



Wir – gemeinsam – erfolgreich

Rückblick 2019 – Ausblick 2020

Informationen für die Sparkassen-Finanzgruppe

Editorial



Liebe Verbundpartner,

gerade erst begonnen und schon sind wir mittendrin im neuen Jahr. Die Tage werden wieder länger und in Kürze steht der Frühling vor der Tür. Wir haben auch in diesem Jahr viel auf der Agenda, dennoch lohnt es sich, auf ein Jahr zurückzublicken, in dem sich unsere Zusammenarbeit erneut positiv weiterentwickelt hat und wir gemeinsam zahlreiche Projekte realisiert haben.

Herzlichen Dank Ihnen allen, die Sie uns Ihr Vertrauen entgegenbringen.

Auch weiterhin werden wir kontinuierlich daran arbeiten, Ihnen interessante Produkte und Beteiligungsmöglichkeiten an der klassischen gewerblichen Immobilienfinanzierung zu bieten und Sie an unserer Expertise als Spezialinstitut teilhaben zu lassen. Das sehen wir als unsere Aufgabe und Verpflichtung als Verbundpartner.

Zudem stellen wir uns den Herausforderungen der Digitalisierung. Wir arbeiten intensiv an Produkten und Dienstleistungen, die für Sie von Nutzen sein können und unsere Zusammenarbeit zukünftig deutlich einfacher gestalten.

2020 diesen Kurs zu halten, auch wenn die Rahmenbedingungen es uns nicht immer leicht machen, das ist unser Wunsch für Sie und für uns als Partner im Verbund: **Wir gemeinsam erfolgreich!**

Und das ist auch das Motto, unter das wir unseren Newsletter gestellt haben: **Wir – gemeinsam – erfolgreich.**

So möchten wir Sie hiermit gerne darüber auf dem Laufenden halten, woran wir aktuell arbeiten und einen Rückblick auf unsere gemeinsamen Projekte und Aktivitäten geben. Dazu bieten wir Ihnen Einblick in unsere Marktstudien und Trendanalysen und für Interessierte die passenden Links zu den ausführlichen Studien gleich dazu. Denn auch hier werden wir konsequent digital.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß und interessante Aspekte bei der Lektüre.

Herzlichst Ihr

Sascha Klaus

Im Namen aller meiner Kollegen

Inhalt

▷ Editorial

Sascha Klaus

▷ Dürfen wir vorstellen

- ▷ Wechsel im Vorstand
- ▷ Portfoliomanagement | Syndizierung
- ▷ Ihre Ansprechpartner im Verbundgeschäft

▷ Berlin Hyp aktuell

- ▷ Gemeinsam Verantwortung übernehmen: Green Round Table
- ▷ News: Dealogic-Ranking | MSCI-Rating

▷ Wir – gemeinsam – erfolgreich

- ▷ Finanzierungen | Produkte
- ▷ Sparkassen-Dialoge und Treffpunkte 2019

▷ Marktstudien und Trends

- ▷ Trendbarometer
- ▷ Demografie
- ▷ Umweltbewusstsein
- ▷ Logistik

▷ Kontakte

Wechsel im Vorstand

Alexander Stuwe folgt Roman Berninger



Seit dem 1. Januar 2020 wird das Vorstandsteam der Berlin Hyp durch **Alexander Stuwe** verstärkt. Stuwe wurde als Nachfolger von Roman Berninger in den Vorstand der Berlin Hyp und der Landesbank Berlin Holding berufen. Bis zum Wirksamwerden der Vorstandsbestellung durch die Aufsichtsbehörden nimmt Stuwe seine neuen Aufgaben als Generalbevollmächtigter wahr.

Nach Stationen bei der Sparda-Bank war Stuwe von 2012 bis 2017 als Geschäftsführer der FMS Wertmanagement Services in München tätig und verantwortete als Geschäftsleiter die Bereiche Finance & Risk und COO.

Dies beinhaltete u. a. auch Credit und Market Operations, Human Resources, Compliance, Audit und Legal.

Zuletzt war Alexander Stuwe als Bereichsleiter Risikocontrolling der Nord / LB tätig.



Nach fast zwölf Jahren in der Berlin Hyp und zehn Jahren als Mitglied des Vorstands trat **Roman Berninger** mit Auslaufen seines Vertrags zum 31. Dezember 2019 in den Ruhestand.

Der Vorstand der Berlin Hyp wird damit weiterhin aus drei Mitgliedern bestehen: **Sascha Klaus** als Vorstandsvorsitzender, **Gero Bergmann** mit Zuständigkeit für die Marktbereiche sowie **Alexander Stuwe** als Chief Risk Officer.



Portfoliomanagement: ein neuer Bereich



Die Leitung hat **Oliver Hecht** übernommen, ehemals Leiter Immobilienfinanzierung Deutschland, der den meisten von Ihnen sicher nicht unbekannt ist.

Regulatorische Herausforderungen steigen kontinuierlich und es gilt eine gute Balance zwischen Wachstum – also Neugeschäft – und Eigenkapitalausstattung sicherzustellen und unserer vorsichtigen Risikopolitik

treu zu bleiben. Darauf wollen und müssen wir deutlich mehr Fokus legen. Deshalb haben wir den Bereich Portfoliomanagement gegründet und das Kollegenteam im Verbund- und Syndizierungsbereich verstärkt.

Syndizierung



Ganz neu an Bord bei der Berlin Hyp ist **Norbert Kellner**. Seit November 2019 als Leiter der Abteilung Syndizierung.

Norbert Kellner ist bereits seit vielen Jahren in der nationalen und internationalen Syndizierung tätig. Er hat 2013 als Leiter Immobiliensyndizierungen für die Helaba von London aus die Syndizierung und Ausplatzierung des Immobilienkreditgeschäfts verantwortet.

Kellner war seit 2016 in diesem Geschäftsfeld für die Helaba in Frankfurt tätig. Zuletzt hat er den Aufbau des Portfoliomanagements in der Helaba begleitet.



Ihre Ansprechpartner im Verbundgeschäft



Philipp Freese steht Ihnen künftig als Ansprechpartner im Sparkassenverband Bayern zur Verfügung.

Dass dies für Sie als Verbundpartner vor Ort heute keine Überraschung ist, dafür sorgte **Leonhard Goebel**, der sich in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet hat.



Von der Produktentwicklung bis zur Transaktionsbegleitung für Sie da: Geballte Frauenpower im Verbundgeschäfts-Team von Thomas Esterle in Berlin, vlnr.:

**Daniela Vogel,
Yvonne Sternkopf,
Mette Mogensen,
Grit Schulze,
Anne Merten.**



Auch **Andreas Klein** hat sich in den Ruhestand verabschiedet.

In Thüringen werden Sie daher künftig durch **Peter Loesmann** betreut, der sich in Kürze bei Ihnen persönlich vorstellen wird, soweit das nicht schon stattgefunden hat.



Gemeinsam Verantwortung übernehmen Es führt kein Weg an Grün vorbei

Green Bonds – Green Buildings – Green Round Table

Der Klimawandel ist nicht nur ein gesamtgesellschaftliches, sondern auch für die Finanzbranche das beherrschende Thema.

2015 ist die Berlin Hyp mit dem ersten Green Bond an den Markt gegangen. Inzwischen haben wir vier Grüne Pfandbriefe und vier grüne Senior Unsecured Anleihen mit einem Gesamtvolumen von vier Milliarden Euro emittiert. Damit ist die Berlin Hyp weiterhin die aktivste Emittentin von Green Bonds im Segment der europäischen Geschäftsbanken.



Manuel Adamini (Climate Bond Initiative)
Dr. Markus Wiedenmann (Art Invest)
Gero Bergmann (Berlin Hyp)

Ein Gespräch mit Gero Bergmann

Keine Green Bonds ohne Green Buildings?

Gero Bergmann Jede Finanzierung von Green Buildings ist ein Beitrag zur Vermeidung von CO₂-Emissionen. Der Erfolg unserer Green Bonds zeigt, dass der Green Bond kein Exot mehr ist, sondern bereits etablierte Investmentdenke. Als Anreiz für mehr Grüne Immobilien incentiviert die Berlin Hyp Grüne Finanzierungen und gewährt 10 bps Abschlag.

Wer sagt eigentlich, was als Green Building gilt und was nicht? Gibt es Standards für Green Finance?

GB Noch fehlen verlässliche Standards für Grüne Finanzierungen und dies wird als wichtiges Hindernis für die Entwicklung des Segments gesehen. Andererseits gibt es ja zahlreiche Labeling- und Rating-Agenturen und Rahmenwerke. Hier ist noch vieles unklar. Reicht ein EU-Standard, wie er mit der Taxonomie derzeit diskutiert wird, langfristig aus oder brauchen wir eine globale Lösung?

„Unser Ziel ist es, gemeinsam mit allen Akteuren einen Weg zu mehr Verantwortung und zu mehr Grünen Immobilien zu finden.“

Kann die Berlin Hyp als Pionier des Grünen Pfandbriefs hier nicht mitreden?

GB Das tun wir! Als Green Bond-Pionier wollen wir als Berlin Hyp Ideengeber und Vorbild für andere Marktteilnehmer sein und dabei auch eine aktive Rolle spielen.





Der Green Round Table vlnr:

Dr. Christoph Schumacher (Credit Suisse)
Manuel Adamini (Climate Bond Initiative)
Dr. Markus Wiedenmann (Art Invest)
Gero Bergmann (Berlin Hyp)
Dr. Andreas Muschter (Commerz Real)
Matthias Kopp (WWF)
Moderator Matthias Freutel (Gauly Advisors)

Deshalb haben wir die Namensrechte für den „Grünen Pfandbrief“ Anfang 2019 an den vdp übertragen und dort gemeinsam mit anderen am Green Bond Markt aktiven Banken Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe definiert. Damit haben wir einen wichtigen Beitrag für mehr Klarheit bei Emittenten und Investoren geleistet.

Auch an der Definition eines einheitlichen Verständnisses über „energieeffiziente Hypothekendarlehen“ auf europäischer Ebene haben wir im Rahmen der Energy Efficient Mortgages Initiative aktiv mitgewirkt.

Es ist uns sehr wichtig, den Dialog über ein zukunftsrelevantes Thema wie dieses mit der Öffentlichkeit und allen beteiligten Akteuren in Gang zu bringen. Deshalb haben wir auch einen Green Round Table initiiert.

Green Round Table?

GB Tatsache ist doch, dass ein Drittel aller CO₂-Emissionen in Deutschland im Zusammenhang mit Immobilien steht. Deshalb haben wir im Oktober in Frankfurt erstmals eine Runde mit Vertretern unterschiedlicher Akteure aus dem Finanz- und Immobiliensektor eingeladen. Es wurde klar, dass sich alle Teilnehmer anspruchsvolle Ziele setzen und verfolgen, was in Sachen Neubau auch zunehmend gut funktioniert.

Die große Herausforderung liegt nun darin, auch im Immobilienbestand die CO₂-Emissionen deutlich zu reduzieren. Das kann jedoch nur gelingen, wenn alle Stakeholder gemeinsam an diesem Ziel arbeiten. Deshalb wollen wir den Green Round Table auch fortsetzen.



Manuel Adamini (Climate Bond Initiative)
Dr. Markus Wiedenmann (Art Invest)
Gero Bergmann (Berlin Hyp)
Dr. Andreas Muschter (Commerz Real)



Dealogic: Syndizierungs-Expertise der Berlin Hyp ausgezeichnet

Berlin Hyp einer der bedeutendsten Konsortialfinanzierer im Immobiliengeschäft in Deutschland und Europa

Wie in den vergangenen Jahren hat dealogic (London) auch in diesem Jahr wieder die im europäischen Syndizierungsmarkt durchgeführten, gewerblichen Immobilien-Transaktionen erfasst und daraus das Ranking für 2019 erstellt.

Der Berlin Hyp ist es mit ihrem Geschäftsmodell gelungen, sich seit 2017 bei diesem internationalen Vergleich kontinuierlich zu steigern. 2019 steht die Berlin Hyp in ihrem Kernmarkt Deutschland mit deutlichem Abstand auf Platz Eins. Im europäischen Kontext hat sich die Berlin Hyp unter den Top 5 der Mandated Lead Arranger im Immobilienbereich platzieren können.

Dies ist umso bemerkenswerter, da es sich bei den übrigen Top-5-Positionen ausschließlich um internationale Großbanken handelt. Darüber hinaus arrangierte die Berlin Hyp einen der zehn größten syndizierten Immobilienkredite des Jahres.

Die Refinanzierung des Berlinovo-Immobilienportfolios „Kontor“ zusammen mit der Berliner Sparkasse und der Investitionsbank Berlin umfasste insgesamt 1,15 Milliarden Euro und 15 Kreditnehmer. Die Herausforderung lag in der Komplexität der Finanzierung, da sich noch Anteile der Berlinovo-Tochtergesellschaften in Streubesitz befanden. Der Kredit wurde in 32 Tranchen ausbezahlt und hat eine Laufzeit von bis zu 20 Jahren.



Details zum dealogic-Ranking finden Sie unter nachfolgendem Link: [EMEA Real Estate Finance Rankings 2019](#).



MSCI stuft Berlin Hyp von „BBB“ auf „A“ hoch

Erfreuliche Nachrichten gab es Ende des Jahres für unser Nachhaltigkeitsmanagement! Die renommierte Ratingagentur MSCI bescheinigte der Berlin Hyp im Unternehmensnachhaltigkeitsrating mit der Note „A“ eine gute Nachhaltigkeitsperformance.

Hervorzuheben sind vor allem die Stärkung der ethischen Risikokontrollfunktionen, die Richtlinien zur Einhaltung von Anti-Geldwäsche und Korruption sowie die externe Whistleblower-Hotline. Darüber hinaus werden die Programme zur Gewinnung neuer Mitarbeiter und die Bindung von Talenten als überdurchschnittlich positiv erwähnt.

„Unternehmen sind mehr denn je gefordert, einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft zu leisten. Nur durch eine nachhaltig ausgerichtete Geschäftsführung sichern wir langfristig die Zukunftsfähigkeit unserer Bank. Wir alle können stolz darauf sein, dass ein weiterer für uns wichtiger Stakeholder die nachhaltige Geschäftstätigkeit der Bank positiv bestätigt“, so Gero Bergmann.

Wir – gemeinsam – erfolgreich

Wir wachsen weiter zusammen und entwickeln neue Produkte und Lösungen

Wir freuen uns sehr, wieder auf eine positive Entwicklung unseres gemeinsamen Geschäfts blicken zu können. Unsere Partnerschaft ist auch 2019 kontinuierlich weiter gewachsen und wir pflegen nun mit 151 Sparkassen aktive Geschäftsbeziehungen.



Diese Entwicklung zeigt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Darüber hinaus fühlen wir uns so zunehmend stärker als Verbundpartner für gewerbliche Immobilienfinanzierungen in der Sparkassen-Finanzgruppe integriert.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und die Partnerschaft!

Der Schwerpunkt unserer Zusammenarbeit lag 2019 wieder im gemeinsamen Konsortialgeschäft. Darüber hinaus wurden zwei ImmoAval-Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 212 Millionen Euro erfolgreich platziert.

Seit Einführung des Produkts ImmoAval vor rund zwei Jahren beteiligten sich insgesamt 59 Sparkassen an den zugrunde liegenden Transaktionen.

Unser Produkt- und Dienstleistungsportfolio für Sparkassen entwickeln wir konsequent weiter.

ImmoGarant: der „Neue“ in unserem Produktportfolio

ImmoGarant knüpft an das Vorgängerprodukt ImmoAval an und greift die Grundstruktur der Beteiligung an einem Kreditkonsortium auf.

Die Berlin Hyp beteiligt sich via Haftungs-
beteiligung, während die Sparkasse
die Refinanzierung darstellt. Im letzten
Jahr wurden zwei
Pilottransaktionen mit
einem Gesamtvolumen von
67 Millionen Euro und mit
drei beteiligten Sparkassen
realisiert.

Berlin Hyp

ImmoGarant



Demnächst in Ihrem digitalen Schaufenster

Berlin Hyp entwickelt **ImmoDigital** – eine Online-Plattform für die Immo-Produktreihe

Ob **ImmoSchuldschein**, **ImmoAval** oder der erst seit 2019 im Programm befindliche **ImmoGarant** – sie alle sind Teil eines Produkt- und Dienstleistungsspektrums, das die Berlin Hyp eigens für Sparkassen entwickelt hat.

In bewährter Struktur, das heißt unter Konsortialführung der Berlin Hyp, bietet die Immo-Produktreihe Möglichkeiten zur Diversifizierung des eigenen Kreditrisikos in interessante Assetklassen oder Regionen.

Mit **ImmoDigital** entwickelt die Berlin Hyp nun eine Online-Plattform, über die sich interessierte Sparkassen jederzeit über aktuelle Beteiligungsangebote der Berlin Hyp informieren können: einfach, transparent und abgestimmt auf die individuellen Präferenzen ihres Hauses.

Ziel ist es, dabei auch gleich den Geschäftsabschluss vollständig papierlos abzuwickeln. Aktuell befindet sich die Plattform in der Testphase. Ab dem zweiten Quartal 2020 sollen über ImmoDigital ImmoAval-Beteiligungen der Berlin Hyp angeboten und abgewickelt werden. Perspektivisch werden andere Immo-Produkte wie der ImmoSchuldschein oder der ImmoGarant folgen.

Berlin Hyp

ImmoDigital



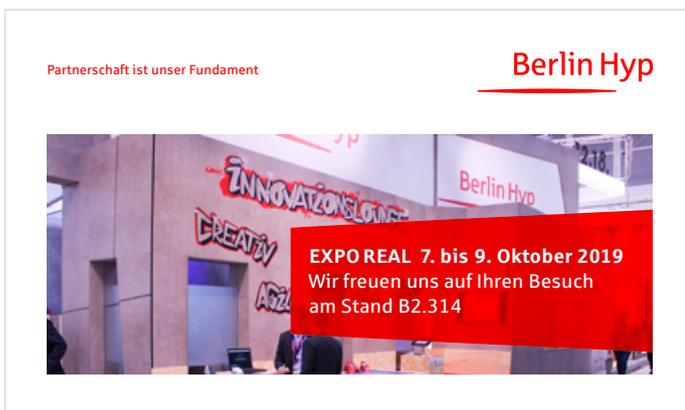
ImmoDigital: Wir verzichten auf Papier, aber nicht auf den persönlichen Kontakt mit Ihnen!

Sparkassen-Dialoge und Treffpunkte 2019

Themen – Inspirationen – Begegnungen

Übergreifende Immobilien- und Finanzthemen diskutieren, inspirierende Vorträge zu Themen, die uns alle angehen – beruflich oder gesellschaftlich – oder auch gemeinsame sportliche Aktivitäten: Unsere Sparkassen-Dialoge sind so unterschiedlich und vielfältig wie die Regionen Deutschlands, in denen sie beheimatet sind.

Auch in diesem Jahr haben wir uns wieder an verschiedenen Standorten getroffen, den Markt und Zukunftstrends diskutiert und uns noch ein Stück besser kennengelernt.



Auf der EXPO REAL gab es einen regen Austausch zwischen den Regionalständen mit Vertretern der Sparkassen und unserem Berlin Hyp-Stand.



Stefan Itter (rechts) zu Besuch bei Michael Rubly (Sparkasse Saarbrücken) auf dem EXPO REAL-Stand der Sparkasse Rhein-Nahe und dem Land Rheinland-Pfalz

Entspannter ging es auf unserem Kundenabend im Bayerischen Hof „Hoch über den Dächern“ Münchens zu.



Hoch über den Dächern Münchens:
Blick aus dem Bayerischen Hof



Die Digitale Transformation und wie sich die Immobilienfinanzierung dadurch verändern wird –

immer wieder das Fokus-Thema, sowohl auf dem Sparkassentag in Hamburg als auch bei unseren regionalen Dialogen.

Sascha Klaus auf dem Sparkassentag in Hamburg



„Es ist uns wichtig, die Bedürfnisse unserer Investoren zu kennen, nah am Kunden und unseren Verbundpartnern innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe zu sein.“

so **Peter Loesmann**, Verbundbetreuer Sparkassen, auf dem diesjährigen Sparkassen-Dialog in Frankfurt am Main. Rund 30 geladene Gäste waren seiner Einladung gefolgt.



Oliver Hecht, Yvonne Sternkopf und Peter Loesmann beim Sparkassen-Dialog in Frankfurt



Nach dem fachlichen Part diskutierte Speakerin Caroline Krüll unterhaltsam zum Thema „Führen mit Sinn“ in der In-Location Roomers.

Immer wieder ein Winning-Team: Berlin Hyp und die Sparkassen



Eher sportlich ging es dagegen wieder im Norden zu:

Das Kartfahren in Bispingen ist fast schon zu einer Tradition geworden.



Erstmals aber dafür noch mehr Tempo haben die Verbundpartner der Region Düsseldorf aufgenommen.

Ganz bewusst begab man sich auf Glatteis: **Bobfahren in Winterberg.**



Malte Paschke, Kai Hansen, KSK Köln, und Sandra Bender, Berlin Hyp, zusammen mit dem Bob-Piloten

Deutlich gemüthlicher war das Treffen in **Stuttgart**: Hier ließ man sich nach dem fachlichen Teil noch in die **Kunst des Bierbrauens** einführen. In Carl's Braustüberl ließ es sich im Anschluss dann auch noch gut diskutieren und probieren.



Schon heute die Trends von morgen kennen

Das aktuelle Trendbarometer



Welche Trends bewegen den Immobilienmarkt? Kommt es zu einer Renaissance urbaner Produktion und Logistik und investieren Immobilienunternehmen genug in die Digitalisierung? Und was bringt der Mietendeckel in Berlin?

Seit bereits sechs Jahren veröffentlicht die Berlin Hyp die Expertenbefragung „Trendbarometer“. Rund 500 Immobilienfachleute aus dem In- und Ausland nehmen zu ihren Erwartungen für das kommende Immobilienjahr Stellung.

Die letzte Umfrage, veröffentlicht im November 2019, ergab folgende Einschätzungen des deutschen Immobilienmarkts und eine Perspektive für die weitere Entwicklung. Die Ergebnisse haben wir hier nochmals für Sie zusammengefasst:

- **Attraktivität des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts im europäischen Vergleich ungebrochen**
- **Stagnation bei Neugeschäftsentwicklung**
- **Mietendeckel kein Instrument für mehr soziale Gerechtigkeit**
- **Gegen Wohnungsnot hilft nur Bauen**
- **Immobilienbranche immer noch digitaler Dinosaurier**

Attraktivität des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts ungebrochen

69 Prozent der Umfrageteilnehmer halten den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im europäischen Vergleich immer noch für etwas bzw. viel attraktiver. Dies bedeutet einen Anstieg von zwei Prozent zu den Zustimmungswerten aus 01/2019 (67 Prozent viel und etwas attraktiver) und einen Rückgang von elf Prozent zu den Werten aus 2018. Auffällig ist auch der Rückgang bei denjenigen Befragten, die den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt für gar nicht attraktiv halten.

Anscheinend ist der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt immun gegen alle Abwärtstrends. Obwohl sich der Nachfrageüberhang weiterhin in einigen Top-Städten nun im Fehlen von geeigneten Produkten bemerkbar macht, ist der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt immer noch äußerst robust. Allerdings gibt es auch europaweit nur wenig gleichermaßen attraktive Alternativen.



Bleibt alles anders? Neugeschäft verharrt noch auf hohem Niveau

Ein ausgeglichenes Ergebnis: Für 37 Prozent unserer Experten wird das Neugeschäft stagnieren. 31 Prozent der Umfrageteilnehmer gehen von einem Anstieg und 32 Prozent von einem abnehmenden Neugeschäft aus. Alles in allem solide Aussichten für das kommende Immobilienjahr. Anscheinend macht sich der starke Anlagedruck und die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands in weiterhin stabilen Neugeschäftszahlen bemerkbar und es stehen immer noch genügend Immobilieninvestments zur Verfügung. Einzig und allein die Verschärfung globaler Handelsrestriktionen und ein ungeordneter Brexit könnten den gewerblichen Immobilienmarkt 2020 in Mitleidenchaft ziehen.

Mehr soziale Gerechtigkeit – nicht mit dem Mietendeckel!

Ein eindeutiges Ergebnis: 39 Prozent der Umfrageteilnehmer sehen im Mietendeckel kein geeignetes Instrument für mehr soziale Gerechtigkeit. Lediglich zwei Prozent würden diese Frage eindeutig bejahen. Die Diskussion wurde kontrovers und emotional geführt. Doch Fakt ist, in wachsenden Städten steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Wenn das Angebot nicht mitwächst, dann steigen die Mietpreise. Dies ist eine einfache Logik. In nahezu allen Großstädten fehlt Wohnraum. In Berlin liegt die Nachfrage aktuellen Schätzungen zufolge bei mehr als 130.000 zusätzlichen Wohnungen. Dem steht ein viel zu kleines Angebot gegenüber: Der jährliche zusätzliche Bedarf wird aktuell durch Neubau nur unzureichend gedeckt – in Berlin etwa zu weniger als drei Vierteln.

Wird der geplante Mietendeckel in Berlin mehr soziale Gerechtigkeit schaffen? Auf einer Skala von 1 (höchste Zustimmung) bis 5 (keine Zustimmung) geben Sie bitte Ihre Wertung ab.

Mehr soziale Gerechtigkeit – nicht mit dem Mietendeckel!

Ein eindeutiges Ergebnis: 39 % der Umfrageteilnehmer sehen im Mietendeckel kein geeignetes Instrument für mehr soziale Gerechtigkeit. Lediglich 2 % würden diese Frage eindeutig bejahen.

Die Diskussion wurde kontrovers und emotional geführt. Doch Fakt ist, in wachsenden Städten steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Wenn das Angebot nicht mitwächst, dann steigen die Mietpreise. Dies ist eine einfache Logik. In nahezu allen Großstädten fehlt Wohnraum. In Berlin liegt die Nachfrage aktuellen Schätzungen zufolge bei mehr als 130.000 zusätzlichen Wohnungen. Dem steht ein viel zu kleines Angebot gegenüber: Der jährliche zusätzliche Bedarf wird aktuell durch Neubau nur unzureichend gedeckt – in Berlin etwa zu weniger als drei Vierteln. Wir müssen also mehr bauen.



Think Green – Keep it on the screen:

Im Rahmen unserer Digitalisierungsprojekte werden wir unsere Studien künftig nur noch online zum Download zur Verfügung stellen. Wir laden Sie herzlich ein, unsere Website zu besuchen, die zum Jahreswechsel auch ein aufgefrischtes Aussehen erhalten hat:

www.berlinhyp.de

Zu mehr Wohnraum führt nur: bauen, bauen, bauen

Beste Methode, um mehr Wohnraum zu schaffen ist nach Meinung der befragten Immobilienexperten eine verstärkte Bautätigkeit. Dies wurde 165 mal genannt. Ebenfalls auf der Wunschliste: weniger und vereinfachte Bürokratie/vereinfachte politische Rahmenbedingungen (122) sowie Anreize schaffen/Förderung (81). Mehr Bauland wurde 56 mal benannt, Restrukturierungen im Bestand/Verdichtung 45 mal und günstiges Bauen/anderes Bauen 31 mal.

Mehr Wohnraum kann also nur durch vermehrte Bautätigkeit entstehen, aber auch durch die Umnutzung und Verdichtung im Bestand. Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt, sofern die Bürokratie mitspielt.

Immobilienunternehmen: Dinosaurier der Digitalisierung?

51 Prozent der Umfrageteilnehmer finden, die Immobilienunternehmen investieren immer noch zu wenig in die Digitalisierung. 19 Prozent der Immobilienexperten denken, die Immobilienunternehmen investieren genug, wohingegen 30 Prozent unentschieden sind.

Obwohl Immobilienunternehmen die Digitalisierung als wichtige Chance zur Verbesserung von Geschäftsprozessen und Kosteneinsparungen ansehen, investieren sie durchschnittlich nur fünf Prozent ihres Jahresumsatzes in Maßnahmen zur Digitalisierung. Die Umsetzung neuer digitaler Trends wie die elektronische Erhebung und Auswertung von Daten, Automation und Vernetzung geht in der Immobilienbranche nur schleppend voran. Hier gibt es also noch genügend Aufholpotenzial.

 [Die gesamte Studie finden Sie hier](#)



Demografische Entwicklung: **Chance oder Falle?**

Schon länger ist es kein Geheimnis mehr, dass Deutschland altert und schrumpft. Doch welche Auswirkungen haben die demografischen Effekte tatsächlich? Und wann müssen wir hierauf reagieren?

Auch die Wanderung der Bevölkerung in die Städte und Metropolregionen

geschieht nicht über Nacht, sondern begleitet die Immobilienbranche schon seit Jahren. Langsam ist es an der Zeit, auch hier die Weichen zu stellen.

Ein eindrucksvolles Beispiel: Bis 2060 wird die Anzahl der Pflegebedürftigen so stark steigen, dass sich die Anzahl der Pflegeheime verdrei- bis vervierfachen müsste, um den Bedarf zu decken. Wird hier Neubau ausreichen oder müssen wir neue Wohnkonzepte für die wachsende Zahl der Senioren entwickeln? Und wie werden diese aussehen? Auf all diese Fragen wird die Immobilienwirtschaft Antworten finden müssen. Grund genug für uns genauer hinzuschauen:

Fakten und Folgen



Deutschland: minus 12,3 Prozent bis 2060

Die Welt wächst – Europa stagniert – Deutschland schrumpft. Im Zeitraum 2000 bis 2060 verliert die Bundesrepublik 12,3 Prozent ihrer Einwohner.

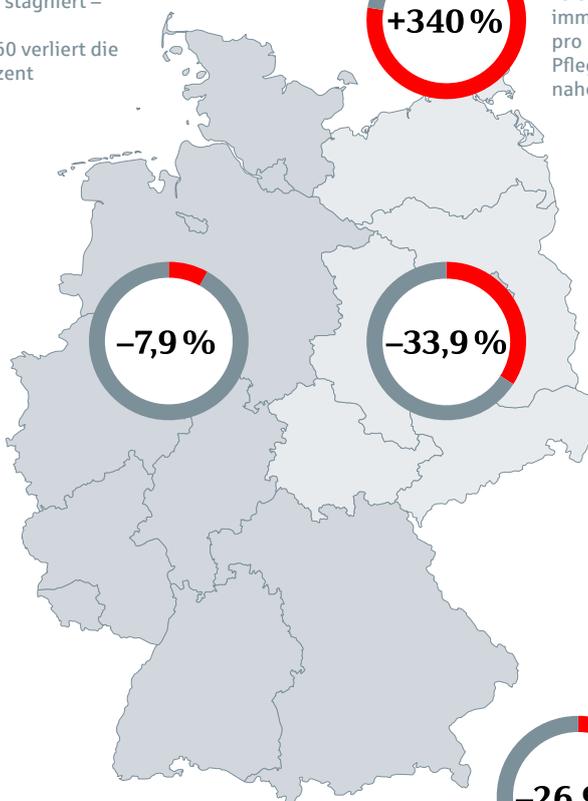


46.282 Pflegeheime im Jahr 2060

Die Babyboomer-Generation sorgt für hinreichende Nachfrage bei Pflege- und Sozialimmobilien: Bei gleichbleibendem Platzangebot pro Pflegeheim müsste sich die Anzahl der Pflegeheime von 13.596 (2015) auf 46.282 (2060) nahezu verdrei- bis vervierfachen.

Minus 7,9 Prozent West vs. minus 33,9 Prozent Ost

Ostdeutschland schrumpft mit einem Minus von 33,9 Prozent von 2000 bis 2060 deutlich schneller als Westdeutschland. Dort sinkt die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum voraussichtlich „nur“ um 7,9 Prozent.



11,5 Prozent weniger Supermärkte bis 2030

Bis 2030 droht nahezu jeder neunte Supermarkt zu schließen (-11,5 Prozent). Besonders betroffen sind Sachsen-Anhalt, Thüringen, Saarland und Mecklenburg-Vorpommern. Die Befürchtung ist auf die sinkende Bevölkerungszahl, aber auch auf den Bedeutungsgewinn des Online-Handels und eine steigende Flächenproduktivität zurückzuführen.



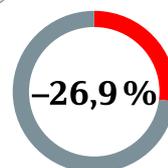
1,57 Kinder pro Frau im Jahr 2017

Deutschland weist eine der niedrigsten Geburtenziffern weltweit auf – derzeit 1,57 Kinder pro Frau.



1,97 Personen je Haushalt

„Weniger, älter und auch singulärer“: Der Trend zur Singularisierung zeigt sich über alle Altersstufen. Zählten 2000 noch 2,14 Personen zu einem Haushalt, so reduzierte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2017 auf 1,97 Personen.



Minus 26,9 Prozent beim Erwerbspersonenpotenzial

Die Knappheit der Arbeitskräfte im Zuge der schrittweisen Verrentung der Babyboomer-Generation wirkt sich auch auf den Büroimmobilienmarkt aus: Das Erwerbspersonenpotenzial sinkt voraussichtlich bis 2060 um 26,9 Prozent.

[▶ Die gesamte Studie finden Sie hier](#)

Repräsentative Online-Umfrage mit rund 2.500 Teilnehmern

Jeder Zweite will klimaneutral wohnen

Für 46 Prozent der Befragten ist Klimaneutralität der eigenen Wohnung wichtig oder sehr wichtig. Bei der Wahl des Arbeitgebers hat Ökologie nur untergeordnete Bedeutung.

Die Deutschen legen bei der eigenen Wohnung Wert auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit, während der Aspekt bei der Wahl des Arbeitgebers nur eine untergeordnete Rolle spielt. Das geht aus einer deutschlandweiten Umfrage im Auftrag der Berlin Hyp hervor. Von den rund 2.500 Befragten gibt annähernd die Hälfte (46 Prozent) an, dass es ihnen wichtig oder sehr wichtig ist, in einem klimaneutralen und energieeffizienten Gebäude zu leben oder zu arbeiten. Und für vier von zehn Befragten haben diese Aspekte im Laufe des Jahres 2019 an Relevanz gewonnen. Auf der anderen Seite haben Klimaneutralität bzw. Energieeffizienz für rund ein Drittel der Befragten keine oder eine allenfalls nachgelagerte Bedeutung,

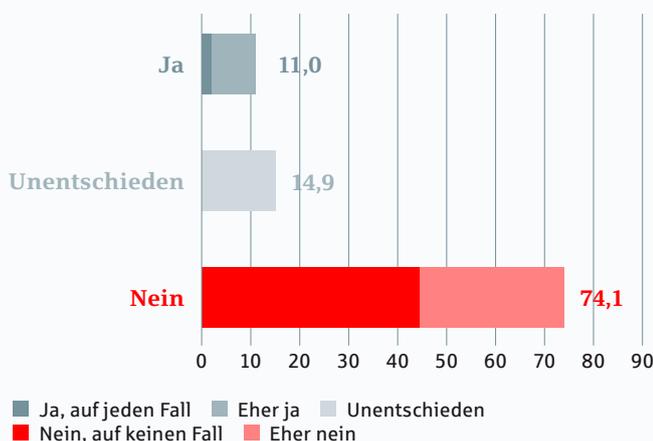
wenn es um die eigene Wohnung sowie den Arbeitsplatz geht. Und für rund 43 Prozent hat sich die Bedeutung der Faktoren im vergangenen Jahr nicht verändert.

Ergebnisse zeigen weiteren Aufklärungsbedarf

„Die Ergebnisse zeigen, dass die Relevanz von Immobilien für den Klimaschutz von einem großen Teil der Bevölkerung zwar gesehen wird, das Thema aber noch längst nicht flächendeckend verankert ist. Hier ist noch weitere Aufklärungsarbeit zu leisten“, kommentiert Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp die Ergebnisse.

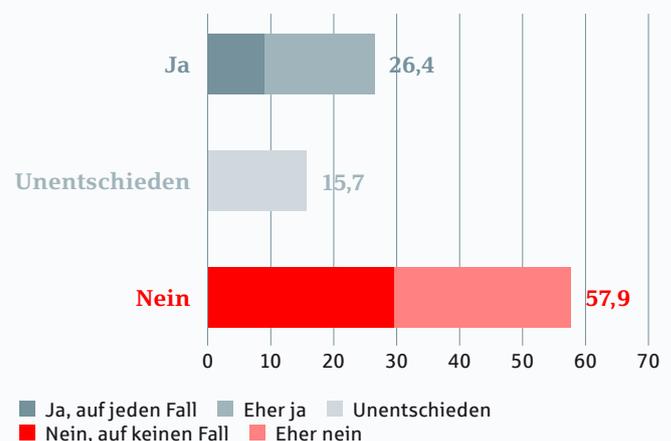
Ist es für Sie bei der Wahl Ihres Arbeitgebers ausschlaggebend, dass dieser in einem ökologisch nachhaltigen Gebäude ansässig ist?

Erwerbstätige in Prozent



Ist es für Sie bei der Wahl Ihres Arbeitgebers ausschlaggebend, dass dieser dem Thema Nachhaltigkeit einen großen Stellenwert zuschreibt?

Erwerbstätige in Prozent



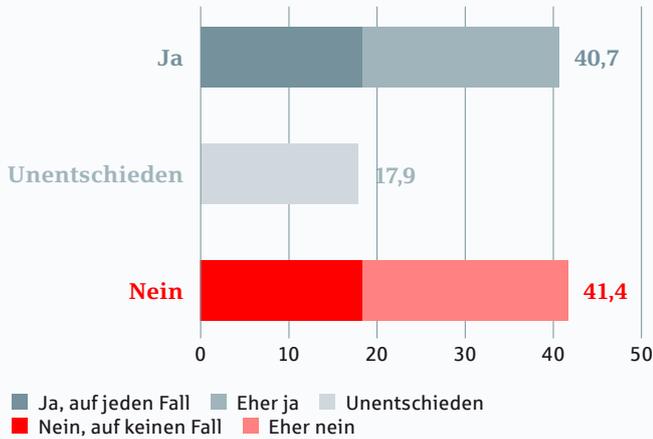
Tatsächlich liegt im Gebäudebestand einer der größten Hebel auf dem Weg zur Klimaneutralität. Schätzungen zufolge gehen 30 bis 40 Prozent der aktuellen CO₂-Emissionen auf den Gebäudesektor zurück. „Um dieses Potenzial zu heben, brauchen wir das Bewusstsein und die Akzeptanz möglichst breiter Kreise der Nutzer. Hier steht die Immobilienbranche als Ganzes mit in der Pflicht“, so Bergmann. Bei der Wahl des Arbeitsplatzes haben Nachhaltigkeit und Klimaschutz offenbar noch eine geringere

Bedeutung. Lediglich 26 Prozent der im Auftrag der Berlin Hyp Befragten gibt an, dass eine positive Einstellung hierzu ein relevantes Kriterium für die Entscheidung ist, ob das betreffende Unternehmen als Arbeitgeber in Frage kommt. Die Nachhaltigkeit des Gebäudes, in dem das Unternehmen ansässig ist, hat in diesem Punkt einen noch geringeren Stellenwert. Nur jeder Zehnte sieht darin einen ausschlaggebenden Faktor bei der Wahl des Arbeitgebers.



Denken Sie, dass eine ökologisch nachhaltig gebaute Gewerbeimmobilie einfacher zu vermarkten ist als eine konventionell gebaute?

Erwerbstätige im Bereich Gewerbeimmobilien in Prozent



Quelle: Civey-Umfrage im Auftrag der Berlin Hyp, Dezember 2019

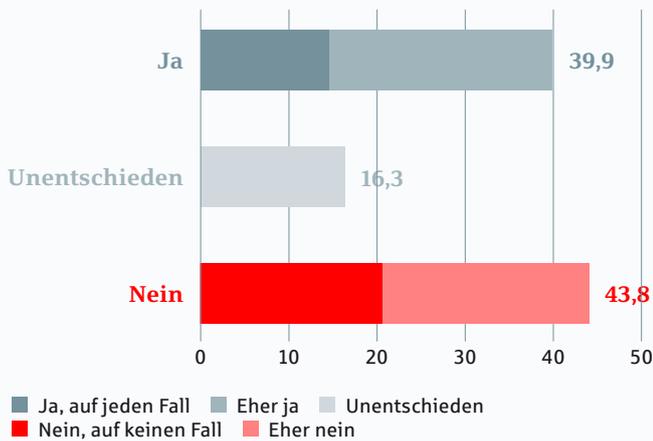
Auch innerhalb der Branche weitere Überzeugungsarbeit vonnöten

Im Rahmen der Umfrage wurden zudem Beschäftigte aus dem Immobiliensektor danach befragt, ob eine aus ökologischer Sicht nachhaltige Gewerbeimmobilie leichter zu vermarkten ist als ein Objekt, das dieses Kriterium nicht erfüllt. Die befragten Immobilienprofis sind in ihrem Urteil gespalten: 41 Prozent sehen einen solchen Vorteil, für ebenfalls 41 Prozent existiert kein Unterschied.

„Das Ergebnis überrascht angesichts der auch klaren wirtschaftlichen Vorteile, die eine nachhaltige Immobilie bietet und die sich insbesondere in geringeren Bewirtschaftungskosten niederschlagen“, sagt Gero Bergmann. „Wir sehen in unserem Geschäft ein bereits hohes und weiter steigendes Interesse an entsprechend gebauten und zertifizierten Immobilien. Aber offenbar haben wir hier auch innerhalb unserer Branche noch Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit zu leisten.“

Ist Ihnen die Energieeffizienz von Gebäuden, in denen Sie wohnen oder arbeiten, in den letzten zwölf Monaten wichtiger geworden?

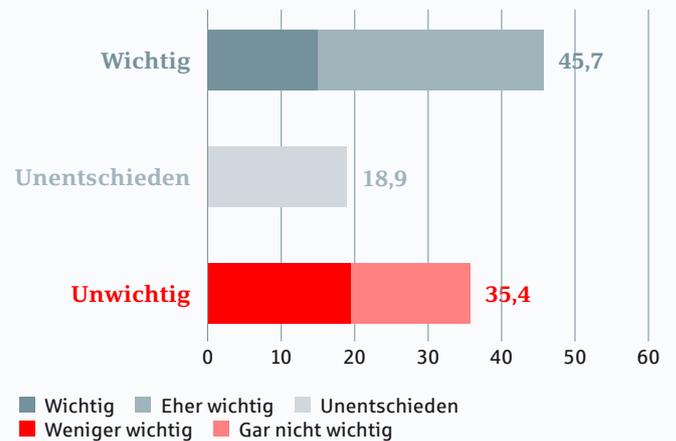
in Prozent



Quelle: Civey-Umfrage im Auftrag der Berlin Hyp, Dezember 2019

Wie wichtig ist es Ihnen, dass Sie in einem klimaneutralen und energieeffizienten Gebäude wohnen oder arbeiten?

in Prozent



Quelle: Civey-Umfrage im Auftrag der Berlin Hyp, Dezember 2019



Studie Logistik und Immobilien 2019: Über Mangel und Bedarf

Weiter Rekord-Fertigstellungen, aber ein Mangel bleibt bestehen

- Rekord-Fertigstellungsvolumen 2019 erwartet
- Neues Modell erfasst erstmals deutschlandweiten Flächenbedarf: Es fehlen 6,5 Mio. qm
- Immer mehr Einheimische: Sieben deutsche Unternehmen unter den 20 größten Logistik-Investoren
- Regionen: Rhein-Main/Frankfurt immer noch vorne, Düsseldorf überholt Hamburg bei Investitionen und Fertigstellungen

1.6.2
Bedarfsdeckung der Logistikregionen in der kurzen Frist (2019–2021)
in Tsd. qm /
Fulfillment of demand in the logistics regions, short term (2019–2021),
in '000 sqm



* Enthält die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich bis 2021 fertiggestellt werden) zum Stichtag 31.07.2019. /
* The evaluation covers all completions up to the key date of 31/07/2019 plus floor space still in the pipeline (projects under construction or in planning, scheduled for completion before the end of 2021).

■ Pipelinefläche* / Pipeline floor space*
■ Flächenbedarf / Space demand

Dies sind die wichtigsten Ergebnisse der aktuellen Studie „Logistik und Immobilien 2019“, die bulwiengesa bereits zum fünften Mal in Folge und in Partnerschaft mit Berlin Hyp AG, BREMER AG, GARBE Industrial Real Estate GmbH und Savills Immobilien-Beratungs GmbH herausgegeben hat. Für die Untersuchung wurden Zahlen und Daten in den Bereichen Bautätigkeit, Investment und Finanzierung ausgewertet. Darüber hinaus wurden für die Studie zahlreiche Marktexperten und Praktiker nach ihrer Meinung zur Beständigkeit der Assetklasse Logistikimmobilien gefragt.

Die Studie gibt einen Überblick über die wichtigsten Akteure auf dem vielfältigen deutschen Markt und bietet dem Fachpublikum sowie der interessierten Öffentlichkeit einen Leitfaden zur Orientierung.

Die Berlin Hyp AG, der Generalunternehmer BREMER AG, der Immobilienkonzern Garbe Industrial Real Estate GmbH und die Savills Immobilien Beratungs-GmbH haben bulwiengesa als Partner bei der Konzeption der Studie unterstützt und wertvolle Markteinsichten in ihrem jeweiligen Segment vermittelt.

Weitere Informationen unter:

www.logistik-und-immobilien.de

[Die gesamte Studie finden Sie hier](#)



Impressum Ihre Ansprechpartner

Herausgeber

Berlin Hyp AG
Budapester Straße 1
10787 Berlin

Redaktion

Elisabeth Jenne
Kommunikation & Marketing
T 49 30 2599 5024
F 49 30 2599 5029
elisabeth.jenne@berlinhyp.de

Veröffentlichung

Februar 2020

Design

–endash
Jörg Kammler
www.endash.de

Bildnachweis

Seite 4, 8 oben, 12, 13, 14:
Berlin Hyp
Seite 5, 21: Max Lautenschläger
Seite 6 oben links, Gruppenfoto
Mitte: Elke Jung-Wolff, andere:
Max Lautenschläger
Seite 7, 8 unten: Jessica Schäfer

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

© Berlin Hyp AG



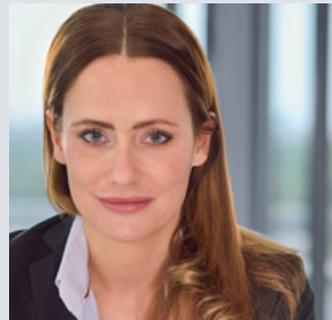
Oliver Hecht
Leiter Portfoliomanagement
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 5580
oliver.hecht@berlinhyp.de



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



Dieter Koch
Verbundbetreuer Sparkassen
HSGV, OSV, SVN, SGVSH
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 2599 5840
dieter.koch@berlinhyp.de



Sandra Bender
Verbundbetreuerin Sparkassen
RSGV, SVWL
Königsallee 60 d
40212 Düsseldorf
T +49 211 8392 243
sandra.bender@berlinhyp.de



Peter Loesmann
Verbundbetreuer Sparkassen
SGVHT, SVRP, SV Saar
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt am Main
T +49 69 1506 270
peter.loesmann@berlinhyp.de



Philipp Freese
Verbundbetreuer Sparkassen
SVB
Isartorplatz 8
80331 München
T +49 89 2919 4925
philipp.freese@berlinhyp.de



Frank Bauknecht
Verbundbetreuer Sparkassen
SVBW
Friedrichstraße 6
70174 Stuttgart
T +49 711 2483 8822
frank.bauknecht@berlinhyp.de