den richtigen Weg eingeschlagen zu haben. Diesen Weg wollen wir weiter konsequent gehen und die Sparkassen mit unserer Expertise und unseren Produkten überzeugen.

Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!

Mit besten Grüßen

Sascha Klaus
Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp



Zins – quo vadis?

Die Zinsen sind auf einem historischen Tiefstwert angekommen. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Banken und ihre Geschäftsmodelle. Sven Schukat, Leiter Treasury der Berlin Hyp, wagt einen Ausblick.

Die EZB hat mit ihren zinspolitischen

Entscheidungen die Zinssätze massiv nach unten gedrückt, in Teilen der Zinskurve auch bis in den negativen Bereich. Wie lange kann das noch so weitergehen?

Schukat Nun, die EZB hat aktuell über alle Kaufprogramme hinweg 1,77 Billionen Euro an Wertpapieren gekauft. Im Covered-Bond-Segment sind die Käufe allerdings in den letzten Monaten schon von zwei Milliarden Euro auf ca. 500 Millionen Euro pro Woche zurückgegangen. Das hängt damit zusammen, dass die EZB am Markt inzwischen nicht mehr Papiere bekommen kann. Hier hat also unfreiwillig schon das sogenannte „Tapering“, also das Zurückfahren der Käufe begonnen. Im Segment der Staatsanleihen wird dies spätestens Anfang 2018 geschehen, da dann die Kaufobergrenze von 33 Prozent pro Emission erreicht werden wird. Bei portugiesischen Anleihen ist diese Grenze teilweise heute schon erreicht. Dennoch hat sich die EZB mit ihren jüngsten Entscheidungen zunächst einmal zusätzlichen Spielraum geschaffen. Sie kann jetzt auch Anleihen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr (vorher zwei Jahre) und auch Renditen unterhalb des Einlagensatzes (aktuell minus 40 Basispunkte) kaufen.

Werden wir dann ab 2018 steigende Zinsen sehen?

Schukat Auch wenn die Kaufprogramme möglicherweise zum Jahresende auslaufen, bleibt die hohe Überschussliquidität von aktuell 1,6 Billionen Euro zunächst einmal im Markt. Auch werden Fälligkeiten und Zinsen der gekauften Anleihen reinvestiert. Da die EZB sicherlich das Auslaufen der Kaufprogramme mit einem von ihr noch zu beschließenden Tapering-Programm beginnen würde, wird die dadurch generierte Nachfrage noch sehr lange Zeit nicht auf null sinken. Darüber hinaus muss man aber auch die wirtschaftliche Entwicklung im Auge behalten. Die Inflationsrate ist hierbei ein wichtiger Gradmesser. Um den Jahreswechsel

war sie vorübergehend so stark gestiegen, dass vielfach von der EZB gefordert wurde, die Zinsen anzuheben. Dabei wurde ignoriert, dass der Anstieg fast ausschließlich durch die Entwicklung des Ölpreises getrieben war. Die EZB referenziert aber auf die Kernrate, und die ist nicht gestiegen. Auch die eigenen Projektionen der EZB liegen mit 1,10 Prozent für 2017 und 1,50 Prozent für 2018 noch deutlich unter dem von ihr definierten Wert von nahe, aber unter zwei Prozent.

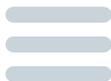
Also bleibt alles, wie es ist?

Schukat Zunächst einmal ja. Die Kaufprogramme laufen bis zum Jahresende. Spätestens im vierten Quartal erwarten wir dann von der EZB Aussagen darüber, wie sie sich den Ausstieg aus diesen Programmen vorstellt.

In den USA ist die Anfangseuphorie nach dem Wahlsieg von Trump auch schon etwas verflogen. Die ersten Rückschläge bei seinen Beschlüssen zu den angekündigten Einreisebeschränkungen lassen auch Zweifel an einer schnellen Einführung der angekündigten Steuerreform aufkommen. Beleg hierfür ist der Rückgang der Renditen für zehnjährige amerikanische Staatsanleihen. Somit ist auch von hier aktuell kein Druck auf das lange Ende der Zinskurve zu erwarten.

Zinserhöhungen im laufenden Jahr halte ich in der Eurozone für ausgeschlossen. Da auch 2018 nicht von einer deutlichen Beschleunigung des Wirtschaftswachstums ausgegangen werden kann, ist in Verbindung mit den niedrigen Projektionen für die Inflationsraten nicht zwingend mit einer Erhöhung der Leitzinsen im kommenden Jahr zu rechnen.

Last but not least sollte auch die politische Komponente nicht außer Acht gelassen werden. Bei steigenden Zinsen steigt automatisch wieder die Zinsbelastung für die jeweilige Staatsverschuldung. Dieser zusätzliche Ballast würde viele Staatshaushalte deutlich belasten. Ich gehe daher nicht davon aus, dass von den Zinsen her ein Störfeuer für die Immobilienmärkte kommen wird.



ZIA-Frühjahrgutachten 2017 Deutscher Wohnimmobilienmarkt der Big 7: Trendumkehr erkennbar?

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) veröffentlicht im sogenannten Frühjahrgutachten regelmäßig Einschätzungen der Immobilienweisen Deutschlands zu diversen deutschen Immobiliennutzungsarten und Prognosen für das laufende Jahr. Carla Seidel, Leiterin Research, kommentiert:

Das Kapitel zum deutschen Wohnimmobilienmarkt von Prof. Dr. Harald Simons im aktuellen ZIA-Frühjahrgutachten 2017 führte zu medial kontroverser Diskussion. Herr Simons stellt im Wesentlichen die These auf, dass sich bei den bisher anziehenden Preisen für Wohnimmobilien der Big 7 eine Trendumkehr abzeichnet.

Die Preise für deutsche Wohnimmobilien steigen kontinuierlich seit etwa 2009/2010 an, insbesondere in den Großstädten. Die Wohnungsmieten haben ebenfalls deutliche Wachstumsraten zu verzeichnen, sind aber

insgesamt weniger angestiegen als die Preise für Wohnraum. Die Deutsche Bundesbank hat im Monatsbericht Februar 2017 wiederholt auf sogenannte „Preisübertreibungen“ in den deutschen Städten in einer Größenordnung von schätzungsweise 15 bis 30 Prozent hingewiesen.

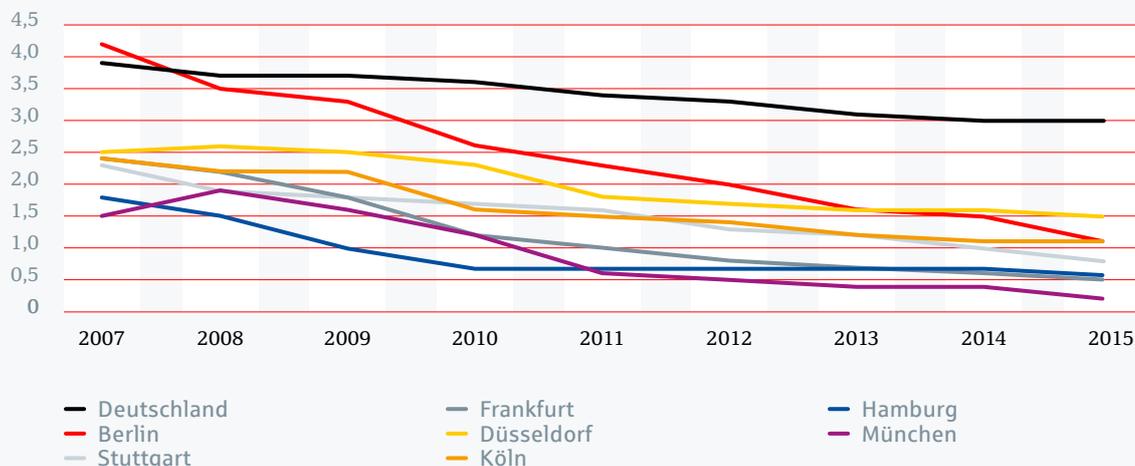
Allerdings sind solche „Preisübertreibungen“ an sich noch kein Indikator für eine Preisblase oder eine Trendumkehr. Zu würdigen sind hier ebenso Einflussfaktoren wie der günstige Niedrig- bzw. Negativzins, der Anlagennotstand oder auch die Sorge vor höherer Inflation.

Leerstandsrate unter Fluktuationsreserve

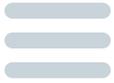
Der Preisanstieg für Wohneigentum in den Ballungsräumen lässt sich aus dem hinter der Nachfrage zurückbleibenden Angebot ableiten. Der Wohnungsneubau fiel bisher geringer aus, als es für die Nettozuwanderung in die deutschen Ballungsräume erforderlich gewesen wäre. Ein Indiz dafür sind auch sinkende Leerstandsrate.



Leerstandsquote
in %



Quelle: Berlin Hyp Research (Datenbasis: ZIA-Frühjahrgutachten 2017, S. 266)



Die Leerstandsraten in den Großstädten sind inzwischen deutlich gesunken. Üblicherweise sind mindestens drei bis vier Prozent Fluktuationsreserve erforderlich, um eine natürliche Fluktuation, also den Umzug von einer Wohnung in eine andere, zu ermöglichen. Durch das sich verknappende Angebot weicht die aufgestaute Nachfrage teilweise ins Umland der Großstädte aus – der „Schwarm“ zieht also auch ins Umland, nicht zwangsläufig in günstigere Städte.

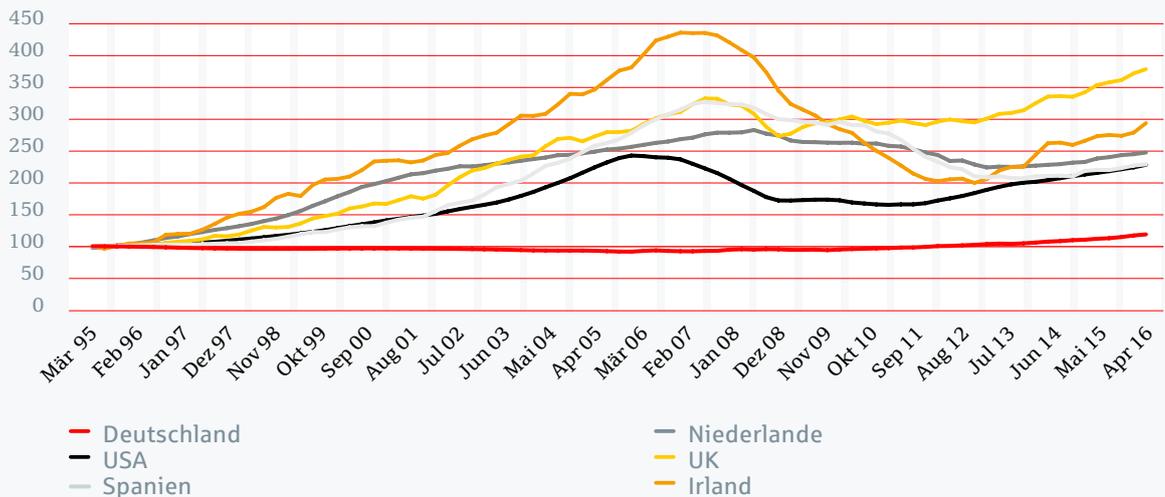
Sobald sich der Leerstand in den Großstädten wieder normalisiert, d. h. erhöht, wird sich auch eine im Umland „zwischengeparkte“ Nachfrage

wieder Richtung Stadt orientieren. Die derzeit sehr niedrigen Leerstandsraten der Big 7 dürften daher eher für weitere Preissteigerungen – wenn auch ggf. weniger stark – sorgen.

Blick über den Tellerrand

Der deutsche Immobilienmarkt ist insgesamt eher weniger volatil als der anderer Länder. Im Vergleich mit Ländern, in denen Immobilienblasen bzw. deutliche Preisüberhitzungen bestanden haben, zeigt sich in Deutschland im Durchschnitt insgesamt zudem ein vergleichsweise moderater Preisanstieg.

Nominale Wohnimmobilien-Preisentwicklung
Wertentwicklung als Index (1995 = 100)

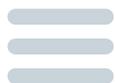


Quelle: Berlin Hyp Research, Bank für Internationalen Zahlungsausgleich / BIS
(Long-term series on nominal residential property prices, Stand 2/2017)

Dieser relativ moderate durchschnittliche Preisanstieg in Deutschland soll nicht dazu verleiten, von ewigem Wachstum auszugehen – auch dieser Immobilienzyklus wird irgendwann enden.

Derzeit ist jedoch nach unserer Einschätzung allein aufgrund von Angebot und Nachfrage

keine Trendumkehr im Wohnimmobilienmarkt der Big 7 in naher Zukunft ableitbar. Als Auslöser einer möglichen Trendwende können derzeit eher exogene Schocks (d. h. politische, makroökonomische, geldpolitische Ereignisse o. ä.) als wahrscheinlicher angesehen werden.



Verbundgeschäft wächst weiter

Die Rolle der Berlin Hyp als verlässlicher Verbundpartner der Sparkassen bestätigte sich durch die Steigerung des 2016 gemeinsam getätigten Geschäfts um rund 50 Prozent erneut. Das Gesamtvolumen im Verbundgeschäft betrug 2016 insgesamt 1,5 Milliarden Euro (Vorjahr: 1,0 Milliarden Euro).

Dabei überstieg das gemeinsame Konsortialgeschäft mit 1,1 Milliarden Euro erstmals die Milliardenmarke. Auf die drei von der Berlin Hyp platzierten ImmoSchuldscheine entfiel ein Volumen von 476 Millionen Euro. Über dieses eigens für die Sparkassen konzipierte Produkt beteiligten sich damit seit der Neupositionierung 2013 insgesamt 90 Sparkassen an Immobilienfinanzierungen der Berlin Hyp. Erstmals konnten zwei gemeinsame Finanzierungen über das Produkt ImmoKonsortial mit einer Sparkasse realisiert werden.

Im Bereich der Wertermittlung unterstützte die Berlin Hyp die Sparkassen durch die Beantwortung qualifizierter Anfragen und allgemeiner strategischer Fragestellungen (BelWertV, CRR, PfandBG etc.) sowie durch Gutachten. Außerdem führten Wertgutachter der Berlin Hyp erfolgreich Qualifizierungsmaßnahmen für Immobiliengutachter der Sparkassen durch.

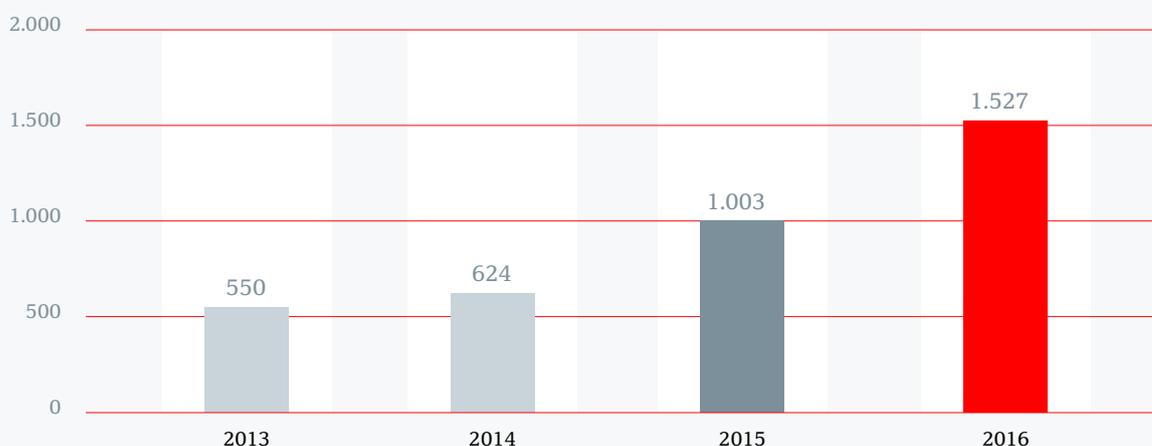
Insgesamt beteiligten sich 36 Sparkassen mit einem Volumen von 169 Millionen Euro an den drei bis zum 31. Dezember 2016 platzierten

Pfandbrief-Emissionen und einer Senior Unsecured-Anleihe der Berlin Hyp.

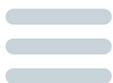
Neben den etablierten Angeboten speziell für Sparkassen, wie Konsortialfinanzierung, ImmoSchuldschein, ImmoKonsortial und Immobilienbewertung im Bereich Wertermittlung, wird die Produktpalette der Berlin Hyp kontinuierlich erweitert. So startet im 1. Halbjahr 2017 offiziell unser Produkt ImmoRisikoDialog. Hier wird die langjährige Erfahrung der Mitarbeiter des Bereichs Risikobetreuung im Umgang mit risikobehafteten Immobilienkrediten herangezogen, um Sparkassen bei der Restrukturierung und Aussteuerung von Immobilienengagements zu unterstützen.

Für das weitere Geschäftsjahr 2017 gehen wir von einer anhaltend positiven Entwicklung des Verbundgeschäfts aus. Besonders das Produkt ImmoSchuldschein erfreut sich unverändert großer Nachfrage – entsprechende Transaktionen befinden sich bereits in der Vorbereitung.

Entwicklung Verbundgeschäft
in Mio. €



Quelle: Berlin Hyp



Die Produktfamilie für Sparkassen bekommt Nachwuchs: ImmoAval startet 2017

Mit bislang zehn ImmoSchuldschein-Transaktionen hat die Berlin Hyp den Sparkassen die Möglichkeit gegeben, sich am Geschäft der Bank in bar zu beteiligen. Fast 700 Millionen Euro wurden dabei an Sparkassen in allen Verbandsgebieten platziert.

Die Berlin Hyp ist durch gemeinsame Finanzierungen bereits Partner von 110 Sparkassen.



Das aktuelle Zinsumfeld veranlasst viele Kunden, anstehende Finanzierungen entweder mit sehr langen Zinsbindungen als Festsatzkredit auszugestalten oder den negativen EURIBOR bei variabler Verzinsung zu nutzen. Beides sind Bedingungen, die vielen Sparkassen eine Barbeteiligung an diesen Finanzierungen via ImmoSchuldschein nicht ermöglichen. Um auch unter diesen „widrigen“ Umständen den Sparkassen eine Partizipation an unserem Geschäft zu ermöglichen, haben wir ImmoAval entwickelt.

ImmoAval kombiniert das bekannte Produkt der Haftungsbeteiligung via Bürgschaft mit einer sehr einfachen Dokumentation und dennoch hochprofessionellen Abwicklung, die die Sparkassen aus dem ImmoSchuldschein gewohnt sind. Viele Vertragselemente sind dabei dem Produkt ImmoKonsortial entlehnt, das einige Häuser bereits zur Unterstützung von Immobilienfinanzierungen eigener Kunden genutzt haben. Im Rahmen einer Pilottransaktion unterziehen wir ImmoAval aktuell einem Praxistest. Nach dessen Abschluss werden wir das neue Produkt unserem Angebot für Sparkassen hinzufügen.



Ihr Ansprechpartner bei Fragen:

Hubert Krause
T +49 30 2599 5616
hubert.krause@berlinhyp.de

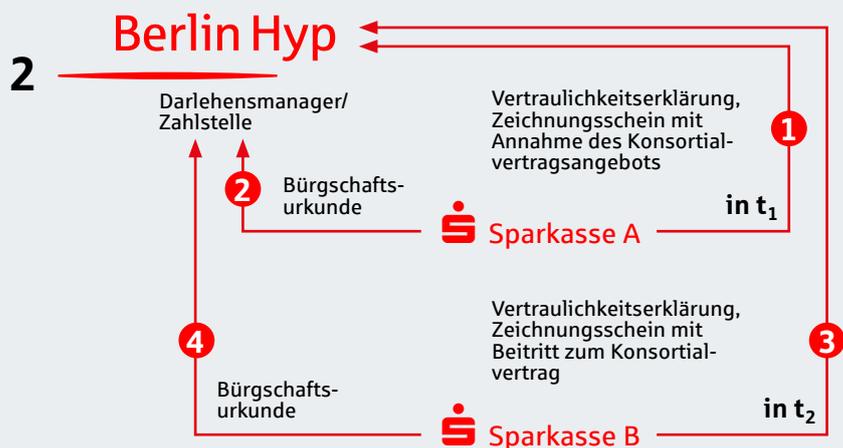
ImmoAval

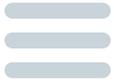
Darlehensnehmer



Offenes Innenkonsortium

Darlehensgeber





Notleidenden Krediten aus der Not helfen

Mit dem ImmoRisikoDialog bietet die Berlin Hyp den Sparkassen jetzt auch Unterstützung bei notleidenden Krediten.

Immer wieder geraten Schuldner mit der Rückzahlung von Immobilienkrediten in Verzug. Während der Finanzkrise hat es der Begriff „notleidende Kredite“ zum Unwort des Jahres gebracht. Wer einen solchen Kredit in seinen Büchern hat, dem hilft der zweifelhafte Ruhm des Begriffes leider nicht. Mit dem ImmoRisikoDialog bieten wir den Sparkassen Beratung und auf Wunsch konkrete Unterstützung beim Umgang mit notleidenden Krediten.

Die Unterstützung kann auf zwei Ebenen erfolgen: Zum einen bieten wir Beratungsleistungen – insbesondere eine Detailanalyse der betroffenen Kredite. Gemeinsam mit den Sparkassen beurteilen wir die Analyseergebnisse und erarbeiten Handlungsempfehlungen als Entscheidungsgrundlage für die Sparkassen. Sprich: Die Entscheidungsgewalt, die Umsetzung eines etwaigen Sanierungsbeschlusses sowie

Kommunikation gegenüber den Kunden verbleibt bei den Sparkassen. Zum anderen können die Sparkassen das Servicing unserer Vertragsabwicklung auch mit der Umsetzung der erarbeiteten Handlungsempfehlungen beauftragen. In diesem Fall vermitteln wir gerne Kontakte zu Dienstleistern, Beratern und Investoren aus unserem umfangreichen Netzwerk.

Verantwortlich für den ImmoRisikoDialog bei der Berlin Hyp ist der Bereich Risikobetreuung mit seinen erfahrenen Fachleuten für die Restrukturierung und Aussteuerung notleidender Immobilienengagements. Unser Team besteht aus langjährigen Mitarbeitern mit jeweils mindestens zehnjähriger Erfahrung im Umgang mit risikobehafteten Immobilienkrediten. Nutzen Sie diese Expertise, um die richtige Entscheidung für den Umgang mit notleidenden Immobilienkrediten zu treffen.



Weitere Details klären wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Ihr Ansprechpartner:

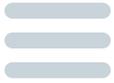
Kurt Holtmann
Risikobetreuung
T +49 30 2599 9930
kurt.holtmann@berlinhyp.de

ImmoRisikoDialog

- Analyse und Handlungsempfehlungen rund um die Immobilienfinanzierung
- Umsetzung der Handlungsempfehlungen durch das Servicing der Vertragsabwicklung
- Kontaktvermittlung zu Dienstleistern, Beratern, Investoren



- Vermeiden, Minimieren und Beseitigen von Risiken
- Aufbau von zusätzlichem Know-how für dieses Thema, ggf. Einholen einer unabhängigen „Zweitmeinung“
- Zeitersparnis bei der Suche qualifizierter Partner
- Professionelle Begleitung in der Umsetzung von Vereinbarungen



Demografischer Wandel: weniger, älter, singulärer

Direkte und indirekte Effekte des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt – Demografiestudie der Berlin Hyp

Die demografische Entwicklung in einer Volkswirtschaft oder Region ist für die Nachfrage nach Wohnfläche eine wesentliche Determinante. Dabei spielt die Anzahl der Einwohner eine gewisse Rolle, weit wichtiger ist jedoch die Anzahl der Haushalte.

Neubaubedarf. Über den aktuellen, bis 2060 reichenden Prognosehorizont wird die Bevölkerung in Deutschland sinken. Dabei verändert sich durch anhaltenden Geburtenmangel und steigende Lebenserwartung die Struktur der Alterspyramide. Dieser demografische Wandel wirkt über direkte und indirekte Kanäle vielschichtig auf die Immobiliennachfrage ein:

Direkte Effekte des demografischen Wandels

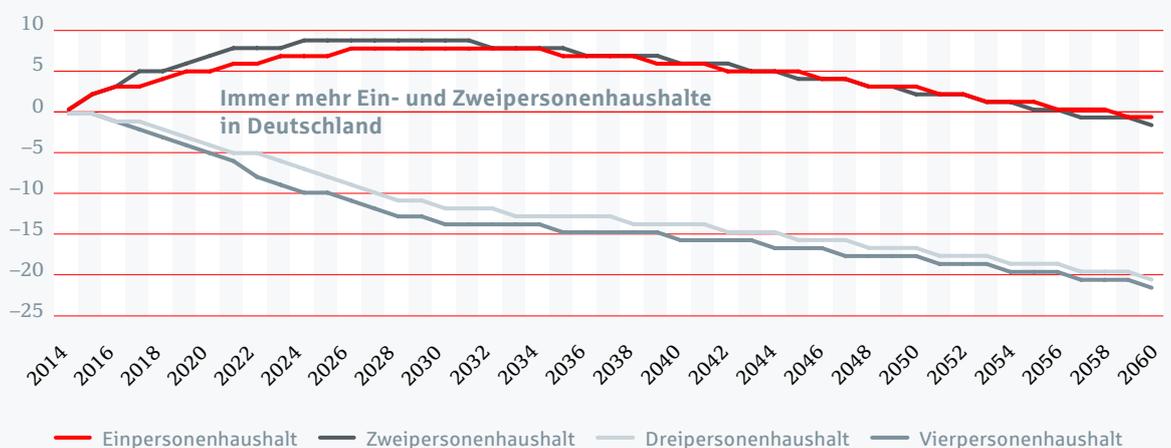
Veränderte Haushaltsgrößen- und Altersstruktur

Trotz rückläufiger Bevölkerungszahl und aufgrund eines Trends zu kleineren Haushalten wird bis mindestens 2025 eine weiter zunehmende Anzahl an privaten Haushalten erwartet. Gründe hierfür liegen v. a. in den Singularisierungstendenzen der Gesellschaft. Der Anteil der Single-Haushalte nimmt in allen Altersstufen mittlerweile deutlich zu.

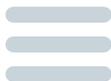
Weitere Aspekte, wie die Einkommens- und Vermögenssituation der Haushalte, der Zugang zu Kreditfinanzierung und die Zinsentwicklung sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Die zentralen demografischen Trends der Nachfrageseite bilden die Grundlage für Aussagen über die künftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage und den daraus resultierenden (regionalen)

Haushaltsgrößen in Deutschland – Deutsche wohnen am liebsten allein oder zu zweit*
in %



Quelle: Statistisches Bundesamt. *Prognose 2015–2060 RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG (5/2016), Veränderung des Index (2014 = Basisjahr, 0 %).



Bedarf an Ein- bis Zweizimmerwohnungen steigt

Der oben ermittelte Zuwachs an zukünftiger Wohnungs- und Wohnflächennachfrage impliziert mindestens eine Preisstabilität von Immobilien. Ein erheblicher Zusatzbedarf an Wohnungsneubau ergibt sich dann, wenn haushaltsspezifische und sich ändernde Wohnpräferenzen in die Prognosen einbezogen werden, etwa die steigende Nachfrage nach eher kleineren Wohnungen.

Durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland:

2000: 2,14 Personen
2014: 1,99 Personen
2030: 1,90 Personen (Prognose)
2060: 1,82 Personen (Prognose)



Die Abnahme der Haushaltsgröße mündet zunächst in einen Anstieg der Haushaltszahlen (bis 2025).

2014: 40,8 Mio. Haushalte
2025: 42,3 Mio. Haushalte (Prognose)
= maximaler Wert im Prognosezeitraum



2030: 42,1 Mio. Haushalte (Prognose)
2060: 38,3 Mio. Haushalte (Prognose)



Altersgerechte Wohnungen

Die Aufgabe für Wissenschaft, Politik, Verwaltung und Planer, zukunftsfähige Konzepte für altersgerechtes Wohnen zu entwickeln, lässt sich auch aus den direkten Konsequenzen des demografischen Wandels ableiten. Begrifflichkeiten wie altersgerechtes, altengerechtes, barrierefreies, barrierearmes, Komfort-, generationen- und/ oder seniorengerechtes Wohnen sind aus der großen Versorgungslücke für Wohnraum in einer immer älter werdenden Gesellschaft entstanden.

Die demografisch bedingte Alterung der Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum.

Eine maßgebliche Bedeutung für eine Verkleinerung der Versorgungslücke kommt dabei kurz- und mittelfristig dem altersgerechten Umbau der Bestandsobjekte zu.

Indirekte Effekte des demografischen Wandels

Wohneigentum als Altersvorsorge

Durch die demografische Entwicklung ergibt sich eine geringere Leistungsfähigkeit der gesetzlichen Rentenversicherung, die von der jüngeren Generation durch eigene Anstrengungen zur Verbesserung der Altersvorsorge kompensiert wird. Hierbei steht insbesondere die Zukunft des Wohneigentums im Blickpunkt. Während traditionell in Deutschland selbstgenutztes Wohneigentum als Konsumgut betrachtet wird, ist angesichts schrumpfender Bevölkerungszahlen und der gestiegenen Sorge um das Rentensystem ein Wandel in den Einstellungen privater Haushalte zu beobachten: Wohneigentum als Altersvorsorge wird auch bei der jüngeren Generation „en vogue“. Dies dürfte auch die Nachfrage nach Immobilien tendenziell steigen lassen.

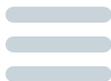
Finanzierungskosten für selbstgenutztes Wohneigentum sinken

Die künftig reduzierte Anzahl von Arbeitskräften und das tendenziell steigende Kapitalangebot wird den Faktor Kapital im Vergleich zum Faktor Arbeit preiswerter machen. Die dadurch fallende Kapitalrendite lässt auch den Abzinsungsfaktor für Investitionsobjekte und die Finanzierungskosten für selbstgenutztes Wohneigentum sinken. Dadurch steigt der Barwert zukünftiger Mieteinnahmen und somit das aktuelle Realpreisniveau von Immobilien.

Um nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, ist es umso wichtiger, die heimische Wohnungsnachfrage mit dem prognostizierten Wohnungsangebot in Einklang zu bringen, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in den kommenden Jahren zu ermitteln.

Durch den demografischen Wandel ändern sich auch die Rahmenbedingungen für andere Immobilienarten, wie Einzelhandel, Büro, Logistik, Pflege- und Sozialimmobilien – die komplette Studie finden Sie hier zum Download:

http://www.berlinhyp.de/uploads/media/Studie_Demografie_web_final_02.pdf



Wege zu mehr Nachhaltigkeit bei selbstgenutzten Unternehmensimmobilien

Spätestens seit der Emission des ersten Grünen Pfandbriefs 2015 wird die Berlin Hyp in der Finanzbranche als nachhaltiges Unternehmen wahrgenommen und wurde für ihre innovative Lösung zur Finanzierung von Energieeffizienz in Gebäuden sogar als Pionier ausgezeichnet. Tatsächlich gehen aber die Überlegungen, auf welchen Ebenen unser Unternehmen nachhaltiger gestaltet werden kann, viel weiter zurück.

Der Klimawandel als Herausforderung für die Immobilienwirtschaft
Als eine der wichtigsten Herausforderungen

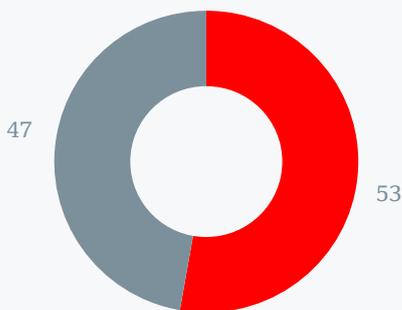
sichtung von indirekten Umweltaspekten in der Immobilienfinanzierung zu einem wichtigen Aspekt entwickelt, u. a. um die Auswirkungen auf die Umwelt so gering wie möglich zu halten und eine dauerhafte Werthaltigkeit des Engagements sicherzustellen. So widmen wir der Produktökologie, einer indirekten Umweltwirkung unserer Tätigkeit, zunehmend besondere Aufmerksamkeit.

unserer Zeit gilt der Klimawandel, der u. a. auch durch die Emissionen im Zusammenhang mit Energie- und Wärmeerzeugung forciert wird. Weltweit sind Gebäude für 30 bis 40 Prozent des gesamten Energiebedarfs und etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich.

Diese Zahlen verdeutlichen die Verantwortung, die wir als Investoren, Bauherren, Immobilienfinanzierer, Eigentümer und Mieter tragen. Nicht zuletzt aufgrund der langen Nutzungsphasen von Immobilien hat sich die ergänzende Berücksichtigung von indirekten Umweltaspekten in der Immobilienfinanzierung zu einem wichtigen Aspekt entwickelt, u. a. um die Auswirkungen auf die Umwelt so gering wie möglich zu halten und eine dauerhafte Werthaltigkeit des Engagements sicherzustellen. So widmen wir der Produktökologie, einer indirekten Umweltwirkung unserer Tätigkeit, zunehmend besondere Aufmerksamkeit.

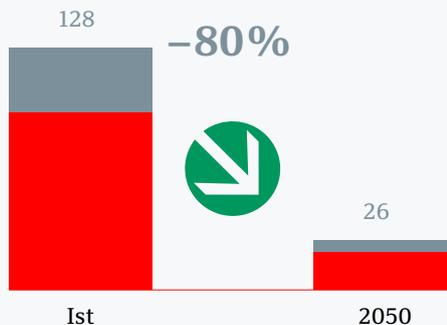
Gewerbeimmobilien sind trotz ihres geringen Anteils am gesamten Gebäudebestand kritisch für das Erreichen der Klimaschutzziele. Mit der Finanzierung von Green Buildings trägt die Berlin Hyp bereits aktiv zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei. Immerhin belaufen sich die Einsparungen von Green Buildings im Vergleich zu konventionellen Gebäuden im Schnitt auf 30 Prozent. Gleichzeitig sinken der Wasserverbrauch sowie die Instandhaltungskosten. Wurde die Finanzierung besonders energieeffizienter Gebäude in der

Anteil CO₂-Emissionen der Gewerbeimmobilien* in %



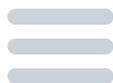
■ Wohngebäude und Gebäude der öffentlichen Hand
■ Gewerbeimmobilien

Reduktion der CO₂-Emissionen in den Gewerbeimmobilien* in Mt*



■ Strom
■ Raumheizung

Quelle: BMVBS (2013); Gebäudestrategie (2015); Statista; EnEV (2014); KfW; UBA (2016); CO-Firm



Berlin Hyp vor ein paar Jahren noch eher zufällig betrieben, so ist sie inzwischen strategisch gewollt und wurde 2016 erstmalig incentiviert. Der Bestand an Green-Building-Finanzierungen in der Bilanz der Bank hat sich danach seit 1. März 2016 bis 28. Februar 2017 annähernd verdoppelt und macht mit 2.024 Millionen Euro (Vorjahr: 1.021 Millionen Euro) bereits elf Prozent aller Immobiliendarlehen in der Bankbilanz aus.

Die Berlin Hyp ist selbst Eigentümer und Nutzer zweier Büroimmobilien in Berlin-Tiergarten, von denen eines aufgrund seines Alters auch die eine oder andere Herausforderung mit sich bringt. Konsequenterweise stellen wir auch zunehmend hohe Ansprüche an die Nachhaltigkeit unserer eigenen Immobilien und nutzen die Potenziale unserer Bürogebäude. Seit 2013 gehören daher zahlreiche strategische Maßnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung der Nachhaltigkeit unserer selbstgenutzten Gebäude zu unserem Nachhaltigkeitsprogramm.

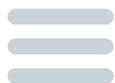
Nachdem bereits 2011 insgesamt 111 Solarmodule mit einer Nennleistung von 26.794 kWh in Summe auf den Dächern der beiden Gebäude

des Hauptsitzes installiert wurden, haben wir 2013 unser auf mehrere Jahre angelegtes Energiemanagement-Projekt mit weiteren aufeinander aufbauenden Maßnahmen aus unserem Umweltprogramm gestartet. Ziel ist eine Reduzierung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Emissionen.

Führt man sich vor Augen, dass die Lebenszykluskosten die größten finanziellen Aufwendungen darstellen, wird verständlich, dass sich in der energieeffizienten Bewirtschaftung einer Immobilie enorme Einsparpotenziale zeigen. Daher und um unsere Umweltleistung weiter zu verbessern, haben wir uns im letzten Jahr ein ehrgeiziges Ziel gesetzt und auch erreicht: Die Einführung eines Umweltmanagementsystems, welches den kontinuierlichen Verbesserungsprozess unterstützt. Bewusst haben wir uns dabei für eine Validierung nach EMAS, der strengen europäischen Norm, entschieden, die sich vor allem durch die Forderung nach einer starken Aufklärung und Einbindung der Mitarbeiter in das Umweltmanagement von den national gängigen Normen abhebt.



Energieeffizientes Gebäude – der Firmensitz mit Solarmodulen in der Corneliusstraße



Deals



Berlin Hyp finanzierte mit 80 Millionen Euro Gewerbe-Portfolio der TLG

Die Berlin Hyp stellte der TLG Immobilien AG zur Refinanzierung eines Gewerbeimmobilien-Portfolios einen Kreditbetrag von 80 Millionen Euro für eine Laufzeit von zehn Jahren zur Verfügung. Das Portfolio besteht aus insgesamt fünf Objekten, die sich an sehr guten Standorten in Dresden, Leipzig und Berlin befinden. Zu den finanzierten Assetklassen gehören u. a. Büro, Einzelhandel und Hotel.

„Unser Dank gilt der Berlin Hyp, die uns bei diesem Projekt als kompetenter und verlässlicher Partner unterstützt und die Finanzierung in sehr kurzer Zeit ermöglicht hat“, sagt Peter Finkbeiner, Mitglied des Vorstands der TLG Immobilien AG.

Berlin Hyp

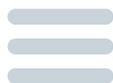


**Finanzierung Projekt
Grand Central Berlin**
81.500.000 Euro
Juli 2016

Berlin Hyp finanzierte für OVG den Büroneubau Grand Central Berlin und stellte 81,5 Millionen Euro bereit

Die Berlin Hyp stellte der OVG Real Estate B.V. mit Sitz in Amsterdam und Berlin eine Bauzwischenfinanzierung zur Errichtung eines neugeschossigen Büro- und Geschäftshauses direkt am Berliner Hauptbahnhof zur Verfügung. Der hochwertige Neubau umfasst etwa 20.000 m² Mietfläche und ca. 80 Tiefgaragenstellplätze.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Zudem wird eine DGNB-Zertifizierung angestrebt. Geplante Baufertigstellung ist 2019.



Impressum

Ihre Ansprechpartner

Herausgeber/Redaktion

Berlin Hyp AG
Kommunikation & Marketing
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T 49 30 2599 9133
F 49 30 2599 5029
jutta.kreuzinger@berlinhyp.de

Veröffentlichung

Juni 2017

Newsletter An-/Abmeldung

jutta.kreuzinger@berlinhyp.de

Design

– endash
Jörg Kammler
www.endash.de

Titelfoto

Christoph Eckert

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.

© 2017 Berlin Hyp AG



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



Thomas Esterle
Leiter Betreuung Verbundprodukte
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 5585
F +49 30 2599 9985585
thomas.esterle@berlinhyp.de



Andreas Klein
Kundenbetreuer
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 5597
F +49 30 2599 9985597
andreas.klein@berlinhyp.de



Dieter Koch
Kundenbetreuer
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 5840
F +49 30 2599 5829
dieter.koch@berlinhyp.de



Sandra Bender
Kundenbetreuerin
Königsallee 60 c
40212 Düsseldorf
T +49 211 8392 243
F +49 211 8392 998243
sandra.bender@berlinhyp.de



Peter Loesmann
Kundenbetreuer
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt am Main
T +49 69 1506 270
F +49 69 1506 617
peter.loesmann@berlinhyp.de



Rainer Rennspieß
Kundenbetreuer
Neuer Wall 19
20354 Hamburg
T +49 40 2866 58925
F +49 40 2866 58929
rainer.rennspiess@berlinhyp.de



Leonhard Goebel
Kundenbetreuer
Isartorplatz 8
80331 München
T +49 89 2919 4925
F +49 89 2919 4920
leonhard.goebel@berlinhyp.de



Frank Bauknecht
Kundenbetreuer
Friedrichstraße 6
70174 Stuttgart
T +49 711 2483 8822
F +49 711 2483 8829
frank.bauknecht@berlinhyp.de