



# Perspektiven 2021

Berlin Hyp-Newsletter  
Juni 2021

## Editorial



### Immobilien bleiben auch 2021 ein Stabilitätsanker

#### Liebe Kunden und Geschäftspartner,

Licht und Lockerungen am Ende eines sehr langen Lockdowns. Zu lange sind wir zwischen Lockdown „light“, „hart“, Notbremse und Hoffnung gependelt und auf Sicht gefahren. Es scheint wieder etwas mehr Normalität einzukehren, man sieht das Aufatmen förmlich in allen Gesichtern. Aber wann wird es wieder „normal“ und wie wird dieses „neue Normal“ dann aussehen? 2020 war eine Bewährungsprobe für Wirtschaft und Gesellschaft, für jedes Unternehmen und für unser aller Nerven. Aber es gibt auch viel Gutes, auf das wir schauen können:

Gemeinsam mit Ihnen sind wir bislang gut durch diese schwierige Zeit gekommen. Es ist uns ein wichtiges Anliegen, gerade auch in solchen Zeiten partnerschaftlich zusammenzustehen und Lösungen zu finden.

Trotz aller Einschränkungen im alltäglichen Leben hat sich der Immobilienmarkt auch als Stabilitätsanker bewiesen. Ein niedriges Zinsniveau und ein anhaltend hoher Anlagedruck prägten und prägen positive Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt. Und während manche Themen in Krisenzeiten von der Agenda rutschen, hat der Klimaschutz und die Nachhaltigkeit gerade jetzt noch an Bedeutung gewonnen. Das stimmt uns zuversichtlich und bestätigt uns, auf dem richtigen Weg zu sein.

Außerdem entsteht an unserem Standort in Berlin der Neubau unserer Unternehmenszentrale B-One: ein Haus, nach strengen Nachhaltigkeitskriterien und als Ort der Begegnung mit modernen Arbeitswelten. Wir glauben an das Büro als kulturellen Anker von Unternehmen.

Und last but not least freuen wir uns alle auch insbesondere darüber, mit Maria Teresa Dreo-Tempsch eine ausgewiesene Immobilienexpertin gewonnen zu haben, die seit dem 1. Mai unser Vorstandsteam vervollständigt. Gemeinsam wollen wir uns den Herausforderungen stellen und die Zukunft zusammen mit Ihnen gestalten.

Dabei gilt es, den Markt und die Entwicklungen weiterhin sehr genau im Blick zu behalten. Der Immobilienmarkt reagiert nachgelagert und an manchen Stellen wird es Veränderungen durch die Pandemie geben. Wie oft zitiert, wirkt sie als Prozessbeschleuniger, Brennglas oder auch Möglichmacher. Sie zwingt uns an vielen Stellen zum Umdenken und Handeln. Wie werden sich der Einzelhandel und die Innenstädte weiterentwickeln? Was können wir tun, um als Immobilienbranche unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele der EU zu leisten? Wie sehen die Büros der Zukunft aus? Und wo und wie werden die Menschen wohnen? Viele Fragen, die uns alle gerade bewegen und die wir in unseren Umfragen, Studien und Marktbriefings näher unter die Lupe genommen haben.

Bei der Lektüre wünschen wir Ihnen viel Spaß und hoffen, dass die eine oder andere Inspiration für Sie dabei ist. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen: digital, aber hoffentlich auch sehr bald wieder persönlich von Angesicht zu Angesicht.

Mit herzlichen Grüßen

Ihr Sascha Klaus

# Inhalt

---

## Editorial

---

- ▷ Sascha Klaus

## Berlin Hyp aktuell

---

- ▷ Maria Teresa Dreo-Tempsch neu im Vorstand
- ▷ Neue Vertriebsstruktur
- ▷ Neuer Leiter der Geschäftsstelle Frankfurt Andreas Grießinger
- ▷ Kleine Auswahl unserer Finanzierungsprojekte

## Marktperspektiven

---

- ▷ Berlin Hyp-Talk: Die wirtschaftliche Lage nach der Krise
- ▷ Berlin Hyp-Marktbriefing
- ▷ Assetklasse Büro: Kompaktstudie
- ▷ Assetklasse Wohnen: Wohnmarktreport / Mietendeckel / Ausblick
- ▷ Ideen mit Antwort: Weit + Breit – der Chancen-Podcast

## Themen im Fokus

---

- ▷ Fokus Nachhaltigkeit: 360 Grad
- ▷ OnSite ImmoAgent
- ▷ Berlin Hyp-Stadtbäume
- ▷ Neue Unternehmenszentrale „B-One“

## Kontakte

---

## Personalien

## Herzlich willkommen, Maria Teresa Dreo-Tempsch

Maria Teresa Dreo-Tempsch trat zum 1. Mai 2021 die Nachfolge von Gero Bergmann an und übernahm die Ressorts Vertrieb Immobilienfinanzierung, das Verbundgeschäft sowie das Treasury der Bank.



Maria Teresa Dreo-Tempsch war zuletzt im Vorstand für die ARWAG Holding-AG in Wien tätig, wo sie u. a. Projektentwicklung und Akquisition verantwortete sowie einen besonderen Fokus auf die Konzeption und Planung von Projekten im Segment „Leistbarer Wohnraum“ inklusive Infrastruktureinrichtungen legte.

Zuvor hatte Dreo-Tempsch von 1999 bis 2019 unterschiedliche Fach- und Führungspositionen bei der UniCredit Gruppe (bzw. Vorgängereinstituten) inne. Zuletzt war die studierte Wirtschaftswissenschaftlerin als Bereichsleiterin / Senior Vice President der HypoVereinsbank für das deutschlandweite kommerzielle Immobiliengeschäft (2009–2019) zuständig. Ihre berufliche Laufbahn begann die gebürtige Österreicherin bei der PSK Bank, Wien.

**Maria Teresa Dreo-Tempsch**

Vorständin der Berlin Hyp

„Nachhaltigkeit liegt mir sehr am Herzen. Den grünen Pfad der Berlin Hyp möchte ich daher in jeder Hinsicht unterstützen und weiter mitvorantreiben. Mit der Finanzierung nachhaltiger Wohn- und Arbeitswelten wollen wir gemeinsam einen Beitrag für eine lebenswerte Zukunft leisten.“

„Maria Teresa Dreo-Tempsch verfügt über eine ausgezeichnete Marktexpertise“, freut sich Sascha Klaus über die Verstärkung, die das Vorstandsteam wieder komplett macht. „Gemeinsam wollen wir die strategische Weiterentwicklung und die Vorreiterrolle der Berlin Hyp beim Thema Green & Climate Finance ausbauen.“





## Neue Vertriebsstruktur

# Neu und doch alt bekannt

### Wir sind und bleiben für Sie da, in einer neuen alten Konstellation

Die Herausforderungen des letzten Jahres haben uns alle sehr beschäftigt. Niedrige Zinsen, ein hoher Anlagendruck und ein herausfordernder Wettbewerb prägen den Markt. Gleichzeitig treiben wir unsere Digitalisierung mit voller Kraft voran. Um Ihnen stets besten Service und wettbewerbsfähige Angebote machen zu können, haben wir unsere Aufstellung im Bereich Immobilienfinanzierung im Februar dieses Jahres angepasst.

### Neu und doch ganz klassisch: Trennung der Einheiten in Inland und Ausland



**Oliver Hecht** hat wieder die Leitung der Immobilienfinanzierung im Inland und das Geschäft mit unseren Sparkassen-Verbund-Partnern übernommen. Die Leitung des Portfoliomanagements, das er erfolgreich aufgesetzt und etabliert hat, verbleibt ebenfalls in seiner Zuständigkeit.



Die Leitung unserer internationalen Geschäftsstellen im In- und Ausland obliegt weiterhin **Assem El Alami** mit dem Ziel, die Ausweitung unseres Geschäfts auch in ausgewählten neuen Märkten im Ausland voranzutreiben.

Ihre Ansprechpartner in den regionalen Geschäftsstellen bleiben dieselben bis auf einen:

### Herzlich willkommen, Andreas Griebinger

**Andreas Griebinger** übernimmt zum 15. Juli 2021 die Leitung der Geschäftsstelle Frankfurt. Er tritt die Nachfolge von **Günter Walter** an, der sich in den Ruhestand verabschiedet. Der ausgewiesene Kredit- und Real Estate-Experte ist in Frankfurt und der Rhein-Main-Region sowie der gesamten Immobilienbranche hervorragend vernetzt, und wir freuen uns, ihn in unserem Team begrüßen zu dürfen.



„Als Innovationstreiber gehört die Berlin Hyp zu den Vorreitern in der Branche. Mit meinem Team in Frankfurt hoffe ich bald wieder in den persönlichen Kontakt mit unseren Kunden und Geschäftspartnern zu kommen, und gemeinsam maßgeschneiderte Finanzlösungen für die Zukunft zu erarbeiten.“

Der studierte Diplomkaufmann (FH) hat das klassische Bankgeschäft von der Pike auf gelernt. Mit seinem Wechsel zur BayernLB 2006 spezialisierte er sich auf die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Seit 2015 hat der Immobilienökonom (IREBS) das Vertriebsbüro der BayernLB in Frankfurt am Main aufgebaut und erfolgreich etabliert.

### Danke! Gemeinsam durch die Krise

im Namen unseres gesamten Teams möchten wir an dieser Stelle auch einfach einmal Danke sagen. Danke für Ihr Vertrauen und die partnerschaftliche Zusammenarbeit. Die letzten 15 Monate waren sehr herausfordernd.

Der Immobilienmarkt hat sich jedoch als sehr stabil erwiesen. Das war ohne Zweifel eine anstrengende Zeit für uns alle, aber sicher auch eine Zeit, die verbindet: intensiv, wenn auch meist „auf Distanz“.

Gemeinsam ist es uns gelungen, viele Projekte mit Ihnen umzusetzen. Und jedes Projekt und jedes Bauvorhaben ist nicht nur eine Investition, sondern ein Beitrag, mit dem wir die Zukunft mitgestalten. Wir freuen uns auch weiterhin auf eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ihr  
**Oliver Hecht und Assem El Alami**  
im Namen aller Kollegen

## Kleine Auswahl unserer Finanzierungsprojekte



### Orange Park Krakau

<b>Kunde</b>	Jongen Family Office
<b>Betrag</b>	48 Millionen Euro Refinanzierung
<b>Assetklasse</b>	Büro
<b>Zertifikat</b>	BREEAM „sehr gut“

#### Berlin Hyp stellt Jongen Family Office ein Darlehen von 48 Millionen Euro für den Orange Office Park zur Verfügung

Die Berlin Hyp stellt dem East-West Development Office Sp. z o.o. – im Besitz des Jongen Family Office – einen Kreditbetrag in Höhe von 48 Millionen Euro zur Refinanzierung des Orange Office Park in Krakau/Polen zur Verfügung.

Der moderne Bürokomplex umfasst rund 30.000 m<sup>2</sup> Büro- und Einzelhandelsflächen und ist einer der wichtigsten Bürostandorte in Krakau. Der Orange Office Park wurde mit dem BREEAM-Zertifikat „sehr gut“ ausgezeichnet. East-West Development Office sp. z o.o. wird verwaltet von MC Real Property im Besitz von Piotr Miklaszewski.



### Matrix Amsterdam

<b>Kunde</b>	Matrix Innovation Center
<b>Betrag</b>	75 Millionen Euro Investment Loan
<b>Assetklasse</b>	Büro/Labor
<b>Zertifikat</b>	BREEAM „Excellent“

#### Berlin Hyp finanziert mit einem Kreditbetrag von 75 Millionen Euro sieben Matrix Innovation Center im Amsterdam Science Park

Die Berlin Hyp finanziert sieben Matrix Innovation Center im Amsterdam Science Park mit einem langfristigen Kreditbetrag von 75 Millionen Euro.

Im Portfolio befinden sich sechs bestehende Gebäude und ein Development.

Alle Objekte beinhalten Bürogebäude und Labore und befinden sich im

Amsterdam Science Park. Die Objekte Matrix II–VII haben eine Bürofläche von 16.764 m<sup>2</sup> und außerdem 7.403 m<sup>2</sup> Laborfläche. Das neue Gebäude wird 6.859 m<sup>2</sup> Bürofläche und 2.987 m<sup>2</sup> Laborfläche umfassen. Es soll das BREEAM Zertifikat „Excellent“ erhalten. Die meisten Mieter sind in den Bereichen Künstliche Intelligenz / Big Data, Nachhaltigkeit, Biowissenschaften und High-Tech-Systeme und Materialien tätig. Loyens & Loeff, Orchard Finance Consultants und Baker McKenzie haben die Transaktion begleitet.



### Einzelhandelsportfolio in den Niederlanden

<b>Kunde</b>	Portico Investments Netherlands II B.V.
<b>Betrag</b>	39,5 Millionen Euro Investment Loan
<b>Assetklasse</b>	Einzelhandel

#### Berlin Hyp finanziert Einzelhandelsportfolio für Portico Investments Netherlands II B.V. mit 39,5 Millionen Euro

Die Berlin Hyp stellt der Portico Investments Netherlands II B.V. einen Kreditbetrag von 39,5 Millionen Euro für einen langfristigen Zeitraum zur Verfügung. Finanziert wird ein niederländisches Einzelhandelsportfolio, bestehend aus Supermärkten und Nahversorgungszentren. Diese befinden sich in Amsterdam und Rotterdam, in der Großstadtperipherie von Zoetermeer (Den Haag) und Zeist als auch in

den Mittel- und Kleinstädten Doorn/Utrecht, Deventer und Laren. Die Beleihungsobjekte wurden zwischen 1961 und 2020 errichtet und haben eine Gesamtmietfläche von rund 20.000 m<sup>2</sup>. Zu den größten Mietern zählen die Supermarktketten Albert Heijn und Jumbo.



Prager Carrée in Dresden. Die Bestandsgebäude wurden zwischen 2015 und 2016 fertiggestellt und haben eine Gesamtnutzfläche von etwa 69.000 m<sup>2</sup>.

### Wohnportfolio für Real I.S. AG

<b>Kunde</b>	Real I.S. AG
	Ankaufsfinanzierung
<b>Assetklasse</b>	Wohnen

#### Berlin Hyp finanziert mit dreistelligem Millionenbetrag Wohnportfolio für Real I.S. AG

Die Berlin Hyp stellt einem Sondervermögen der Real I.S. AG einen dreistelligen Millionenbetrag für eine Laufzeit von zehn Jahren zur Verfügung. Finanziert wird der Ankauf eines Wohnportfolios mit Gewerbeanteil an vier Standorten in Deutschland. Zu den Beleihungsobjekten zählen in Köln das Merheim Ensemble, in Frankfurt der Westside Tower, in Berlin das Alexanderquartier und das



haben eine Gesamtmietfläche von etwa 94.500 m<sup>2</sup> und befinden sich in Braunschweig, Haldensleben, Nettetal, Feuchtwangen und Haßfurt. Mieter sind unter anderem die Deutsche Post Immobilien GmbH (DHL) und die Otto GmbH & Co. KG.

### Logistik-Portfolio für LIP Invest

<b>Kunde</b>	LIP Real Estate Investment Fund – Logistics Germany
<b>Betrag</b>	50 Millionen Euro Konsortialfinanzierung
<b>Assetklasse</b>	Logistik

#### Berlin Hyp stellt im Konsortium mit der Sparkasse im Landkreis Cham sowie der Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach einen Kreditbetrag von 50 Millionen Euro für ein Logistikportfolio bereit

Finanziert werden insgesamt fünf Objekte für den LIP Real Estate Investment Fund – Logistics Germany. Die Laufzeit beträgt neun Jahre. Realisiert wurde die Finanzierung über das Produkt ImmoGarant der Berlin Hyp. Die Beleihungsobjekte



Gesamtmietfläche von 36.000 m<sup>2</sup> sowie 13 Gewerbeeinheiten mit etwa 1.800 m<sup>2</sup>. Die WIRO ist ein kommunales Unternehmen und die wichtigste Vermieterin in Rostock.

### Wohnportfolio WIRO Wohnen

<b>Kunde</b>	Portico Investments Netherlands II B.V.
<b>Betrag</b>	30 Millionen Euro Refinanzierung
<b>Assetklasse</b>	Wohnen

#### Ein Wohnportfolio für WIRO in Rostock: Berlin Hyp stellt 30 Millionen Euro zur Verfügung

Die Berlin Hyp stellt der WIRO – Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH zur Refinanzierung eines Wohnportfolios einen Kreditbetrag von 30 Millionen Euro für eine Laufzeit von zehn Jahren zur Verfügung. Das finanzierte Wohnportfolio befindet sich in der Hansestadt Rostock und besteht aus insgesamt fünf Wohnobjekten. Diese umfassen etwa 680 Wohneinheiten mit einer

## Berlin Hyp-Talk

# Die wirtschaftliche Lage nach der Krise: Wieviel Aufschwung ist möglich?

Trotz gelockerter Maßnahmen, besten Wetters und geöffneter Biergärten haben rund 200 Teilnehmer am 9. Juni unseren dritten Livestream zur wirtschaftlichen Lage am Bildschirm verfolgt. Zum Auftakt erörterte Frau Prof. Dr. Monika Schnitzer die mögliche wirtschaftliche Entwicklung nach Corona in Deutschland und im internationalen Kontext.



**Kurt Zech,**  
Vorstand Zech Group



vrnl: **Prof. Dr. Monika Schnitzer**, Mitglied des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung; Professorin für Komparative Wirtschaftsforschung an der Ludwig-Maximilians-Universität München / Rat der Wirtschaftsweisen (Screen rechts)  
**Maria Teresa Dreö-Tempsch**, Vorständin der Berlin Hyp AG  
**Helmut Schleweis**, Präsident des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes e.V.  
**Sascha Klaus**, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp AG  
**Hajo Schumacher**, Moderator

Im Anschluss diskutierten **Helmut Schleweis**, Präsident des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes e.V., und **Kurt Zech**, Vorstand Zech Group, mit **Maria Teresa Dreö-Tempsch** und **Sascha Klaus** gemeinsam über die Auswirkungen der Krise und die Herausforderungen, denen wir uns jetzt als Immobilienbranche und als Gesellschaft stellen müssen.

Die gute Nachricht: Die Auftragsbücher sind derzeit alle gut gefüllt und spätestens zum Jahresende erwarten die Experten, dass wir uns wieder auf Vorkrisenniveau befinden. Im nächsten Jahr kann dann wieder mit einem Wirtschaftswachstum von rund vier Prozent gerechnet werden. Natürlich sind die Sektoren und Branchen unterschiedlich stark betroffen, so ist im verarbeitenden Gewerbe soweit alles in Ordnung. Der Bedarf an Büros wird trotz Homeoffice-Trend bleiben, allerdings kommt es jetzt verstärkt auf zeitgemäße Konzepte an. Der Einzelhandel, Gastro-Tourismus und Eventbereich haben jedoch sehr stark gelitten, und es wird zu massiven strukturellen Veränderungen kommen. Auch weil sich viel Personal in der Zwischenzeit umorientiert hat,

sehen die Experten Engpässe beim Fachpersonal auf uns zukommen.

Die Anzahl an Insolvenzen war zwar im letzten Jahr rückläufig, aufgrund der ausgesetzten Meldepflicht ist dies jedoch sehr mit Vorsicht zu betrachten. Genauso verhält es sich mit den Kurzarbeitermaßnahmen, die die Arbeitslosenquote auf einem niedrigen Niveau gehalten haben.

Lieferengpässe und Nachfragesteigerungen führen in vielen Bereichen zu einem Preisanstieg und einer leichten Inflation. Neben den Öl- und Frachtpreisen sind insbesondere auch Bau- und Materialkosten, wie z. B. für Holz und Stahl, gestiegen, was gleichzeitig auch zu höheren Immobilienpreisen führt. Dennoch, so sind sich alle einig, ist ein Investment in Immobilien weiterhin attraktiv – es gibt derzeit keine bessere Alternative.

Die Diskussion führte in bekannt charmant-provokanter Art **Hajo Schumacher**.

[Nachzuhören hier:](#)



## Berlin Hyp-Marktbriefing **Marktperspektiven**

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt genau zu beobachten ist eine wichtige Voraussetzung für unsere Zusammenarbeit und um gemeinsam erfolgreiche Entscheidungen treffen zu können. Deshalb ist uns das Teilen gewonnener Erkenntnisse und ein offener Dialog zu den verschiedenen Themen mindestens genauso wichtig wie die Ergebnisse selbst.

Mit Hilfe Ihrer regelmäßigen Markteinschätzungen hat sich das Berlin Hyp-Trendbarometer zu einer festen Größe in der Branche etabliert. An dieser Stelle ein ganz herzliches Dankeschön dafür an Sie! Ohne Sie wäre das nicht möglich. Der Wohnmarktreport Berlin, den wir seit vielen Jahren in Kooperation mit CBRE veröffentlichen,

wird meist schon im Vorfeld von allen Marktteilnehmern und den Medien erwartet. Zudem sind wir Partner der Logistikstudie bulwiengesa und veröffentlichen Kompaktstudien zu einzelnen aktuellen Themen, die den Markt bewegen.

Einst waren es Presse-Round-Tables, die wir mit ausgewählten Gesprächspartnern „live“ und vor Ort durchgeführt haben. Durch den notgedrungenen Wandel zum digitalen Format haben wir umgedacht und aufgemacht. Wenn schon digital und standortunabhängig, dann können wir die Gespräche auch für Sie, unsere Kunden, öffnen. Kurz, knapp, konkret und ohne viel Tamtam: auf Abstand informiert und in Kontakt bleiben. Wir freuen uns sehr, dass bereits unsere ersten Briefings auf so viel Interesse bei Ihnen getroffen sind.

So stand beim letzten Marktbriefing im Mai das Thema Sustainable Finance im Mittelpunkt. Das Summary zum Gespräch lesen Sie im Fokus-Thema auf Seite 11/12.



Zum Auftakt im Januar haben wir **Prof. Michael Voigtländer** vom Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln zum Gespräch geladen, um über die Perspektiven für das Immobilienjahr zu sprechen.

## **Zukunft Büro und das Büro der Zukunft**

Im zweiten Berlin Hyp-Marktbriefing am 18. März 2021 diskutierten **Sascha Klaus**, CEO Berlin Hyp, und **Ronen Journo** über die Auswirkungen von „New Work“

und die pandemiebedingten Veränderungen des „New Normal“ auf Büroimmobilien, Immobilieninvestitionen und Stadtentwicklung.



Ronen Journo leitet bei Hines die Bereiche Property Management und Customer Experience in Europa. Er verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Branche und hatte zuvor Positionen bei WeWork und Cisco inne. Als Experte für globale Arbeitsplatztrends betont er sowohl die Veränderung an den Arbeitsplatz seitens der Unternehmen als auch den Anspruch der Arbeitnehmer und der Teams an die Büroräumlichkeiten der Zukunft.



„Die Zukunft der Arbeit ist da, sie ist menschenzentriert, datengetrieben, auf Auswahl, Vertrauen, Sicherheit, Gesundheit, Qualität, Wohlbefinden und Erfahrung ausgerichtet. Raum wird konsumiert werden, wie, wann und wo er benötigt wird. Nicht binär, sondern ein reichhaltiges Ökosystem von Zielen, Räumen und Einstellungen.“

**Ronen Journo**  
Head of European Management Services and Operations, Hines

# Assetklasse Büro: Trends und Entwicklungen kompakt

Verschiedene Aspekte zu den aktuellen Entwicklungen haben wir in einer Kompaktstudie zur Assetklasse Büro zusammengefasst und im April veröffentlicht. Neben der gesamtdeutschen Betrachtung diverser Megatrends wird auch auf den Berliner Büroimmobilienmarkt eingegangen, der sich zwischenzeitlich als einer der expansivsten Märkte unter den Top-5 etabliert hat.



## Das Wesentliche in Kürze:

Unternehmen setzen auch langfristig stärker auf mobiles Arbeiten – das kommt auch bei vielen Arbeitnehmern gut an. Bei der Wahl zwischen Stadt oder Land entschieden sich bislang die meisten Deutschen für die Stadt. Doch die teuren Innenstädte haben an Zuspruch verloren und die Speckgürtel der

führen könnte. Unternehmen können mit der Anmietung von Flexible Office Spaces ihren Arbeitnehmern schon heute die Möglichkeit bieten, in einer gut ausgestatteten Bürowelt zu arbeiten, zumal wenn es auch dezentrale Angebote in der Nähe des Wohnortes gibt.

Variabilität und Flexibilität sind jedoch nicht nur Vorzüge des Flexible Office Space, sondern unablässige Eigenschaften der Bürowelten von morgen. In der Boomtown Berlin genau wie überall sonst auch. Aber nicht nur komfortabel, gut erreichbar und flexibel muss das Büro von morgen sein, auch Nachhaltigkeit bei Büroimmobilien hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Denn nachhaltige Gebäude sind werthaltiger, unter anderem aufgrund der geringeren Betriebs- und Unterhaltskosten. Sie erhöhen dadurch die Chancen bei Verkauf und Vermietung, da ihre hohe Qualität für Eigentümer, Mieter und Nutzer sichtbar wird.

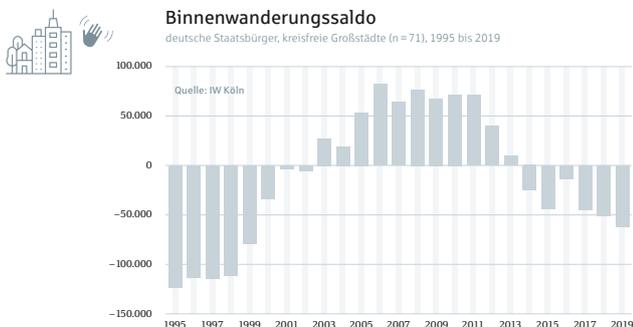
Städte an Attraktivität gewonnen. Immobilienexperten gehen davon aus, dass das mobile Arbeiten den Zuzug ins Umland befeuern wird. Viele Unternehmen sind im Zuge der aktuellen Corona-Maßnahmen dabei, ihren Flächenbedarf neu zu bewerten und zu optimieren. Damit verbunden ist die Anpassung der Arbeitsfläche pro Mitarbeiter, was zu einer „Entdichtung“ der Büros

Allen Bauprojekten ist eines gemeinsam: hochwertige Flächen, moderne Bürokonzepte sowie eine gute Verkehrsinfrastruktur. Berlins Peripherie gewinnt an Bedeutung und bildet eine vielversprechende Alternative für die klassischen Citylagen.

[Die Kompaktstudie finden Sie zum Download hier.](#)

## Megatrend Urbanisierung

Ablachende Urbanisierung, Zunahme im Umland



Bei der Wahl zwischen Stadt oder Land entschieden sich bislang die meisten Deutschen für die Stadt. Das urbane Leben steht für Kunst, Kultur und Kommunikation und hat in den letzten Jahrzehnten nicht zuletzt auch aufgrund der guten Arbeitsbedingungen viele Menschen in die Städte gelockt.

Dieser Trend scheint sich allmählich geändert zu haben, denn offenbar sehen sich viele Großstädter nach mehr Landluft. Die teuren Innenstädte haben an Zuspruch verloren und die Speckgürtel der Städte an Attraktivität gewonnen.

Laut unserer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Giveway wünscht sich mehr als die Hälfte der Befragten einen Umzug aus Land oder zumindest in den Speckgürtel der Stadt.

„Wenn Sie es sich frei aussuchen könnten, in welcher dieser Wohnlagen würden Sie am liebsten leben?“  
in Prozent, maximal eine Antwort möglich  
Stichprobengröße: 2.500; Befragungszeitraum: 14. bis 22. September 2020



Quelle: Giveway im Auftrag der Berlin Hyp

Diese Tendenz bestätigen auch 67 Prozent der Teilnehmer unserer Trendbarometer-Umfrage, die davon ausgehen, dass das mobile Arbeiten den Zuzug ins Umland befeuern wird. Denn wer von zuhause aus arbeitet, der benötigt mehr Platz und dieser hat sich in der Stadt in den letzten Jahren deutlich verteuert.

„Wie wird sich der Trend zum mobilen Arbeiten auf den Zuzug ins Umland auswirken?“  
in Prozent, maximal eine Antwort möglich  
Umfrageteilnehmer: 220; Befragungszeitraum: November 2020



Quelle: Berlin Hyp Trendbarometer

Und wer nur noch zeitweise im städtischen Büro anwesend sein muss, nimmt gerne weitere Wege in Kauf, um die Mietbelastung möglichst gering zu halten und sich gleichzeitig den Traum vom ländlichen Leben zu erfüllen.

Der Radius wächst und mit ihm das Einzugsgebiet der Städte. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Infrastruktur und hierbei vor allem die Internetanbindung höchsten Anforderungen genügt. Gearbeitet und gewohnt wird dort, wo es WLAN gibt.

# Assetklasse Wohnen

## Wohnmarktreport Berlin 2021: Kaufpreise steigen, Mietpreise leicht gesunken – Mietendeckel gekippt

Der Bedarf nach Wohnen ist und bleibt weiterhin unverändert hoch. Die Assetklasse zeigte sich von der Pandemie kaum beeindruckt. Wenn aber Wohnen und Arbeiten künftig vermehrt unter einem Dach stattfinden, so hat dies Auswirkungen auf die Wünsche und Ansprüche: mehr Platz, mehr Grün, und das Ganze dann vielleicht auch noch etwas günstiger. Das Umland gewinnt an Attraktivität.

Für den Standort Berlin veröffentlicht die Berlin Hyp jährlich gemeinsam mit CBRE den aktuellen Wohnmarktreport Berlin mit einer dezidierten Analyse zu den aktuellen Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Erstmals seit 2010 waren die Angebotsmieten für Mietwohnungen in Berlin im Jahr 2020 rückläufig. Mit 10,15 Euro pro Quadratmeter und Monat lag der Median der aufgerufenen Angebotsmieten 2,8 Prozent unter dem Wert von 2019. Damals stiegen die Angebotsmieten im Jahresvergleich noch um ein Prozent. Verglichen mit den anderen Top-7-Städten (Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) sind die Angebotsmieten in Berlin auch 2020 weiterhin am günstigsten.

### Sondersituation Mietendeckel: Auswirkungen und Aussichten

Insgesamt ist die Aussagekraft zu den Angebotsmieten in Berlin für 2020 jedoch stark eingeschränkt. Der Grund hierfür liegt im Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), das im Januar 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus offiziell verabschiedet und im Februar 2020 in Kraft getreten war. Das Bundesverfassungsgericht Karlsruhe hat am 15. April 2021 schließlich die nicht anfechtbare Entscheidung ihres Zweiten Senats veröffentlicht. Demnach wurde am 25. März 2021 der Berliner Mietendeckel als verfassungswidrig und damit für nichtig erklärt. Gleichzeitig flammt im Wahljahr nun die Diskussion auf, inwieweit ein Mietendeckel auf Bundesebene anzustreben sei.

Der Mietendeckel sah vor, Mieten bestehender und neuer Mietverträge für Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden – mit Ausnahme von öffentlich gefördertem Wohnraum –, für fünf Jahre auf Basis der Miethöhe im Juni 2019 einzufrieren.

„Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass gegen Wohnungsknappheit nur eine verstärkte Bautätigkeit hilft und in diesem Zusammenhang etwaige Hindernisse für zusätzlichen Wohnungsbau beseitigt werden müssen. Wir als Immobilienbranche wollen uns der Verantwortung stellen und Teil der Lösung sein. Im Dialog, in einer sachlichen Debatte. Beispiele, wie Hamburg oder Amsterdam zeigen, dass konstruktive Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in den Städten nur im Dialog aller Beteiligten gefunden werden können.“

Sascha Klaus



**Friedrichshain-Kreuzberg**

Der kleinste Bezirk Berlins hat die höchste Einwohnerdichte. Dennoch ist Platz für kompletter Neubausquartiere vorhanden: An der Mietpreisgrenze wird noch gebaut, am Landesförderband bereits Neuen geplant.

Regel als von Friedrichshain über eine Erweiterung die Bebauung des Bezirks. Die Bebauung ist aber nicht fertig und sich weiter. Die neue Bebauung soll die fehlende Wohnungskapazität abdecken. Die Bebauung ist aber nicht fertig und sich weiter. Die neue Bebauung soll die fehlende Wohnungskapazität abdecken.

**Wohnmarktreport**

**+7.239** Wohnungen

**+1.858** Wohnungen

**38,1** Wohnungen

**16,9** Wohnungen

**40** Wohnungen

**68** Wohnungen

**366** Wohnungen

**Neubau im Bezirk**

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Vergleich

**BRUNNEN LIVING**

**PRAXIS WOHNTUM**

**Wohnmarktreport Berlin 2021**

Während an einem Ende nach Berlin zu ziehen, wird an einem anderen Ende der Berliner Markt (gerade) im wesentlichen Richtung auf den Außenbereich. Das ist aber ein wichtiger Punkt, weil die Nachfrage nach Wohnraum in den Außenbereichen in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Außenbereichen ist in den letzten Jahren stark zugenommen.

„Die kaiserliche Bausubstanz wurde mittlerweile fast vollständig saniert, Mieten und Kaufpreise zogen während der vergangenen Dekade deutlich an.“

**Der Bezirk im Berliner Vergleich**

Wie steht der Bezirk im städtischen Vergleich?

**2.922** Wohnungen

**8,9** Wohnungen pro Quadratkilometer

**5.329** Wohnungen

**Neubau im Bezirk**

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Vergleich

Ideen und Inspirationen

## „Weit + Breit“ – der Chancen-Podcast

Unter diesem Titel haben wir unseren eigenen Podcast veröffentlicht.



### Weit + Breit

#### Der Chancen-Podcast der Berlin Hyp

Ideen mit Antworten

In diesem Format beziehen wir Stellung zu Themen, die uns alle angehen. Von Nachhaltigkeit und Umwelt über Stadtplanung und Architektur soll ebenso gesprochen werden wie über klassische Finanz- und Immobilienthemen. Dabei schauen wir bewusst über den Teller- rand hinaus.

Im Austausch mit wechselnden Gesprächspartnern wollen wir diskutieren, um Antworten zu finden oder neue Ideen zu entwickeln.

Im ersten Podcast geht es um die Idee: „Wir bauen Städte um und machen aus dem öffentlichen Raum einen Dschungel“. **Knut König**, von der Berlin Hyp im Gespräch mit dem Architekten und Multitalent **Jürgen Mayer H.**, der unter anderem am Wettbewerb für den Neubau unseres Unternehmenssitzes in Berlin B-One teilgenommen hat und den dritten Platz belegte.

Im zweiten Podcast „Wir lehnen uns zurück und überlassen den Gebäuden das Denken!“, sprachen wir mit **Dorothee Töreki**, Expertin für digitale Transformation, über die Folgen der Digitalisierung für die Gebäude der Zukunft

Die Podcasts sind über die gängigen Plattformen wie spotify, iTunes oder deezer abrufbar und stehen jetzt auch auf unserer Homepage zur Verfügung:

<https://bit.ly/3uyosu1>.

## Experten gefragt und befragt!

Wir befragen Marktkenner und Experten für Sie, teilen Erkenntnisse und laden zum offenen Diskurs.



### Trendbarometer: Ihre Meinung ist gefragt!

An unseren aktuellen Umfragen nehmen zwischenzeitlich mehr als 220 Experten teil. Teilen auch Sie Ihre Einschätzungen mit uns. Je nach Thema stellen wir die Erkenntnisse auch den Ergebnissen aus Verbrauchermfragen gegenüber. So entsteht das Trendbarometer, das wir selbstverständlich im Nachgang regelmäßig veröffentlichen

Und: Für jeden Teilnehmer spenden wir 5,00 Euro an einen guten Zweck.

**Kontakt:** [jutta.kreuzinger@berlinhyp.de](mailto:jutta.kreuzinger@berlinhyp.de)

### Berlin Hyp-Marktbriefing

Experten werden online zum Gespräch geladen. Danach ist die Diskussion eröffnet. Nach Perspektiven 21, Büro der Zukunft und Sustainable Finance steht das nächste Thema noch nicht fest.

Sie haben Ideen, Wünsche oder Themenvorschläge? Oder möchten gerne über künftige Veranstaltungen informiert werden?

**Kontakt:** [elisabeth.jenne@berlinhyp.de](mailto:elisabeth.jenne@berlinhyp.de)

**Immer aktuell Informiert:**  
Folgen Sie uns auf LinkedIn



## Berlin Hyp Marktbriefing

Sie sind noch nicht regelmäßiger Teilnehmer an unserem **Berlin Hyp-Marktbriefing** oder möchten im **Trendbarometer** auch gerne Ihre Einschätzung zum Immobilienmarkt mit einbringen?

## Fokus Nachhaltigkeit: 360 Grad

**Eindimensional denken – wäre zu kurz gedacht.**

Egal, ob Immobilien- oder Kapitalmarkt: „Sustainability“ dominiert aktuell die Diskussionen quer durch alle Branchen. Kein Wunder, denn der Klimawandel stellt im Augenblick die größte gesellschaftliche Herausforderung dar. Die Folgen daraus sind langfristig betrachtet wohl eine der größten Gefahren für das Ökosystem und die Weltwirtschaft. Entsprechend gilt es, das europäische Ziel, Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, mit allen Mitteln zu unterstützen.

Auf den Gebäudesektor in Deutschland entfallen 30 bis 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Angesichts dessen stellt sich die Frage nach der Relevanz erst gar nicht. Um die Begrenzung der Erderwärmung, wie im Pariser Abkommen gefordert, erreichen zu können, ist eine drastische Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Gebäude alternativlos. Hier liegt ein großer Hebel auf dem Weg hin zur Klimaneutralität. Aufgrund des bislang hohen Energieverbrauchs und hohen Anteils an Treibhausgasemissionen sind die Einsparpotenziale im Gebäudesektor enorm.

**Ambitionierte Nachhaltigkeitsagenda:  
Das geht nur gemeinsam!**

Nachdem wir unser „20/20-Ziel“, im Jahr 2020 bereits 20 Prozent grüne Immobilien im Portfolio zu haben, bereits 2019 frühzeitig erreicht haben, verabschiedeten wir 2020 eine ambitionierte Nachhaltigkeitsagenda und haben hier ein ganzes Maßnahmenpaket geschnürt.

Mit den gesetzten Klimazielen schlagen wir ein neues Kapitel der grünen Transformation auf und wollen mit unserem Geschäft den Klimapfad der Bundesregierung aktiv unterstützen.

Nachhaltigkeit ist seit Jahren fest in der Unternehmensstrategie der Bank verankert. Die Finanzierung von Green Buildings wird seit einigen Jahren mit einem Zinsabschlag gefördert. Der Green-Building-Anteil im Darlehensportfolio soll sukzessive immer weiter erhöht werden. Die Refinanzierung dieser energieeffizienten Gebäude erfolgt bereits seit 2015 über Green Bonds.

Bis 2025 soll ein Drittel des Finanzierungsportfolios aus Green Buildings bestehen. Zudem sollen Gebäude, die heute noch nicht den Green-Building-Kriterien entsprechen, gemeinsam mit Ihnen, unseren Kunden, transformiert werden. Hierzu arbeiten wir derzeit an neuen Produkten und Beratungsangeboten.

**Sprechen Sie uns bei Interesse gern an!**

**Der Transformationskredit: Was noch nicht grün ist, soll grün werden**

Gleichzeitig bedarf es mehr Transparenz über die tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Finanzierungsportfolios, um die gesetzten Klimaziele erreichen zu können. Bisher wird innerhalb der Bankenbranche die Energieeffizienz der finanzierten Gebäude hauptsächlich geschätzt.

Wir haben es uns zum Ziel gesetzt, zu einer 100-prozentigen Transparenz zu gelangen. Mit dieser soll mittelfristig der CO<sub>2</sub>-Emissionswert des gesamten Portfolios berechnet und die Ermittlung von Klimarisiken unterstützt werden.

Die Transformation des Gebäudebestands ist eine gigantische Aufgabe, der sich alle Marktakteure gemeinsam annehmen müssen. Öffentliche Hand, private Investoren, Kreditwirtschaft und Akteure am Kapitalmarkt sind allesamt gefordert, hier zukunftsweisende Lösungen zu finden. Sustainability-Linked Bonds (SLB) sind ein gutes Beispiel dafür, wie Banken den Kampf gegen den Klimawandel noch entschiedener unterstützen, auf die ESG-Herausforderungen ihres Kerngeschäfts aufmerksam machen und mit einer transparenten jährlichen Berichterstattung über die dabei erzielten Fortschritte informieren können.

### **Sustainable Linked Bond: Wenn der Kupon am Klimaschutz hängt**

Zu dieser Idee inspirieren lassen hat sich **Bodo Winkler-Viti**, Head of Funding & Investor Relations, auf einem Panel 2019, als ein anderer Panelist zunächst vermeintlich vom Thema ablenkte. Der italienische Energie-Versorger ENEL hatte damals erstmalig eine nachhaltige Anleihe emittiert, die mit dem bisherigen Use-of-Proceeds-Ansatz brach und anstelle dessen der allgemeinen Unternehmensfinanzierung diente. Der nachhaltige Charakter des Bonds fußt darauf, dass Enel die Höhe des Anleihekupons davon abhängig macht, ob es dem Unternehmen gelingt, sein eigenes strategisches Ziel einer 70-prozentigen Reduzierung seiner direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2017 zu erreichen. Scheitert der Emittent, erhöht sich der Anleihekupon um 25 Basispunkte.

Bereits im Juni 2020 veröffentlichte daraufhin die International Capital Markets Association ihre Sustainability-Linked Bond Principles, um Investoren und potenziellen Emittenten Leitplanken für die neue Produktkategorie anzubieten.

Geschäftsbanken suchte man jedoch bis April 2021 vergeblich in der immer länger werdenden Emittentenliste. Aufgrund ihrer Funktion als Intermediäre, die in ihrem Geschäftsbetrieb für vergleichsweise geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen sorgen, fragten sich nicht wenige, wie Banken einen SLB sinnvoll ausgestalten können. Die Antwort auf diese Frage lieferte am 9. April 2021 die Berlin Hyp mit der Veröffentlichung ihres Sustainability-Linked Bond Frameworks.

Am 14. April 2021 war es dann soweit: Die Berlin Hyp emittierte erfolgreich als erste Bank weltweit einen Sustainability-Linked Bond und verknüpft so ihre Nachhaltigkeits- und Klimaziele direkt mit ihrer Refinanzierung. Die Senior-Preferred-Anleihe hat eine Laufzeit von zehn Jahren und ein Volumen von 500 Millionen Euro. Sie wird von den Ratingagenturen Moody's und Fitch mit Aa2 bzw. AA- bewertet.

„Das Commitment zum Pariser Klimaabkommen im letzten Jahr konnte für uns nur der erste Schritt sein, dem wir im Anschluss zügig Taten folgen lassen wollten. Der Sustainability-Linked Bond verknüpft unsere Nachhaltigkeitsambitionen mit unserer Refinanzierung und unserem Kerngeschäft“, so Bodo Winkler-Viti. „Das schafft Transparenz in Bezug auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen der von uns finanzierten Gebäude.“



## 500 Seiten Taxonomie: Worum geht es im Wesentlichen?

Im Grunde geht es darum, Einigkeit – in der Sprache und in der Sache – darüber zu erzielen, was nachhaltig ist und auch so bezeichnet werden darf.

Die Taxonomie enthält eine Liste von Kriterien, die erfüllt sein müssen, um eine wirtschaftliche Aktivität als „grün“ bezeichnen zu können.

### Die sechs Umweltziele der EU-Taxonomie



Verminderung des Klimawandels



Anpassung an den Klimawandel



Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser



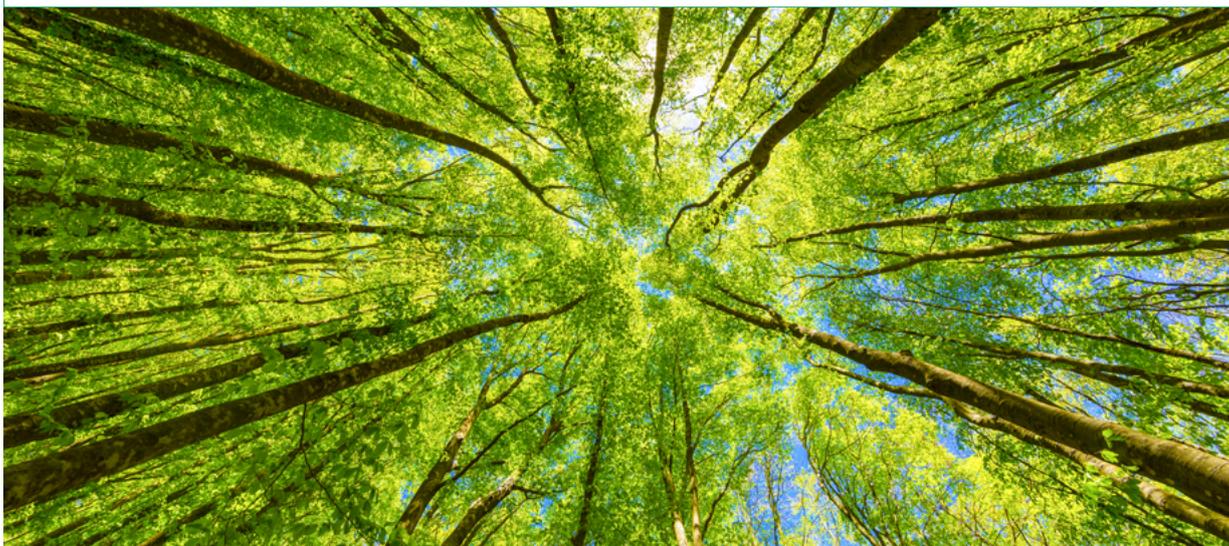
Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft



Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung



Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen



### DNSH: Do No Significant Harm!

Essenziell ist jedoch, dass nicht nur ein substanzieller Beitrag zu einem der sechs Umweltziele der EU gefordert wird. Gleichzeitig muss nachgewiesen werden, dass die Aktivität die anderen Umweltziele nicht negativ beeinflusst. Grüne Immobilien müssen demnach nicht nur besonders energieeffizient sein, sondern unter anderem auch strenge Kriterien in Bezug auf Wasserverbrauch oder nachhaltige Materialien erfüllen. Diese Art des Nachweises wird als „do no significant harm assessment“ oder kurz DNSH-assessment bezeichnet.

Eine grüne Aktivität muss einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem der sechs politischen Umweltziele der EU leisten. Da die größte Herausforderung heutzutage die Eindämmung des Klimawandels ist, ist dies auch

das wichtigste Kriterium für die Baubranche und konzentriert sich natürlich stark auf die Reduzierung der Treibhausgasemissionen.

Innerhalb des Gebäudesektors berücksichtigt die Taxonomie vier verschiedene Aktivitäten:

- Bau von neuen Gebäuden
- Renovierung von Gebäuden
- Erwerb und Besitz von Gebäuden
- Maßnahmen und Dienstleistungen zur Verbesserung der Energiebilanz

Die Taxonomie ist in Kraft getreten und ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden.

**Kontakt:**  
[www.berlinhyp.de/de/investoren/ansprechpartner](http://www.berlinhyp.de/de/investoren/ansprechpartner)

## Berlin Hyp-Marktbriefing: Sustainable Finance

### **Wir kommen nur gemeinsam ans Ziel**

Im Marktbriefing der Berlin Hyp am 17. Mai 2021 diskutierte Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, mit Karsten Löffler, Vorsitzender des Sustainable-Finance-Beirats der Bundesregierung und Mitglied der Platform on Sustainable Finance der Europäischen Kommission, welche Rolle Sustainable Finance auf dem Weg zu einem möglichst klimafreundlichen Gebäudebestand spielen kann.

„Der Zug fährt bereits mit großer Geschwindigkeit aus dem Bahnhof heraus und wird noch weiter an Fahrt gewinnen.“ Mit diesem Bild beschreibt **Sascha Klaus**, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp, die Situation bei der Transformation von Immobilien- und Finanzbranche in Richtung mehr Nachhaltigkeit. Die Entwicklung ist unumkehrbar und sie wird sich weiter beschleunigen, ist er überzeugt.

„Wir haben es sogar mit zwei Zügen zu tun, die auf Parallelgleisen fahren“, greift **Karsten Löffler** das Bild auf. „Die Nachfrage von Investoren und Nutzern auf der einen und die Regulierung auf nationaler und internationaler Ebene auf der anderen Seite weisen in die gleiche Richtung“, so der Vorsitzende des Sustainable-Finance-Beirats der Bundesregierung und Mitglied der Platform on Sustainable Finance der Europäischen Kommission.



**Sascha Klaus**  
Vorstandsvorsitzender  
der Berlin Hyp



**Karsten Löffler**  
Vorsitzender des Sustainable-Finance-Beirats  
der Bundesregierung



**Manuel Adamini**  
Professional Speaker & Moderator –  
Sustainable Finance

Im dritten Marktbriefing, der Veranstaltungsserie der Berlin Hyp zu aktuellen Themen aus Immobilienmarkt und Finanzierung, diskutierten beide Experten, welche Chancen, aber auch Herausforderungen sich für den Immobilien- und Finanzierungssektor daraus ergeben.

#### **„ESG“ in seiner vollständigen Bedeutung und Vielschichtigkeit erfassen**

Dass Immobilien eine Schlüsselrolle dabei spielen, die im Abkommen von Paris definierten Klimaschutzziele zu erreichen, ist weitgehend unumstritten. Die Größenordnung von 40 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen weltweit, die auf den Bau und Betrieb von Gebäuden entfallen, spricht hier eine deutliche Sprache.

Klaus und Löffler wiesen in der von **Manuel Adamini**, Professional Speaker & Moderator – Sustainable Finance, moderierten Diskussion aber darauf hin, dass eine nachhaltig ausgerichtete Wirtschaft mehr umfasst als ausschließlich Klimaaspekte. Stehen doch hinter dem Kürzel ESG, das sich international als Abkürzung eingebürgert hat, die Begriffe Umwelt (Environment), Soziales und gute Unternehmensführung (Governance). Und allein das „E“ hat zahlreiche Facetten, wie Sascha Klaus betonte. „Derzeit beschäftigt uns alle das Thema Klimaschutz, auch weil hier mit der EU-Taxonomie und der Klimaschutzstrategie der Bundesregierung erste Rahmenwerke vorliegen“, so der Vorstandschef der Berlin Hyp. „Aber weitere Schritte werden schon bald folgen.“

„Und dann ist da die große Frage nach den sozialen Auswirkungen“, so Klaus weiter. „Die Transformation von Gebäuden und ganzen Wirtschaftsbereichen kostet viel Geld. Wir müssen aufpassen, dass wir hier nicht die Falschen zu stark belasten.“ Die Berlin Hyp beschäftigt sich derzeit verstärkt damit, auch das „S“ von ESG in die eigenen Betrachtungen und Kriterien zu integrieren. Ein gemeinsames Rahmenwerk, das alle Aspekte von Nachhaltigkeit umfasse und an allen Elementen der Wertschöpfungskette ansetze, wäre zentral, um das Thema weiter voranzubringen, so Klaus. Und es sei wichtig, auf politischer Ebene Ansätze zu entwickeln, eine möglichst schnelle grüne Transformation sozial verträglich zu gestalten. „Denn wir als Bank wollen nicht in die Rolle des Schiedsrichters kommen, der zwischen beiden Zielen abwägen muss.“

### **Finanzsektor hat eine zentrale Rolle, Immobilien „grün“ zu machen**

Insgesamt hat der Finanzsektor eine bedeutende Funktion, die Transformation der Wirtschaft erfolgreich zu gestalten“, betonte Karsten Löffler. Das gelte bei kapital- und finanzierungsintensiven Sektoren wie der Immobilienbranche umso mehr. „Banken und Investmentgesellschaften haben das Instrumentarium, Risiken und Chancen zu sehen und zu bewerten. Genau das tun sie beim Thema Nachhaltigkeit und geben damit Impulse in die Realwirtschaft“, so Löffler. Umwelt-, Sozial-, und Governance-Aspekte in die Kreditvergabe-Kriterien zu integrieren, sei hierbei der zentrale Hebel. „Wenn wir die Klimaschutzziele erreichen und gleichzeitig den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft erhalten wollen, muss jeder seinen Beitrag leisten“, ergänzte Sascha Klaus. „In der Immobilienbranche betrifft das ebenfalls alle: Investoren, Asset Manager, Planer, Bauer und Betreiber und eben auch Finanzierer.“ Nicht zuletzt sei die Finanzbranche aus Sicht des Gesetzgebers ein wesentlicher Transmissionsriemen, um politische Ziele in die Realwirtschaft zu übertragen.

### **Es mangelt nicht an ambitionierten Zielen – die Umsetzung wird entscheidend sein**

An ambitionierten Zielen beim Klimaschutz und anderen ESG-Aspekten mangelt es nicht, waren sich beide Sprecher einig. „Diese Ziele nun umzusetzen, wird aber eine ganz andere Nummer sein“, so Karsten Löffler. Welche Herausforderungen auf die Immobilienbranche warten, illustrierte Sascha Klaus an einem Beispiel. „Als Berlin Hyp haben wir bereits vor Jahren den Grünen Pfandbrief auf den Markt gebracht und kürzlich als weltweit erste Bank einen Sustainability-Linked Bond emittiert – wir sind also beim Thema „grüne Finanzierungen“ durchaus in einer Vorreiterrolle. Aber auch wir haben derzeit nur für 23 Prozent der von uns finanzierten Objekte beziehungsweise für 43 Prozent unseres Finanzierungsvolumens alle Daten zum Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Fußabdruck vorliegen.“

Deshalb arbeiten wir im Augenblick mit Hochdruck daran, die tatsächliche Transparenz über das gesamte Portfolio zu erhalten.“ Für die Analyse des CO<sub>2</sub>-Footprints nutzt die Berlin Hyp einerseits die bisher erfassten Energieausweis-Daten und Näherungswerte für die Fälle, in denen noch keine Daten vorliegen. Das zeige, welcher Weg allein beim Thema Transparenz noch vor der Branche liege.

Da sie derzeit eine neue Unternehmenszentrale baue, erfahre die Berlin Hyp zudem hautnah, welche Implikationen der technische Fortschritt auf der einen und zunehmend ambitioniertere Klimaziele auf der anderen Seite haben. „Statt Niedrigenergie geht beim Neubau die Devise eher in Richtung Null-Energie oder sogar energiepositive Bauweise. Wir haben die Planung unseres Gebäudes jüngst noch einmal angepasst und setzen nun noch mehr Photovoltaik ein.“

### **Verlässliche Datenbasis, einheitliche Standards und klare Wegmarken für die Transformation als Voraussetzungen für einen erfolgreichen Wandel**

Aus der Perspektive des Bankers wären ein zentrales Kataster, aus dem der Energieverbrauch von Gebäuden hervorgeht, sowie ein einheitlicher Standard für ein ESG-Scoring die wichtigsten Schritte, um Sustainable Finance und die Transformation der Immobilienbranche voranzubringen.

Den Begriff „Transformation“ griff Karsten Löffler in seiner Antwort auf diese Frage auf. „Wir haben mittlerweile eine ganz gute Vorstellung, was eine ‚grüne‘ Immobilie ist. Nun wird es darauf ankommen, wie wir den Weg von ‚noch gar nicht grün‘ über ‚schon etwas grün‘ bis zu ‚absolut grün‘ gestalten und welche Zwischenmarken wir definieren.“

Denn – da waren sich beide Finanzierungsexperten einig – nur wenn dieser Weg gelingt, kann die Transformation als Ganzes erfolgreich sein. Ein wesentlicher Punkt dabei wird nach Auffassung von Sascha Klaus sein, die verschiedenen Finanzierungsinstrumente – von staatlicher Unterstützung über Förderkredite bis hin zu den Angeboten privater Institute wie der Berlin Hyp – zu einem konsistenten Gesamtpaket zusammenzustellen. Damit das gelingt, gelte es miteinander im Gespräch zu bleiben: „Wir sind für jeden Hinweis unserer Kunden dankbar, wie wir sie auf ihrem Weg zu einem nachhaltigeren Geschäft und nachhaltigeren Immobilien noch besser unterstützen können.“

## OnSite ImmoAgent

# Die 1.000ste Besichtigung

Ende letzten Jahres konnte der OnSite ImmoAgent bereits die ersten 1.000 durchgeführten Besichtigungen feiern.

Der crowdbasierte Besichtigungsservice für Immobilien ist als Idee im Rahmen der BerlinHyp-Digitalisierungsoffensive entstanden. Mit seinem deutschlandweiten Netzwerk an Agenten ist der OnSite ImmoAgent nicht nur ortsunabhängig, sondern einfach auch deutlich schneller, insbesondere bei

großen Entfernungen oder geografisch weitläufig verteilten Portfolien. Selbstverständlich greifen auch die Wertermittler der Berlin Hyp häufig auf den Service des OnSite ImmoAgents zurück – und das nicht erst seit der Pandemie.



**Jens Hoos und Marcel Höke,**  
Management OnSite ImmoAgent

„Mit jeder Besichtigung entwickeln wir uns weiter. Prozesse und Qualitätsstandards passen wir kontinuierlich an. Jetzt gilt es, die internen Abläufe für und mit unseren qualifizierten Agenten noch weiter zu optimieren und nutzerfreundlichere Anwendungen zu lancieren.“



**Emanuel Radits,** Managing Director,  
Head of Transactions & Market Intelligence, alstria

„Wenn Immobilienbesichtigungen von Personen vor Ort durchgeführt werden, spart das nicht nur Zeit und Geld, sondern auch CO<sub>2</sub>. Gemeinsam mit OnSite ImmoAgent kommen wir also der Klimaneutralität einen Schritt näher. Ich freue mich, den OnSite ImmoAgent als Mitglied des Strategie-Komitees unterstützen zu können.“



Ihre Ansprechpartner: [Jens Hoos](#) und [Marcel Höke](#), [www.onsite-immoagent.de](http://www.onsite-immoagent.de)

## Berlin Hyp-Stadtbäume

# Es grünt so grün



Der Anteil an grünen Finanzierungen in unserem Portfolio wächst und gedeiht und mit ihm die Anzahl an „Berlin Hyp-Stadtbäumen“.

Bereits im Rahmen unseres Jubiläums haben wir 150 Bäume für Berlin gespendet. Diese treiben bereits ordentlich aus und es sollen noch mehr werden. In Zusammenhang mit der Erreichung unserer ambitionierten Nachhaltigkeitsziele wollen wir dem wachsenden Anteil an grünen Finanzierungen in unserem Portfolio mit weiteren

Bäumen symbolischen Ausdruck verleihen. Bei der diesjährigen Frühjahrspflanzung spenden wir wieder im Rahmen der Berliner Stadtbaukampagne und stehen somit für 25 Bäume Pate.

Wir hatten uns zum Ziel gesetzt, 2020 einen 20-Prozent-Anteil von grünen Darlehen in unserem Gesamtfinanzierungsvolumen zu haben. Das haben wir bereits Ende 2019 mit 21 Prozent erfüllt. Per 31. Dezember 2020 konnten wir bereits 24 Prozent ausweisen. Die neue Nachhaltigkeitsagenda 2025 sieht eine Erhöhung der Quote auf ein Drittel bis zum Jahr 2025 vor.

„B-One“

## Neue Unternehmenszentrale entsteht DGNB Platin-Auszeichnung für Gebäuderückbau

Bereits Anfang 2024 sollen an der Budapester Straße 1 in Berlin-Tiergarten alle Mitarbeiter in die neue Unternehmenszentrale einziehen. Beim Neubau wird mit dem dänischen Architekturbüro C. F. Møller Architects ein nachhaltiges und effizientes Flächenkonzept umgesetzt.



B-One: Beauty & the Bit, C. F. Møller Architects

Unserer eigenen Nachhaltigkeitsstrategie verpflichtet, stellen wir natürlich auch bei unserem Gebäude hohe Ansprüche an die Energieeffizienz. Bisher auf zwei Gebäude verteilt, sollen künftig alle Mitarbeiter in nur einem Gebäude Platz finden. Der Projektname „B-One“ steht damit gleichermaßen für dieses Zusammenrücken wie für die bekannte Adresse an der Budapester Straße 1, intern immer schon „B1“ genannt.

Eine Zertifizierung nach sehr hohem Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) wird angestrebt. Im Vergleich zum alten Gebäude wird eine Reduzierung des Energieverbrauchs um mehr als 50 Prozent möglich sein. Außerdem sinken die Bewirtschaftungskosten signifikant. Durch die besondere Gestaltung von Außen- und Freiflächen wird auch das CO<sub>2</sub>-Aufkommen reduziert.

### DGNB Platin-Auszeichnung für Gebäuderückbau

Für den Rückbau des alten Gebäudes haben wir im Juni die Platin-Auszeichnung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erhalten.

Bei der Bewertung im Vorzertifikat haben wir eine Gesamtpformance von 83,6 Prozent erreicht. Das endgültige Zertifikat wird erst nach Beendigung des Rückbaus ausgestellt. B-One ist das zweite Projekt in Deutschland mit dieser Auszeichnung.

Eine sehr hohe Performance wurde uns insbesondere in den Themenfeldern Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Qualität bestätigt.

„Beim Bau unserer neuen Unternehmenszentrale setzen wir auf ein nachhaltiges, modernes Konzept. Das Gebäude soll höchsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Gleichermäßen gehört zum Neubauvorhaben in unserem Falle der Rückbau des Altbaus. Hier möchten wir Vorbild sein und ein Zeichen innerhalb der Branche setzen. Denn der wertschätzende Umgang mit Rohstoffen ist essenziell“,

so Klaus.

Beim Abriss des alten Gebäudes wird auf eine umweltschonende Entsorgung und Recycling der Materialien geachtet. Nicht mehr benötigte Kleinmöbel, Materialien und Technik aus dem Gebäude wurden zum großen Teil gespendet oder über eine Auktion versteigert und so einer Weiternutzung zugeführt. Der komplette Erlös aus der Auktion wird an gemeinnützige Organisationen und Vereine gespendet.

Der Neubau ist auch eine Chance, moderne Arbeitswelten für rund 500 Mitarbeiter und unterschiedliche Formen der Zusammenarbeit zu gestalten. Über einen breiten, partizipativen Ansatz können sich die Mitarbeiter aktiv einbringen.

Auch wenn oder gerade weil wir im Augenblick die meiste Zeit nicht im Büro verbringen: „Das Büro ist und bleibt der kulturelle Ankerpunkt eines Unternehmens. Es ist ein Zentrum des sozialen Austauschs und der kreativen Zusammenarbeit. Dies wird sich auch in unserem Neubau widerspiegeln“, freut sich Sascha Klaus.



## Impressum

### Herausgeber

#### Berlin Hyp AG

Corneliusstraße 7 · 10787 Berlin

### Redaktion

#### Elisabeth Jenne

Kommunikation & Marketing

T 49 30 2599 5024

F 49 30 2599 5029

[elisabeth.jenne@berlinhyp.de](mailto:elisabeth.jenne@berlinhyp.de)

### Veröffentlichung

Juni 2021

### Bildnachweis

Titel: Franziska (AdobeStock)

Editorial: Michael Bader

S. 4: Nadine Stegemann,  
Berlin Hyp

S. 5: Timo Ackermann

S. 6: Wojciech Koperski,  
Matrix Innovation Center,  
Portico Investments

S. 7: Manuel Debus, Berlin Hyp

S. 8: Berlin Hyp

S. 9: IW Köln, Hines

S. 15: prosign (AdobeStock)

S. 16: Hoffotografen,  
Frankfurt School, Jessica Schäfer

S. 18: OnSite ImmoAgent, alstria

S. 19: C. F. Møller Architects

S. 20: Elke Jung-Wolff,  
Jens Komossa, Timo Ackermann

### 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. Falls Sie diesen Newsletter nicht mehr erhalten möchten, können Sie sich hier abmelden:

[elisabeth.jenne@berlinhyp.de](mailto:elisabeth.jenne@berlinhyp.de)

© Berlin Hyp AG

## Ihre Ansprechpartner



**Oliver Hecht**  
**Leiter Vertrieb Inland  
und Portfoliomanagement**  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5580  
F +49 30 2599 9985580  
[oliver.hecht@berlinhyp.de](mailto:oliver.hecht@berlinhyp.de)



**Assem El Alami**  
**Leiter  
Vertrieb Ausland**  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5720  
F +49 30 2599 9985720  
[assem.el-alami@berlinhyp.de](mailto:assem.el-alami@berlinhyp.de)



**Markus Beran**  
**Betreuung  
Internationale Investoren**  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5710  
F +49 30 2599 9985710  
[markus.beran@berlinhyp.de](mailto:markus.beran@berlinhyp.de)



**Bernd Duda**  
**Geschäftsstellenleiter  
Berlin**  
Corneliusstraße 7  
10787 Berlin  
T +49 30 2599 5586  
F +49 30 2599 9985586  
[bernd.duda@berlinhyp.de](mailto:bernd.duda@berlinhyp.de)



**Andrea Bettink**  
**Geschäftsstellenleiterin  
Düsseldorf**  
Königsallee 60 c  
40212 Düsseldorf  
T +49 211 8392 286  
F +49 211 8392 219  
[andrea.bettink@berlinhyp.de](mailto:andrea.bettink@berlinhyp.de)



**Andreas Grießinger**  
**Geschäftsstellenleiter  
Frankfurt am Main**  
Thurn-und-Taxis-Platz 6  
60313 Frankfurt am Main  
T +49 69 1506 210  
F +49 69 1506 219  
[andreas.griessinger@berlinhyp.de](mailto:andreas.griessinger@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](mailto: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](mailto: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](mailto:joachim.geenen@berlinhyp.de)