

Editorial



Liebe Leserinnen und Leser,

es scheint etwas Ruhe auf dem Immobilienmarkt eingekehrt zu sein. Das erste Quartal dieses Jahres verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Investmentrückgang um rund 14 Prozent, liegt jedoch im Zehn-Jahres-Vergleich immer noch weit über dem Durchschnitt. Wir jagen aktuell also keine Rekordmarken, spielen aber immer noch ganz oben mit. Der deutsche Immobilienmarkt ist nach wie vor ein Anziehungsmagnet und hat an Attraktivität nichts eingebüßt, wie uns die stabile Nachfrage zeigt. Wir können uns somit auf ein weiteres gutes und dynamisches Investmentjahr freuen.

Wir alle wissen, bezahlbarer Wohnraum wird dringender denn je gesucht. Stehen wir doch heute vor der großen Herausforderung, die Versäumnisse der vergangenen Jahrzehnte im Wohnungsneubau kompensieren und gleichzeitig dem immer größer werdenden Bedarf durch Zuwanderung und Asyl Rechnung tragen zu müssen. Eine wahrlich große Aufgabe, die nur dadurch gemeistert werden kann, dass die gesamte Immobilienbranche im Zusammenspiel mit Politik und Verwaltung kooperativ zusammenwirkt.

Wir müssen anfangen, uns von hergebrachten Strukturen zu lösen und neue, vielleicht auch unkonventionelle Ideen anzudenken. Gerade in den begehrten Innenstadtlagen, in denen Verdichtung die einzige Möglichkeit ist, mehr Wohnraum zu schaffen, müssen wir uns mit dem Thema ‚Höhe‘ beschäftigen – sei es durch den Ausbau von Dachgeschossen oder aber den Bau von Hochhäusern. Auch ein Hochhaus kann ein lebenswerter Wohnraum sein, wenn die Mischung stimmt. Die Einbindung und Anbindung regionaler Einzugsgebiete muss überdacht und optimiert werden. Auch außerhalb der Stadtzentren muss das Leben ohne großes Portemonnaie lebenswert sein und

Mobilität ohne eigenen Pkw möglich. Wir alle sollten die sich jetzt bietende Möglichkeit nutzen, uns aktiv mit unseren Ideen und Visionen einzubringen und Zukunft zu gestalten.

Unkonventionelles Denken ist auch beim Thema Digitalisierung gefragt. Nichts geht mehr ohne Internet – das Handy ist unsere Schaltzentrale. Und so müssen auch wir Banken kritisch hinterfragen, wo wir uns diesem Trend anschließen wollen und wenn ja, wo uns Grenzen gesetzt sind. Lesen Sie hierzu den Kommentar auf Seite 12.

Das Thema Nachhaltigkeit gerät immer mehr in den Fokus. Auch für die Berlin Hyp gehört nachhaltiges Engagement zu den Grundprinzipien ihrer Geschäftstätigkeit, die wir sowohl strategisch als auch operativ fest verankert haben. Seit einigen Jahren verleiht die Berlin Hyp einen Förderpreis für junge Künstler. Gewinnerin des Preises 2015 ist Franziska Stünkel, die im ersten Halbjahr 2016 in den Räumen der Berlin Hyp ihre fotografischen Arbeiten ausstellte. In einem ausführlichen Interview auf Seite 14 erläutert sie ihre Fotoserie und die Bedeutung von Kunst für die junge Generation heute. Kunstförderung ist jedoch nur eine Facette unseres Nachhaltigkeitsengagements. Neben unserer langjährigen Unterstützung für die Kinder des Kinderhauses Berlin-Mark Brandenburg e.V. haben wir weitere Maßnahmen auf den Weg gebracht.

Hierbei war insbesondere die Emission des Grünen Pfandbriefs ein wichtiger Meilenstein. Wir freuen uns, für diese Pionierarbeit mit dem First Green Covered Bond Award der Climate Bonds Initiative ausgezeichnet worden zu sein.

Verehrte Leser, das Immobilienjahr 2016 war und bleibt für uns alle herausfordernd. Ich wünsche Ihnen und uns allen weiterhin eine glückliche Hand und gute Geschäfte.

Mit den besten Grüßen

Ihr Gero Bergmann

Themen dieser Ausgabe

Hohe Dynamik, geringe Zinserträge	2
Willkommen im City Gate! – Neue Geschäftsstelle Stuttgart	4
Unser neues Team in Stuttgart steht	4
Berlin – Stadt ohne Ende?! ...	5
Potenzial dringend gesucht! – Wohnungsmarkt	6
Neue Demografie-Studie	7
Paris boomt	8
And the winner is... ..	9
Due Diligence	10
Von Ideen zu Taten	11
Digitalisierung – und kein Ende?	12
Von gebauten Vermögenswerten und einer verbauten Zukunft	13

Trendthemen:
Demografie, Digitalisierung
und Nachhaltigkeit

Im Überblick Informationen für Immobilienkunden Nr. 1/2016

Die Realität trägt alles in sich – Ausstellung

Helden, die Geschichten schreiben

Ihre Ansprechpartner

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 Immobilienweisen‘ 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

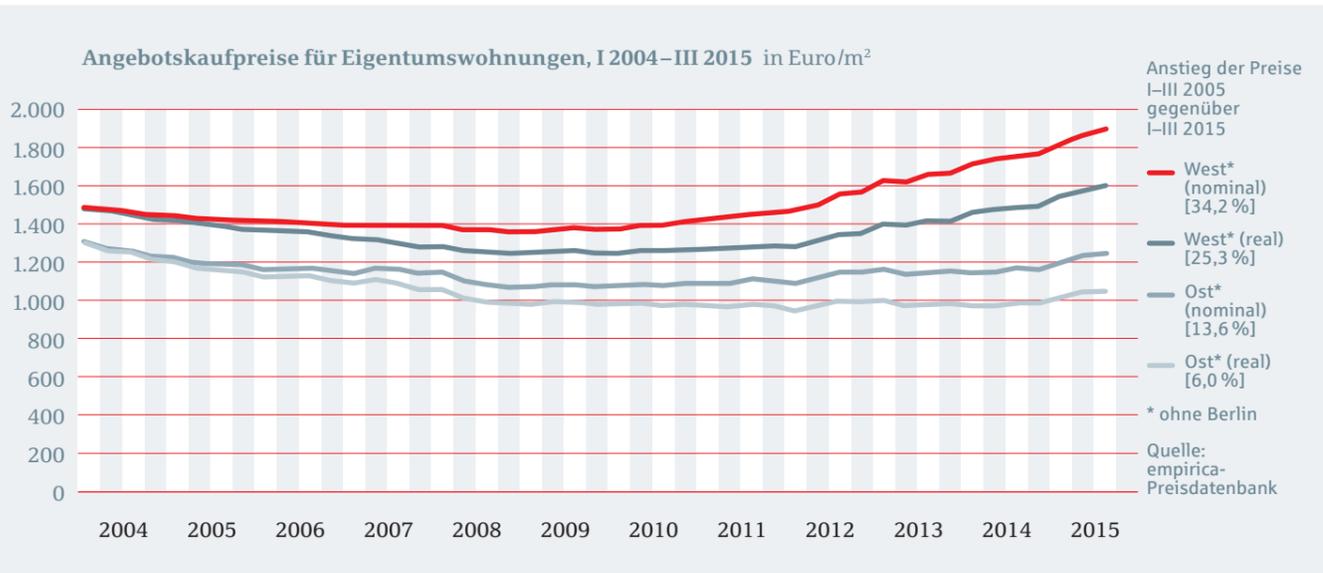
einer Umverteilung von Eigenkapital kommen.“ Stabilisierende Faktoren sind die mehrheitlich konservative Kreditvergabe der Banken und die im Vergleich zur Nachfrage bislang eher zurückhaltende Neubautätigkeit. Das Frühjahrgutachten wird im Auftrag des ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss erstellt.

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 genannten A-Städte, aber auch in gute Lagen der sogenannten B-Städte.

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



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.

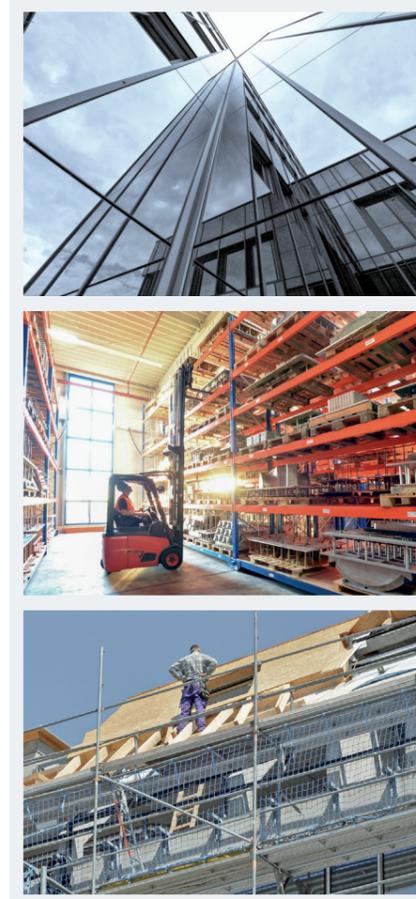
Ertrag trotz Niedrigzins

Dem Kreditneugeschäft der Banken verleiht der Immobilienboom Flügel. Die 409 Sparkassen sag-

ten 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, die an strenge Kreditobergrenzen und das Regionalprinzip gebunden sind, ist es eher schwierig, an großvolumigen und renditestarken Immobiliengeschäften zu partizipieren. Insofern ist der Erfolg des von der Berlin Hyp eigens für Sparkassen konzipierten ImmoSchuldscheins nicht verwunderlich.

Rendite ist heutzutage ein seltenes Gut. Hier heißt es, die Trends von morgen zu erkennen und die Geschäftspolitik rechtzeitig darauf einzustellen. Flexibilität und das rechte Maß an Risikobewusstsein ist ebenso gefragt wie der Blick über den Tellerrand.



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

Berlin Hyp in Baden-Württemberg

Willkommen im City Gate!

Berlin Hyp in der Metropolregion Stuttgart angekommen

Um ihre Geschäftsbeziehungen 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 und deren Bedürfnissen zu sein. Die Verbundenheit mit der Region sowie ein hohes Maß an Fachexpertise und ein 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 stilechten original Berliner Currywurst geführt und man ließ den Abend mit einem erfrischenden Getränk ausklingen.

Joachim Geenen 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.“

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

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 trifft bei unseren Geschäftspartnern auf Interesse.“



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 Zuzugs 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 Wohnmarktreports 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.

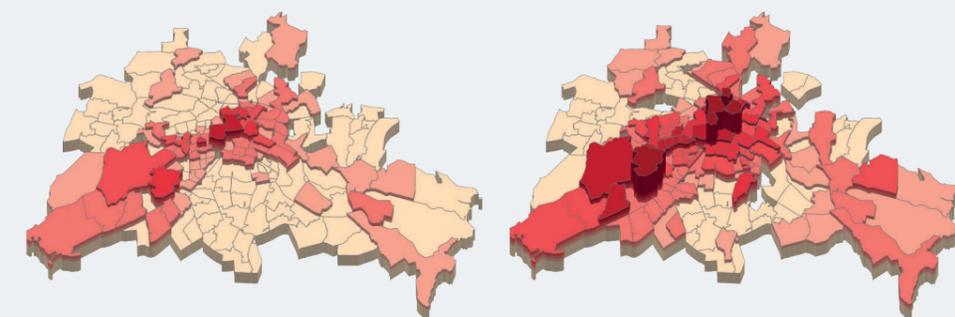
Und wie sieht es bei den Eigentumswohnungen aus? Steigen die Preise weiterhin konstant?

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 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/m², 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	

Wohnmarktreport Berlin

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

Hierzu wertet der Wohnmarktreport 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 Wohnmarktreport 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 Wohnmarktreport Berlin bietet somit fundierte Informationen, die Interessenten des Berliner Wohnungsmarktes benötigen.



Bernd Milke
 Leiter Wertermittlung Berlin/
 Neue Bundesländer und Sparkassen

Wohnen

Potenzial dringend gesucht!

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:

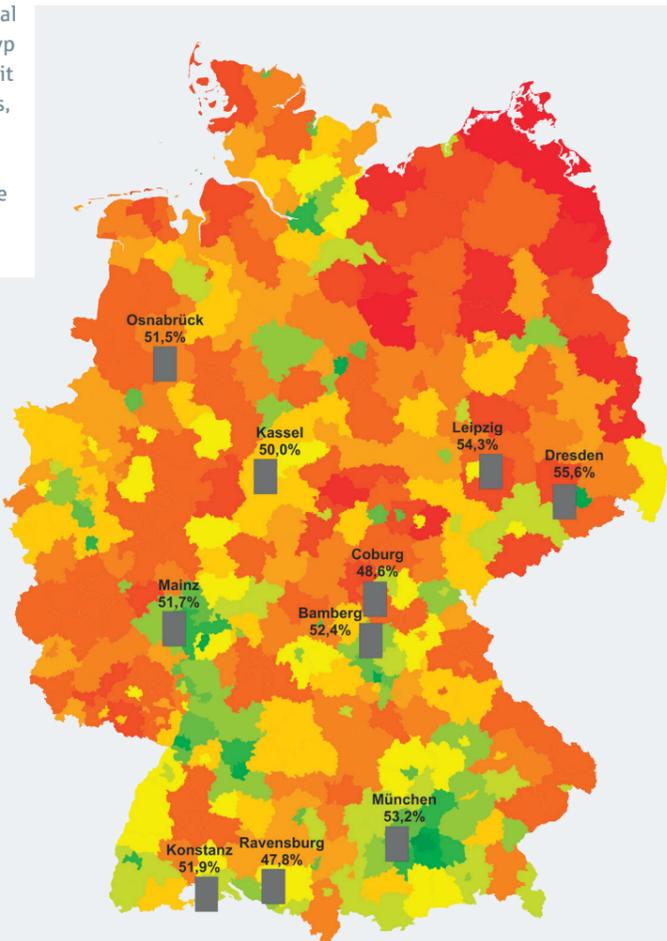
- = 2
- = 3
- = 4
- = 5
- = 6
- = 7
- = 8
- = 9
- = 10
- = 11
- = 12
- = 13
- = 14
- = 15
- = 16

■ 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)

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?**

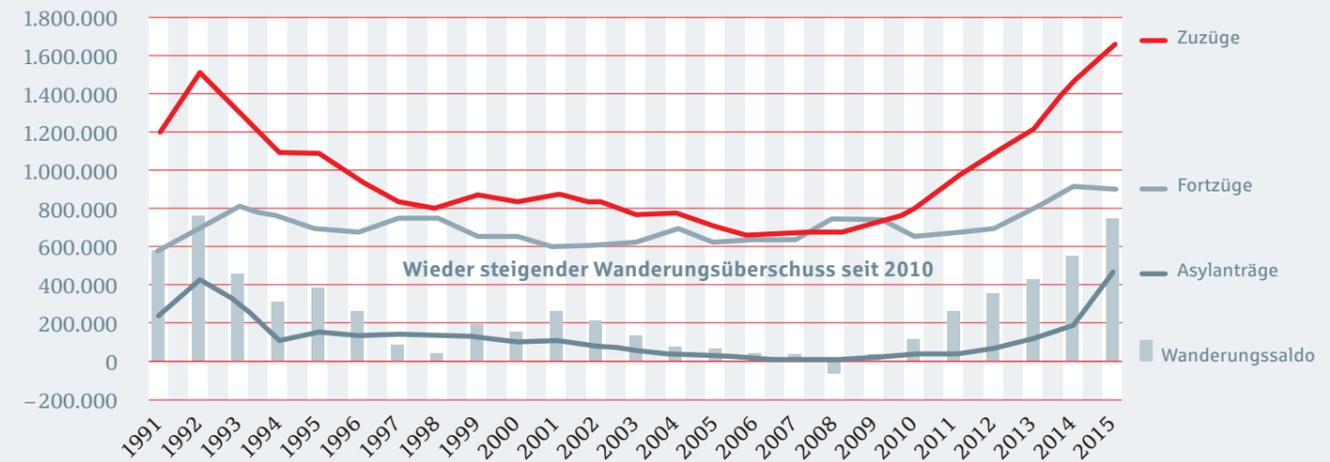
→ **Migration als Lösung? Können Zuzüge aus dem Ausland Deutschlands demografische Situation und Entwicklung positiv beeinflussen? Und wo konzentriert sich der Zuzug?**

Die Demografie-Studie steht Ihnen im dritten Quartal auf unserer Homepage www.berlinhyp.de 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.

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

Veranstaltungskalender 2016

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

Büromarkt Paris

Paris boomt

In dieser Newsletter-Ausgabe nimmt Assem El Alami, Leiter Zentraler Vertrieb und Auslandsgeschäft, zum Pariser Büromarkt Stellung und erläutert uns seine Sicht im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen.

Herr El Alami, was versteht man unter Central Paris?

Wie man auf der nachfolgenden Graphik erkennt, umfasst die Region Central Paris den Central Business District (CBD), La Défense und den Western Business District (WBD). Insgesamt sprechen wir hier von rund einem Drittel des gesamten Büroflächenbestands der Île-de-France.

Auch der Pariser Büromarkt ist wegen der hohen Menge an Liquidität und der Suche nach Anlagemöglichkeiten bei internationalen Investoren begehrt. Befinden wir uns bereits auf alten Spitzenwerten?

Nein. Zwar wurden 2015 fast zwei Drittel des französischen Gesamttransaktionsvolumens mit Büroimmobilien umgesetzt, was einen neuen Höchststand darstellt. Der Rekordwert aus 2007 wurde aber nicht überstiegen.

Woher kommen die Investoren? Der Investmentmarkt in Frankreich ist international ausgerichtet. Er ist aber auch geprägt von einer Zurückhaltung französischer Investoren, im Ausland zu investieren. Französische Investoren machen derzeit 59 Prozent der Umsätze aus. Die aktivsten ausländischen Investoren stammen mit einem Anteil von 15 Prozent aus Nordamerika und 5 Prozent aus Deutschland.

Wie haben sich Spitzenrenditen von Prime-Objekten entwickelt?

Spitzenrenditen, sogenannte Net Initial Yields, setzen ihren Sinkflug der letzten Monate fort, was sich vermutlich kurzfristig nicht ändern wird. Den stärksten Rückgang hat der Western Business District mit -1,25 Prozentpunkten auf Jahressicht zu verzeichnen. Höhere Renditen sind in weniger zentralen Lagen des WBD zu beobachten. Pariser Spitzenrenditen liegen im CBD gleichauf mit London-West End und London-Midtown.

Spiegelt sich die gestiegene Nachfrage auch bei den Risikoauflagen wider?

Der Spread zwischen 10-jährigen französischen Staatsanleihen und Renditen bei Büro-Immobilien ist leicht gestiegen. Im CBD lag der Risikoaufschlag im vierten Quartal 2015 bei 245 bps, in La Défense bei 390 bps. Höhere Aufschläge sind in den kleineren Städten Lille, Lyon und Marseille mit einer Spanne von 430-500 bps zu finden. Ich erwarte einen Tiefpunkt der Renditeentwicklung für das laufende Jahr. Die EZB-Geldpolitik und die allgemeine Zinsentwicklung wird dies sicherlich mit beeinflussen.

Wo steht der Pariser Büromarkt im europäischen Vergleich?

Die Gesamtrendite im Pariser CBD, also der Total Return, ist im europäischen Vergleich nach London-West End und Mid Town sowie Warschau am volatilsten. Im 10-Jahres-Durchschnitt werden jedoch die zweithöchsten Renditen erreicht. Aktuell werden Gesamtrenditen im niedrigen zweistelligen Bereich erzielt.

Wie hat sich der Leerstand in Central Paris entwickelt und wo geht die Entwicklung hin?

Insbesondere im WBD und in La Défense ist der Flächenbestand aufgrund zahlreicher Baumaßnahmen stark angestiegen. Sein bisheriges Leerstand-Allzeithoch hatte Central Paris 2013 mit 10 Prozent Leerstand. Dieser ist seitdem auf etwa 8,6 Prozent abgeschmolzen.

Auch innerhalb von Central Paris gibt es erhebliche Unterschiede: Der WBD hat mit 13 Prozent den höchsten Leerstand, gefolgt von La Défense mit 11 Prozent und dem CBD, der lediglich 5 Prozent aufweist. Auffällig ist, dass im vergangenen Jahr Flächen über 5.000 m² ein Drittel weniger nachgefragt wurden. Kleinere Flächen waren gefragter.

Der Mietmarkt erscheint relativ volatil. Was ist Ihre Einschätzung in Sachen Mieten im Büromarkt Central Paris?

Während durchschnittliche nominale Spitzenmieten im CBD bei etwa 720 Euro/m² pro Jahr liegen, sind die Effektivmieten 17 Prozent niedriger. In La Défense betragen sie 470 Euro/m², mit 25 Prozent Abschlag bei den Effektivmieten. Ich erwarte steigende Nominalmieten, die die Effektivmieten ebenfalls wieder ansteigen lassen. Bei den Vermietungen ist zu beobachten, dass Vermieter zwar hohe Vermietungszugeständnisse gewähren, dadurch aber längerfristige Mietverträge durch-

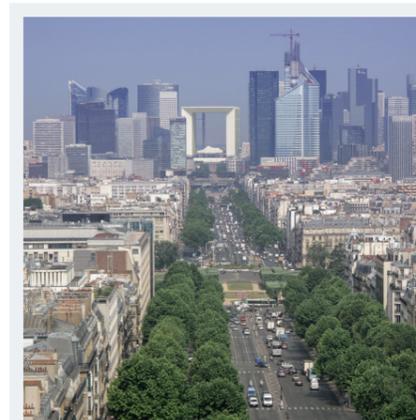
setzen können. Im traditionell stark nachgefragten CBD werden die höchsten nominalen Spitzenmieten erreicht. Dies liegt insbesondere am beschränkten Angebot, da die Flächen für Neubauprojekte rar sind. In zwei Jahren werden die Jahresmieten im CBD wieder ihr Allzeithoch von nominal 800 Euro/m² erreichen. Durch die leichte Erholung der Wirtschaft steigt die Nachfrage auf dem Mietmarkt aktuell wieder an.

Wirtschaft ist ein gutes Stichwort. Welchen Einfluss hat die konjunkturelle Situation und wo liegen die Herausforderungen?

Die französische Wirtschaft erholt sich derzeit. Dies ist auch gut, da sie quasi drei Jahre nicht gewachsen ist. Entsprechende BIP-Prognosen sagen für 2016 ein moderates Wachstum von

1,4 Prozent und für 2017 sogar 1,7 Prozent voraus. Diese Prognosen liegen zwar unterhalb des EU-Durchschnitts, bestätigen aber dennoch eine Wachstumserwartung.

Um weiteres Wachstum zu fördern, sollten nunmehr Reformen angegangen und strukturelle Schwächen der französischen Wirtschaft behoben werden. Hierbei sind Industrieproduktivität, Arbeitslosigkeit und öffentliche Haushaltsverschuldung drei wesentliche Gebiete für solche Reformen.



Blick auf La Défense



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 das erste Jahresreporting zum Grünen Pfandbrief und die Reverifikation der Nachhaltigkeitsratingagentur 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 CO₂-Einsparung, ausgewiesen. Mit einer Reverifikation überprüft oekom research regelmäßig die Nachhaltigkeit der Anleihe.

Nachhaltige Anleihen



The Cover Awards 2015 – Best Debut Deal



Green Bond Awards – First Green Covered Bond

Due Diligence

Anforderungen an die immobilienwirtschaftliche Due Diligence aus Sicht der Finanzierer



Gero Bergmann
Mitglied des Vorstands

So vielfältig und spezifisch sich der Immobilienmarkt zeigt, so unterschiedlich und komplex sind die Anforderungen an die Finanzierungsprüfung. Im Zuge des immer stärkeren Wettbewerbs kommt einer schnellen Kreditentscheidung und einer risikogerechten Konditionierung eine immer größere Bedeutung zu. Der Wettbewerbsdruck bestimmt zunehmend den Markt, mit der Konsequenz schnell und flexibel handeln zu müssen und möglicherweise Gefahren zu übersehen.

Das heißt, Finanzierer sind gefordert, mit der nötigen Sorgfalt ihre Investitionen zu prüfen. Es geht darum, systematisch und detailliert Informationen zu sammeln, zu analysieren und zu bewerten. Die Banken richten hierbei ihr Augenmerk auf verschiedene Prüfungsschwerpunkte, die Due Diligence.

Was verbirgt sich hinter dem Begriff ‚Due Diligence‘ aus Bankenperspektive?

Due-Diligence-Prüfungen beinhalten die systematische Stärken-Schwächen-Analyse des Beleihungsobjektes, die nachhaltige Bewertung der Immobilie und die Analyse der mit der Finanzierung verbundenen Risiken, um somit für Transparenz zu sorgen und Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition realistisch und vor allem nachhaltig einschätzen zu können.

Gezielt wird in Due-Diligence-Prüfungen nach ‚Dealbreakern‘ und ‚Dealverzögerern‘ gesucht, das heißt nach Risiken, die der Finanzierung entgegenstehen oder die Hereinnahme von Zusatzsicherheiten bedingen. Inhalt und Umfang der Due-Diligence-Prüfungen variieren individuell nach den eigens in den Häusern getroffenen Risikokriterien.

Die **Market Due Diligence** beurteilt den Immobilienmarkt und setzt eine detaillierte Markt- und Standortanalyse voraus. Hierbei werden die Markt- und Standortdaten, die Marktgegebenheiten und die Marktentwicklung, die Mietersituation mit Blick auf Entwicklungspotenziale analysiert und hinterfragt.

Die bauliche und gebäudetechnische Analyse der Immobilie, Stärken und Schwächen des Investitionsobjektes werden in der **Technical Due Diligence** gegenübergestellt. Ein fundiertes Immobilien-Wertgutachten fasst die vorgenannten Prüfungen zusammen.

Die **Legal Due Diligence** richtet den Blick auf die Eigentumsverhältnisse und die Gesellschaftsunterlagen (Gesellschaftervertrag und Satzung, geschlossene Verträge und Vereinbarungen). Hierbei werden die eigentums- und gesellschaftsrechtlichen Fakten auf Unsicherheiten untersucht.

Damit der Finanzierer zudem ein klares Bild vom Kreditnehmer erhält, werden im Rahmen der **Tax Due Diligence** die Steuer- und Bilanzunterlagen, in der Regel der letzten drei Jahre, geprüft und ausgewertet.

Alle finanzrelevanten Daten mit Blick auf das Beleihungsobjekt und den Kreditnehmer werden in der **Financial Due Diligence** zusammengetragen und aufbereitet. Entscheidende Messgrößen zur Bestimmung der Finanzierungsrisiken sind die Analyse der Mietverträge und der Vermietungssituation, die Bonität der Mieter, gestellte Sicherheiten, die Ertragslage und Kosten. Zur Beurteilung der finanziellen Situation des Kreditnehmers richtet sich das Augenmerk des Finanzierers zudem auf deren Bilanzpolitik, Finanzstruktur, Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, Kapitalstruktur, Liquidität, Finanzierungsmöglichkeiten und -kosten und deren Transparenz in der Berichterstattung.

Sonstige Due-Diligence-Prüfungen erfassen Eventualrisiken, wie Umweltrisiken, zum Beispiel Altlasten und Betreiberisiken. Diese verdeckten Risiken werden oft vernachlässigt, können aber die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und somit den Kapitaldienst der Finanzierung stark gefährden. Aus Sicht der Banken nehmen zudem die Qualität und das Know-how des Betreibers einer Immobilie, zum Beispiel bei Handelsimmobilien, einen immer höheren Stellenwert ein. Due-Diligence-Prüfungen sind Gemeinschaftsarbeiten mehrerer Fachbereiche.

Die Berlin Hyp hat gute Erfahrungen mit dem Einsatz eines sogenannten ‚Deal-Teams‘ gesammelt. Es wird bei Finanzierungen mit Auslandsbezug, bei vom Standard abweichenden Finanzierungsstrukturen sowie bei Konsortialfinanzierungen eingesetzt. Das ‚Deal-Team‘ besteht aus Fachleuten der Bereiche Markt und Marktfolge, der Rechtsabteilung sowie der Wertermittlung. Da die relevanten Fachbereiche von Beginn an involviert sind, parallel und ineinander verzahnt zusammenarbeiten, können den Deal verzögernde Faktoren schnellstmöglich und aus unterschiedlichen Pers-

pektiven lösungsorientiert erkannt und angegangen werden. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem Kunden.

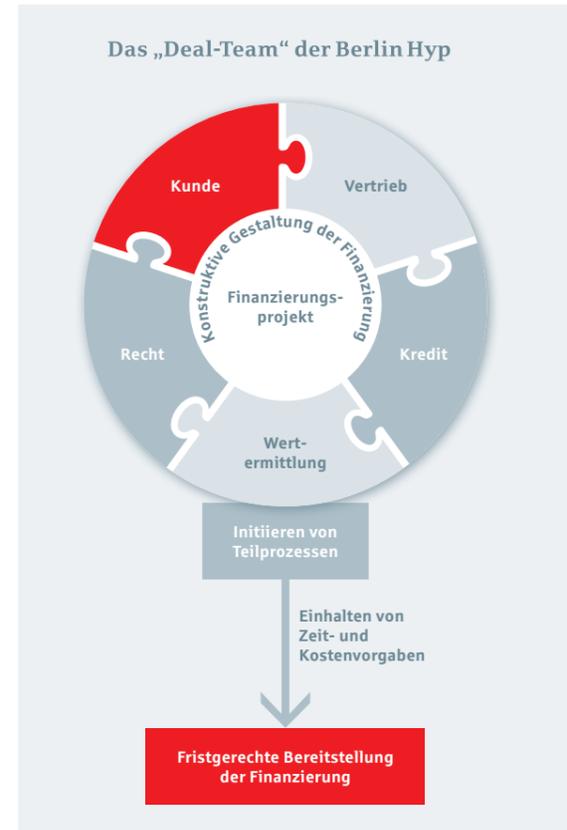
Eine offene Kommunikation mit dem Kunden, welche Unterlagen wann und in welcher Form eingereicht werden müssen, zum Beispiel anhand von Checklisten und Datenräumen, machen die Anforderungen der Bank gegenüber dem Kunden transparent. Klare zeitliche Absprachen und Verantwortlichkeiten sowie die Einhaltung von Termimen gegenüber dem Kunden schaffen Vertrauen, Anerkennung und Kundenbindung. Schnelligkeit, eine gute Vernetzung durch alle Ebenen der Bank, Effizienz im täglichen Tun und kurze Entscheidungswege sind maßgeblich, um den Anforderungen von Markt- und Marktfolge, von Aktiv- und Passivseite gerecht zu werden.

Das heißt, die Komplexität zu managen, das Gleichgewicht zu finden und die optimale Kreditstruktur zu schaffen. Jede noch so sorgfältige Kreditprüfung setzt zudem eine ausgewogene Risikostrategie und Risikomanagement der Bank voraus. So nutzt sie bei großvolumigen Finanzierungen die Syndizierung und Verbriefung sowie die spätere Ausplatzierung von einzelnen Tranchen.

Neben den Due-Diligence-Prüfungen richtet sie ihr Augenmerk auf die Zukunft der Investition, auf die Nachhaltigkeit der Immobilie und der Finanzierung. Sogenannte **Stress- und Exit-Szenarien** dienen der Vorausschau bei Veränderung der

Ausgangsdaten, beispielsweise veränderten Kapitalmarktparametern (Zinsänderungsrisiken), Währungskursänderungen, ungewöhnlichen Veränderungen der wertbestimmenden Faktoren der Immobilie und Auswirkungen von Zahlungsausfällen der Mieter. Hier muss die Bank reagieren können, um zum Beispiel die Stellung von Zusatzsicherheiten, Sondertilgungsvereinbarungen bzw. die Partizipation an Verkaufserlösen für ihre Finanzierung nutzen und um Kreditausfälle vermeiden zu können. Hierzu trifft die Bank mit dem Kreditnehmer Vereinbarungen, die Financial, Non-Financial und Information Covenants.

Sorgsamkeit, Umsichtigkeit, sehr gute und stetig aktuelle Marktkenntnisse, ein gutes Know-how hinsichtlich der Objekt- und Finanzierungsanforderungen, abgestimmt auf die einzelnen Asset-Klassen und ein ausgewogenes Risikodenken sind die Grundvoraussetzungen und Schlüsselfaktoren, um im hart umkämpften Wettbewerb schnell, verbindlich und fachlich kompetent agieren und reagieren und als Finanzierer bestehen zu können.



Von Ideen zu Taten

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

Staufrei durch Berlin

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!

Mobilität



Poolfahrrad der Berlin Hyp

Digital

Digitalisierung – und kein Ende?

Unsere Welt dreht sich immer schneller. Die Digitalisierung hat uns voll im Griff. Nichts geht mehr ohne Handy, SMS und Internet. Aber was bedeutet das für Banken? Und wie können sie im digitalen Zeitalter bestehen? Ein Kommentar von Jens Völkner, Leiter Vertriebsmanagement.

Geht Banking digital?

Auch die Bankenlandschaft verändert sich mit zunehmender Digitalisierung. So haben sich die Direktbanken zu starken Konkurrenten der klassischen Filialbank entwickelt. Nahezu 18 Mio. Deutsche (2015) wickeln ihre Bankgeschäfte über Internet-Banken ab, Tendenz steigend. Auch neue Bezahlsysteme konnten sich durchsetzen und werden von vielen Online-Shops als sichere und schnelle Anweisungsmöglichkeit genutzt. Dies sind nur einige Beispiele von vielen.

Jens Völkner
Leiter Vertriebsmanagement

Markt drängenden Start-ups hat sich im Verhältnis zum Vorjahr nahezu verdoppelt. So sind mehr als 400 Fintechs aktuell in Deutschland aktiv.

Die Reaktionen der Banken auf Fintechs sind vielfältig. Neben totaler Ablehnung und großer Angst vor einer Gefährdung des Kerngeschäfts erfährt die zunehmende Digitalisierung aber auch viel positives Feedback. Sie dient als ein enormer Impulsgeber für die Branche. Viele Banken initiieren eigene interne Innovationsprojekte oder gehen Kooperationen mit Fintechs ein, um ihre Angebotspalette zu erweitern, bzw. moderner zu gestalten. Einige Banken gehen sogar so weit, dass sie als Inkubatoren für Fintech-Start-ups fungieren. Bislang allerdings bleiben die Banken trotzdem ihrem Kerngeschäft und ihrer Rolle als Finanzintermediär treu. Solange sie sich lediglich darauf beschränken, ihre Produkte über das Internet anzubieten, bleiben sie Zahlungsverkehrsplattform wie bisher auch. Gesetzliche Vorschriften und die Angst vor einem Kontrollverlust wirken hier einschränkend.

Gewerbliche Immobilienfinanzierung digital?

Getreu dem Motto „Wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit“ (Carl Josef Neckermann) muss man konsequenterweise die Überlegung anstellen, ob sich nicht auch die gewerbliche Immobilienfinanzierung digitalisieren lässt. Die Anforderungen an die gewerbliche Immobilienfinanzierung sind sehr speziell und individuell und lassen keinen Vergleich mit Eigenheimfinanzierung oder Sparkonteneröffnung zu. Jede Finanzierung wird auf die besonderen Bedürfnisse des Kunden maßgeschneidert und ist somit eine Einzelanfertigung. Inwieweit funktioniert Mass Customization in der gewerblichen Immobilienfinanzierung? Eine Antwort hierauf hat noch keiner parat.

Aber Digitalisierung ist nicht alles. Seit jeher haben die Banken damit gepunktet, ihre Kunden individuell zu beraten und ihre Produkte nach deren Bedürfnissen auszurichten. Das wird auch heute noch gewünscht. Denn überall dort, wo die digitalen Modelle an ihre Grenzen kommen, weil am Ende die Expertise und der persönliche Kontakt eines Menschen aus Fleisch und Blut erforderlich ist, kann die große Zukunft der traditionellen Finanzbranche liegen. Kontakte in neuer Qualität schaffen, Teilleistungen zusammenführen, Ressourcen bündeln und Bedarfsanalysen sind Serviceleistungen, die auch in digitalen Zeiten unersetzlich sind.

Die Konkurrenz belebt das Geschäft

Aber auch Fintech-Unternehmen drängen vermehrt in den Markt für Finanzdienstleistungen und bieten neuartige Lösungen von Anwendungssystemen, die eine Neu- oder Weiterentwicklung im Finanzdienstleistungsbereich darstellen. Der Fintech-Sektor wächst. Noch sind die absoluten Zahlen überschaubar, jedoch ist ein Aufwärtstrend eindeutig erkennbar. Die Anzahl der auf den

Von gebauten Vermögenswerten und einer verbauten Zukunft



Wir verbauen unseren Kindern die Zukunft! Unter diesem provokanten Titel lud das ULI Local Chair Berlin am 13. April zu einem Exkurs über Bewegungen und Beweggründe – Möglichkeiten und Machbares, über Mut und Wut, Kunst und Kultur sowie über visionäre und rückwärtsorientierte Zukunftsgestaltungen ein.

Gerhard Matzig, leitender Redakteur der Süddeutschen Zeitung und Buchautor, warf einen Blick auf die gegenwärtige (Bau-)Kultur und die dagegen immer öfter protestierende Gesellschaft, im speziellen auf die ‚Wutbürger‘.



Weit weniger philosophisch ging es im Februar zu, als die Entwicklung baulicher Vermögenswerte im globalen Vergleich thematisiert wurde. Wo steht Deutschland und was macht der Investitionsstau mit uns? Am Mittwoch, den 17. Februar 2016 war das ULI Local Chair Berlin zu Gast bei der Arcadis Deutschland GmbH, die den ‚Global Built Asset Wealth Index‘, kurz GBAWI, präsentierte.

Im Anschluss diskutierte Gero Bergmann (Berlin Hyp AG) zusammen mit dem Präsentator der Studie Meinhard Rudolph (Arcadis Deutschland GmbH), Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel (BEOS AG) und Martin Rodeck von der OVG Real Estate GmbH.

ULI Local Chair Berlin



Die Berlin Hyp und das ULI

80 Jahre – 37.000 Mitglieder – 95 Länder
Bereits seit 1936 widmet sich das Urban Land Institute (ULI) als mitgliedergeführte NPO der nachhaltigen Entwicklung urbaner Räume. Weltweit haben sich über 37.000 Mitglieder aus 95 Ländern angeschlossen, die das gesamte Spektrum der öffentlichen und privaten Immobilienwelt – von der Stadtplanung bis zu den Kapitalmärkten – repräsentieren.

ULI ist das führende, multidisziplinäre Forum der Immobilienwirtschaft: In einzigartiger Form vernetzt es Experten und Entscheidungsträger miteinander, um gemeinsam das Ziel zukunftsorientierter und verantwortungsvoller Gestaltung und Nutzung städtischer Räume zu verfolgen.

Das Institut fördert den gezielten Austausch von Erfahrung, Wissen und Best Practice und arbeitet kontinuierlich daran, existierende Standards zu verbessern. Dazu bietet das ULI ein breites Angebot an Diskussionsforen, Forschung, Publikationen und Arbeitskreisen auf internationaler und lokaler Ebene. Die gemeinnützige Forschungs- und Bildungseinrichtung wird von ihren Mitgliedern geleitet und organisiert.

Gerhard Matzig
Süddeutsche Zeitung
Gero Bergmann
Berlin Hyp AG

Das ULI Local Chair Berlin

2011 hat die Berlin Hyp die Verantwortung für die regionalen Aktivitäten des ULI Local Chair in Berlin übernommen.

Gero Bergmann, Vorstandsmitglied der Berlin Hyp, engagiert sich im Executive Committee auf nationaler Ebene und ist mit seinem Team stets persönlicher Ansprechpartner für ULI-Mitglieder vor Ort.

Das Veranstaltungsangebot im Rahmen des ULI Local Chair Berlin beleuchtet sowohl direkte Immobilien Themen als auch Entwicklungen in der Gesellschaft und bietet mit den ULI-Site-Tours die Gelegenheit zur Besichtigung interessanter Immobilien-Projekte vor Ort.

Typisch ULI:

den Dialog in Gang setzen!
Ganz im Sinne des ULI sind Referenten keine Alleinunterhalter und Podien diskutieren nicht nur unter sich, sondern mit dem Publikum: Eine lebendige interdisziplinäre Diskussion von Vertretern sowohl aus dem öffentlichen als auch aus dem Bereich der Investoren, Entwickler und Bestandhalter in Gang bringen, die beim Lunch oder beim Get-Together in angenehmer Atmosphäre fortgesetzt werden kann.

Interessiert?

Wenn Sie in Zukunft auch mitdiskutieren und netzwerken möchten, laden wir Sie gerne ein, das ULI Local Chair Berlin persönlich kennenzulernen!

Bei Interesse senden Sie bitte eine Mail an veranstaltungen@berlinhyp.de

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.uli-germany.org.

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



Assem El Alami
**Leiter Zentraler Vertrieb
und Auslandsgeschäft**
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 5720
F +49 30 2599 9985720
assem.el-alami@berlinhyp.de



Markus Beran
**Leiter Team
Zentrale Betreuung Ausland**
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 5710
F +49 30 2599 9985710
markus.beran@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.