



**Nachhaltig zu
investieren gibt
Zukunftssicherheit.**

Liebe Kundinnen und Kunden, liebe Geschäftspartner,



der Immobilienmarkt kannte in den letzten Jahren nur eine Richtung, nämlich nach oben, ein Superlativ folgte dem nächsten. Doch irgendwann wird auch dieses Wachstum seine Grenzen finden und es ist daher nur logisch, nach sinnvollen Alternativen Ausschau zu halten. Welche Investments sind weiterhin gefragt, oder noch viel wichtiger, welche Immobilien werden stärker gefragt sein als andere? Aus unserer Sicht sind es die grünen Immobilien, solche, die sich durch ihre besondere Energieeffizienz auszeichnen – gerade vor dem Hintergrund knapper Ressourcen, steigender Energiekosten und regulatorischer Anforderungen.

Die Berlin Hyp hat diese Entwicklungen früh erkannt und 2015 mit dem ersten grünen Pfandbrief Pionierarbeit geleistet. Inzwischen haben wir unseren sechsten Green Bond innerhalb von dreieinhalb Jahren platziert und bleiben im Segment der Geschäftsbanken damit der aktivste Emittent von grünen Anleihen in Europa. Wir sehen bei Green Buildings einen enormen Wachstumsmarkt und eine Möglichkeit, unserer ökologischen Verantwortung nachzukommen. Deshalb haben wir uns das Ziel gesteckt, den Bestand an Finanzierungen energieeffizienter Immobilien von heute rund 16 Prozent bis Ende des Jahres 2020 auf 20 Prozent zu erhöhen. Ein ambitioniertes Ziel, aber wir sind motiviert und möchten damit einen wertvollen Beitrag zur Förderung attraktiver und nachhaltiger Immobilienmärkte in Europa leisten. Zuletzt sei erwähnt, dass wir die Investition unserer Kunden in nachhaltige Immobilien finanziell fördern. Wie? Das erfahren Sie im Folgenden.

Ihr

Gero Bergmann
Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG

Globale Herausforderung Klimaschutz und steigende Anforderungen an Energieeffizienz von Gebäuden

Mit dem im Jahr 2015 vereinbarten Übereinkommen von Paris einigten sich die Länder dieser Welt auf eine Begrenzung des Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 °C über dem vorindustriellen Niveau. Ziel ist es, die Risiken und Auswirkungen des Klimawandels deutlich zu reduzieren. Im darauffolgenden Jahr beschloss die deutsche Bundesregierung den Klimaschutzplan 2050. Dieser sieht eine Modernisierungsstrategie zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Deutschland vor. Als Zwischenziel sollen 2030 die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um mindestens 55 Prozent verringert werden. Die Zwischenziele sind dabei für die einzelnen Wirtschaftssektoren unterschiedlich hoch – für den Gebäudesektor und damit die Immobilienwirtschaft sind die Anforderungen besonders ambitioniert, denn hierbei wird eine Minderung von Treibhausgasemissionen von 66 Prozent angestrebt. Das Bundesumweltministerium bezeichnet es auf seiner Homepage als einen „Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand“ bis 2050.

Dieser Fahrplan sieht folgende Ziele vor:

- Anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien für den Gebäudebestand;
- Schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen;
- Bei Neubauten wird der ab 2021 geltende Niedrigstenergiegebäudestandard schrittweise weiterentwickelt.
- Schaffung geeigneter Anreize zur Nutzung und Errichtung von Gebäuden, die mehr Energie erzeugen, als für den Betrieb erforderlich ist;
- Bestandsgebäude sollen bis zum Jahr 2050 durch Energieeffizienzmaßnahmen und verstärkter Nutzung erneuerbarer Energien so saniert werden, dass sie nahezu klimaneutralen Gebäudebestands genügen.
- Weiterentwicklung energetischer Anforderungen an Bestandsgebäude.

Kurzum, sowohl bei Neubauten als auch bei Bestandsimmobilien wird der Gesetzgeber in den kommenden Jahren ein sehr starkes Augenmerk auf einen Niedrig-Energieverbrauch bzw. die Schaffung klimaneutraler Gebäude setzen.



Assem El Alami, Leiter Immobilienfinanzierung, zu Green Buildings

Wir haben den Anspruch, für unsere Kunden auch in einem sich wandelnden Umfeld ein verlässlicher Partner zu sein. Deshalb schauen wir uns die Zukunftssicherheit der zu finanzierenden Immobilie an und berücksichtigen neben der Drittverwendungsfähigkeit besonders die energetische Qualität des Beleihungsobjekts.

Spätestens seit der Veröffentlichung des EU-Aktionsplans „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ im März 2018 gewinnt die Nachhaltigkeit von Immobilien deutlich an Gewicht. Der Aktionsplan stärkt eine an den Nachhaltigkeitskriterien ausgerichtete Kapitalanlage und sieht unter anderem die Schaffung von einheitlichen Standards bei grünen Projekten vor. Außerdem beschäftigt er sich mit der Frage, inwiefern geeignete grüne Projekte gefördert werden können. Daneben haben es sich Industrieinitiativen wie „EeMAP“ – Energy efficient Mortgages Action Plan – zum Ziel gesetzt, einheitliche Standards zu vereinbaren und im Gegenzug Erleichterungen bei der Realisierung von grünen Immobilienprojekten zu schaffen.

Der Trend zu höherer Energieeffizienz lässt sich bereits am Markt beobachten: In einer Ende 2018 veröffentlichten Studie der Scope Analysis GmbH wurde die Zertifizierungsquote von 14 offenen Immobilienpublikumsfonds untersucht. Diese ist – bezogen auf das Verkehrswertvolumen – gegenüber der ersten Erhebung aus 2013 von knapp 37 Prozent auf rund 60 Prozent bis Ende 2017 gestiegen.

Als zweitgrößter Emittent von Green Bonds in Deutschland haben wir uns eine Expertise im Bereich nachhaltiger Finanzierungen aufgebaut, die wir gerne in Ihre Immobilienprojekte einbringen.

Bestandsimmobilien bieten Potenzial

Wir beobachten seit langem, dass unsere Kunden Anstrengungen unternehmen, um die Vorteile von energieeffizienten Gebäuden zu nutzen. Die zuvor beschriebenen politischen Regelungen erhöhen nun auch tatsächlich den Druck, Bestandsimmobilien energetisch zu optimieren. Darin besteht aus unserer Sicht die größte Herausforderung, gleichwohl bietet dies für Immobilienkunden große Chancen und Vorteile.

Welche Vorteile bieten Green Buildings?



- Green Buildings haben geringere Bewirtschaftungskosten und meist moderne Flächenkonzeptionen, damit höhere Mieterzufriedenheit.
- Dadurch reduziert sich das Leerstandsrisiko.
- Green Buildings können gerade aufgrund der Anlagevorschriften für institutionelle Anleger und Fonds interessant sein.
- Es ist davon auszugehen, dass zertifizierte Immobilien ein größeres Renommee haben und somit bonitätsstarke Mieter anziehen.
- Damit sind sie begehrter und somit schneller veräußerbar.
- Günstigere Finanzierung von grünen Gebäuden: Die Berlin Hyp bietet bei der neuen Finanzierung energieeffizienter Immobilien einen Zinsvorteil an.

Zusammengefasst heißt das, für unsere Immobilienkunden ist das Thema Energieeffizienz die zentrale Herausforderung und Chance zugleich. Die Berlin Hyp unterstützt sie dabei in Gesprächen und fördert dies durch die Gewährung von Zinsvorteilen. Hierzu können Sie im nachstehenden Text mehr erfahren.

Grün finanzieren

Wir fördern energieeffiziente, gewerbliche Immobilien finanziell durch einen Zinsvorteil. Dies soll einerseits die Anzahl der Green Buildings erhöhen und einen Beitrag zum Klimaschutzplan 2050 leisten. Andererseits erhöht sich auch die Mieter-Attraktivität Ihrer Immobilie und stellt so einen unmittelbaren Wettbewerbsvorteil dar. Grün finanzieren lohnt sich also doppelt.

Finanzierungsvorteil und Voraussetzung

Bei besonders energieeffizienten Immobilien, Green Buildings, reduzieren wir den Darlehenszins und schaffen so einen Anreiz, die Anzahl energieeffizienter Immobilien zu erhöhen. Unsere Kundenberater erstellen Ihnen gerne ein Angebot und erläutern Ihnen die Möglichkeiten.

**Green Buildings
erhalten
Zinsvorteil!**

Voraussetzung ist ein geringer End-Energiebedarf- bzw. verbrauch. Entscheidend ist dabei der Gesamtbedarf, wobei der jeweilige Wärme-/Strombedarf maximal um 20 Prozent nach oben abweichen darf. Der Energieausweis ist für die Bank die wichtigste Informationsquelle zur Beurteilung der energetischen Qualität einer Immobilie. Aus der nachstehenden Übersicht können Sie die Werte entnehmen.

Alternativ können Nachhaltigkeitszertifikate durch LEED, BREEAM, DGNB oder HQE herangezogen werden.

Gebäudeart	Energiebedarf Heizwärme kWh/(m ² *a)	Energiebedarf Strom kWh/(m ² *a)	Gesamt kWh/(m ² *a)
Wohnen	60	–	60
Büro	100	80	180
Handel	60	75	135
Hotel	95	60	155
Logistik	30	35	65

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Nachhaltiges Immobilien-Investment – Ihr ökologischer Beitrag
- Höhere Attraktivität von Green Buildings bei Mietern
- Zinsvorteil bei der Berlin Hyp

Ergänzende Informationen zum grünen Pfandbrief und grünen Referenzfinanzierungen finden Sie auch unter www.gruener-pfandbrief.de.



Ihre Ansprechpartner



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



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



Bernd Duda
Leiter Geschäftsstelle
Berlin
 Budapester Straße 1
 10787 Berlin
 T +49 30 2599 5586
 F +49 30 2599 9985586
ingolf.loewe@berlinhyp.de



Andrea Bettink
Leiterin Geschäftsstelle
Düsseldorf
 Königsallee 60 c
 40212 Düsseldorf
 T +49 211 8392 286
 F +49 211 8392 359
andrea.bettink@berlinhyp.de



Günter Walter
Leiter Geschäftsstelle
Frankfurt am Main
 Thurn-und-Taxis-Platz 6
 60313 Frankfurt am Main
 T +49 69 1506 234
 F +49 69 1506 617
guenter.walter@berlinhyp.de



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



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



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

Impressum

Herausgeber/Redaktion

Berlin Hyp AG
 Kommunikation & Marketing
 Budapester Straße 1
 10787 Berlin
 T 49 30 2599 5023
 F 49 30 2599 5029
christoph.eckert@berlinhyp.de

Veröffentlichung

März 2019

Gestaltung

–endash, www.endash.de

Wichtige Hinweise

Dieser Newsletter ist durch die Berlin Hyp AG erstellt worden. Er dient allein Informationszwecken. Alle Inhalte beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlagen. Eine Garantie für die Vollständigkeit, Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Alle hier enthaltenen Angaben und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die von uns für zuverlässig erachtet wurden. Die Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Die in diesem Newsletter geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile unseres Hauses dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Wir hoffen, dass Ihnen unser Newsletter nützliche Informationen bietet. Bei Anregungen oder Anmerkungen laden wir Sie ein, uns diese gern weiterzugeben.