



ImmoNews

Informationen für die Sparkassen-Finanzgruppe
Dezember 2022

Zeitenwende an den Immobilienmärkten: ein Schwarm schwarzer Schwäne prägt das Umfeld

Liebe Verbundpartner,



war es vor Kurzem noch der Klimawandel, das Niedrigzinsumfeld oder die Pandemie, die das immobilienwirtschaftliche Umfeld prägten, so ist es heute ein ganzer Schwarm „schwarzer Schwäne“, dem wir uns stellen müssen. Neben den Nachwirkungen von Corona, die uns in Form von unterbrochenen Lieferketten immer noch Schwierigkeiten bereiten, belasten auch die enorm gestiegenen Energiekosten die Wirtschaft. Des Weiteren prägen die hohe Inflation, eine geringere konjunkturelle Dynamik und die erwartete Rezession das gesamtwirtschaftliche Umfeld. Dazu kommen deutlich gestiegene Finanzierungskosten.

Innerhalb eines kurzen Zeitraums haben wir eine deutliche Zinserhöhung erfahren. Im historischen Kontext sind die Zinsen zwar immer noch auf einem relativ niedrigen Niveau, die Summe aller Rahmenbedingungen führen jedoch dazu, dass vermehrt Marktteilnehmer ihre Kaufentscheidungen zurückhalten. Viele Investoren haben ihre Projekte zunächst auf Eis gelegt. Es wird deutlich stärker selektiert als vorher. Wir sehen diese komplexe Gemengelage als Zeitenwende an den Immobilienmärkten, die eine Rekalibrierung erfordert.

Dennoch werden wir auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurückblicken können. Dies bestätigt, dass unser Geschäftsmodell auch in einem extrem herausfordernden Umfeld erfolgreich ist. Eine wichtige Basis dafür sind gute, solide und zuverlässige Partner. Mit der LBBW als starker Mutter im Hintergrund, den Sparkassen als verlässliche Verbundpartner und last but not least mit unseren hochprofessionellen Kunden sehen wir uns auch in diesen herausfordernden Zeiten gut aufgestellt.

Unserer Strategie bleiben wir unverändert treu. Jedoch beobachten wir neue Märkte, z. B. wie sich Seniorenimmobilien entwickeln und welche Chancen sie bieten. Hierzu finden Sie in dieser Ausgabe weitere Informationen. Es gilt weiterhin das Credo „Flight to Quality“. Blicken wir auf die Chancen in diesen Zeiten, so ist es vor allem die für mehr Nachhaltigkeit und der Hoffnungsschimmer, dass die Energiekrise den Trend zur Energiewende unterstützen wird.

Die nachhaltige Transformation des Immobiliensektors ist weiterhin unser Fokusthema. Es freut uns daher sehr, dass wir auch mit unseren ESG-Regional-Konferenzen in engem Austausch mit Ihnen, den Sparkassen, stehen. Nachhaltigkeit und alle damit verbundenen regulatorischen Herausforderungen sind nur gemeinsam zu bewältigen. Beim Ausbau unserer Produktpalette steht derzeit unser *Social Loan* in den Startlöchern, mehr dazu in Kürze.

Wir freuen uns auch sehr, dass wir nun bereits mit 169 Sparkassen zusammenarbeiten und auch die Summe des ausplatzierten Geschäfts steigern konnten, nicht zuletzt auch Dank unseres Tools *ImmoDigital*. Stichwort Digitalisierung: Wir sind weiter dabei, unsere Digitalisierung konsequent voranzutreiben. So haben wir einen neuen Bereich gegründet: das Datenmanagement, das wir Ihnen in dieser Ausgabe vorstellen.

Das nächste Jahr wird nicht einfach, aber es wird auch Opportunitäten geben. Auch haben wir inzwischen gelernt, mit Krisen umzugehen. Wir sind alle resilienter geworden, daher bin ich zuversichtlich, dass wir mit vereinten Kräften im Verbund und mit unseren exzellenten Partnern auf Kundenseite auch im Jahr 2023 erfolgreich zusammenarbeiten werden.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen frohe und erholsame Feiertage, so dass wir das neue Jahr 2023 mit ganzer Kraft und frischem Mut anpacken können.

Ihr

Sascha Klaus

Im Namen aller Kolleginnen und Kollegen

Inhalt

Editorial

- ▷ Sascha Klaus

Wir gemeinsam im Verbund

- ▷ Entwicklung Verbundgeschäft 2022

Gemeinsame Deals

- ▷ Erster Taxonomie-Kredit: neuplan
- ▷ Deiker Höfe
- ▷ Sustainable Award in Finance

Live vor Ort

- ▷ MEET BERLIN: ESG auch live im Fokus
- ▷ ESG-Regionalkonferenzen

Marktperspektiven

- ▷ Immobilienbewertung
- ▷ Trendbarometer EXPO REAL
- ▷ Demografischer Wandel und Seniorenimmobilien
- ▷ Logistik-Studie
- ▷ Fokus Digitalisierung: Datenmanagement
- ▷ Preview: Demnächst von uns für Sie

Kontakte

Entwicklung des Verbundgeschäfts

Zum Ende des dritten Quartals 2022 lag das Gesamtvolumen des im Verbund mit Sparkassen kontrahierten Geschäfts bei rund 1.125 Millionen Euro (Vorjahreswert 1.478 Millionen Euro). Angesichts der vielfältigen Herausforderungen und Unsicherheiten im aktuellen Marktumfeld sind wir mit diesem Ergebnis dennoch zufrieden.

Ein großer Anteil unseres gemeinsamen Geschäfts, nämlich 700 Millionen Euro, entfiel auf diverse gemeinsame Konsortialgeschäfte mit Sparkassen, worunter wir auch die erfolgreich umgesetzten Testgeschäfte für unser jüngstes Produkt **ImmoBar** zählen. Hinzu kamen **ImmoAval**-Geschäfte in einem Gesamtumfang von 349 Millionen Euro sowie eine **ImmoNachrang**-Transaktion und ein **ImmoSchuldschein**.

Unsere Konsortialpartner-Sparkassen haben per 30. September 2022 ein Obligo in Höhe von rund 4,5 Milliarden Euro an unseren gemeinsamen Finanzierungen in ihren Büchern.

Wir sind sehr stolz, dass sich unser Netzwerk in die Sparkassen-Finanzgruppe auch in diesem Jahr weiter vergrößert hat und wir mittlerweile Partner von **169 Sparkassen** aus allen Verbandsgebieten sind. Da in 2022 persönliche Kontakte zunehmend möglich wurden, konnten wir viele unserer Verbundpartner endlich wieder bei Veranstaltungen willkommen heißen.

Mit Hochdruck arbeiten wir an der Weiterentwicklung unserer Plattform **ImmoDigital**, die nun fast ihr zweites volles Geschäftsjahr erfolgreich absolviert hat. Bis zum 30. September 2022 wurden seit Start der Plattform Ende 2020 neun ImmoAval-Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 1.127 Millionen Euro kontrahiert.

Um auch zukünftig Zugang zu unseren Angeboten zu bekommen, haben mittlerweile 67 Sparkassen entsprechende Plattform-Nutzungsvereinbarungen mit uns geschlossen. Unser ambitioniertes Ziel, zum Ende des Jahres 2022 die vollständige Immo-Produktpalette über die Plattform anbieten zu können, werden wir leider nicht ganz erreichen; wir sind aber sehr zuversichtlich, den Start unseres neuen Releases dann im ersten Quartal 2023 verkünden zu können.



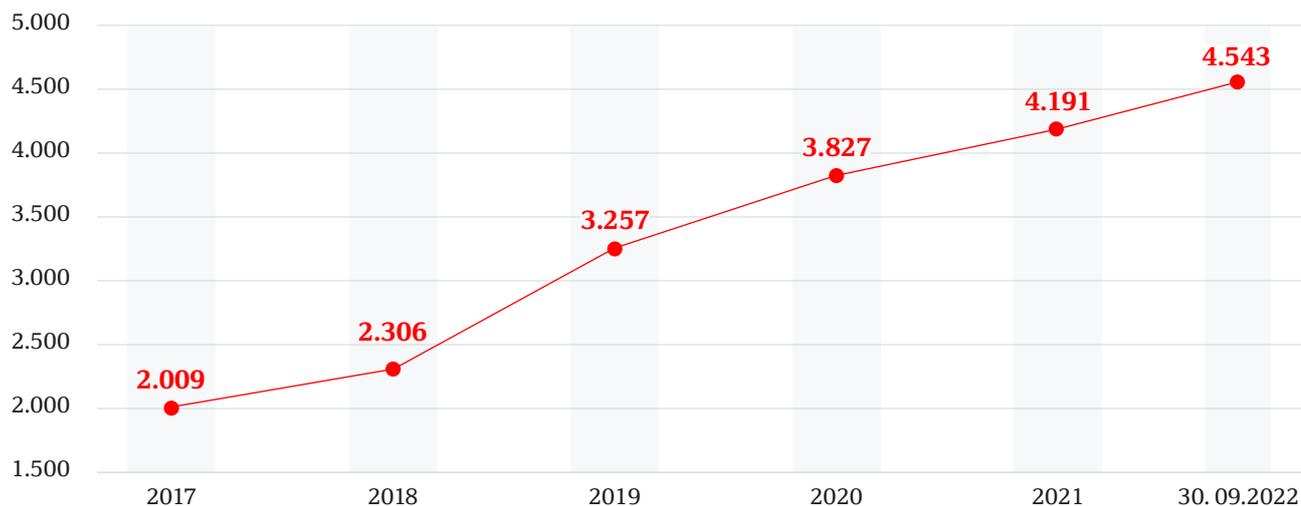
Berlin Hyp:

Partner von 169 Sparkassen aus allen Verbandsgebieten

Entwicklung des Verbundgeschäfts

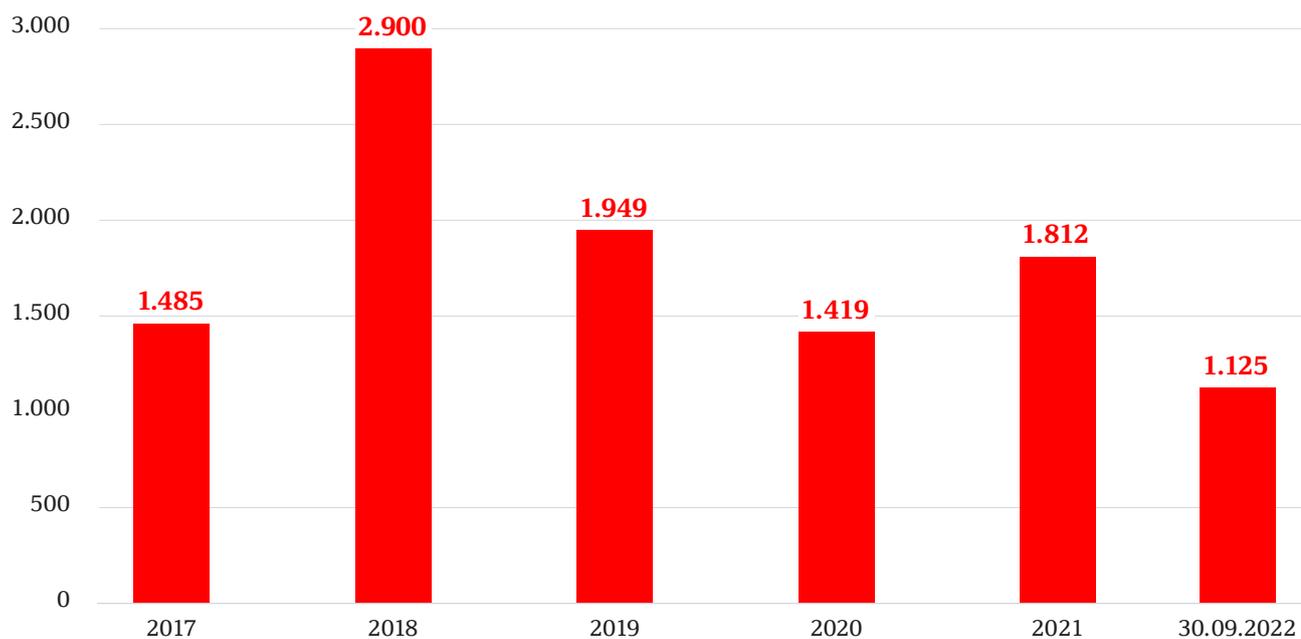
Entwicklung der Bestände bei Sparkassen-Konsorten

reiner Sparkassen-Anteil, Obligobetrachtung, d. h. unter Berücksichtigung von Tilgungen / Rückführungen
in Millionen Euro



Volumen des gemeinsamen Geschäfts

in Millionen Euro



Erster Taxonomie-Kredit über 111 Millionen Euro für neuplan



KISS

Als asymmetrisches Hufeisen entfaltet sich der Bürobau Kiss im Münchner Bezirk Obersendling



Jörg Zimmermann

Abteilungsleiter Unternehmenskunden Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach

Gemeinsam mit der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach stellen wir der neuplan GmbH für das Development des Büroneubaus „KISS“ 111 Millionen Euro zur Verfügung. Der Kredit wurde in Form eines Berlin Hyp-Taxonomie-Kredits bereitgestellt. Die Beteiligung der Sparkasse erfolgte in Höhe von 30 Millionen Euro.

Finanziert wird der Neubau eines sieben-geschossigen Bürogebäudes mit drei Untergeschossen und einer Nutzfläche von etwa 17.100 qm. Das Gebäude ist langfristig an das Bayerische Rote Kreuz vermietet. Baufertigstellung ist für Ende des Jahres 2024 vorgesehen. Für den Gebäudebetrieb wird das Zertifikat *DGNB Klimapositiv* angestrebt.

Um Taxonomiekonformität zu erzielen, muss ein Objekt einen wesentlichen Beitrag mindestens zu einem der sechs Umweltziele leisten, ohne dabei eines der anderen Umweltziele zu verletzen (DNSH-Kriterien – Do No Significant Harm). Bei unseren Taxonomie-Krediten liegt der Fokus auf dem Umweltziel „Klimaschutz“. Gleichzeitig müssen für die Erreichung der Taxonomiekonformität auch soziale Mindestanforderungen (Minimum Safeguards) im Hinblick auf Arbeits- und Menschenrechte eingehalten werden.

„Unser Anspruch ist es, alle Möglichkeiten zu nutzen, um einen Beitrag zur Reduzierung von negativen Effekten der Bauwirtschaft zu leisten. Dass unser explizit auf dieses Ziel ausgerichtetes Projekt die hohen Anforderungen zur Anerkennung als Green Loan erfüllt, macht uns stolz und motiviert“, erklärt **Nicolas Nabers**, Geschäftsführer neuplan.

„Auch für uns ist Nachhaltigkeit immer wichtiger, deshalb freuen wir uns sehr, dass wir uns an diesem Projekt beteiligen und als Pionier beim ersten Taxonomie-Kredit dabei sein können. Wir hoffen, dass dieses Bewusstsein für nachhaltiges Bauen in Zukunft auch noch stärker in der Fläche ankommt“, **Jörg Zimmermann**, Abteilungsleiter Unternehmenskunden, Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach.

„Wir sind sehr froh darüber, dass wir gemeinsam mit unserem Kunden **neuplan** dieses Prestigeprojekt in München umsetzen dürfen und damit zusammen einen weiteren Schritt hin zu nachhaltigeren Gebäuden gehen“, freuen sich **Teresa Dreio-Tempsch**, Marktvorständin der Berlin Hyp AG und Verbundbetreuer **Florian Huber** aus München.



Teresa Dreio-Tempsch

Marktvorständin Berlin Hyp AG



Florian Huber

Verbundbetreuer Sparkassen SVB

Berlin Hyp finanziert Deiker Höfe



© Architekten casper.schmitz-mohrkramer GmbH

Gemeinsam mit den Kreissparkassen Köln und Düsseldorf und den Sparkassen KölnBonn, Paderborn-Detmold und Hilden Ratingen Velbert haben wir den Kreditbetrag für die Bau- und Bestandsfinanzierung der „Deiker Höfe“ für die Black Horse Properties GmbH zur Verfügung gestellt. Die Sparkassen beteiligten sich an der Finanzierung über unser Verbundprodukt ImmoAval.

Mit den „Deiker Höfen“ entsteht bis Mitte 2024 auf dem ca. vier Hektar großen Grundstück der ehemaligen Fashion Houses in Düsseldorf ein modernes Stadtquartier mit ca. 350 Wohnungen, Büros, Hotel, Einzelhandel, Gastronomie und Kita sowie 618 Kraftfahrzeug- und 980 Fahrrad-Stellplätzen. Die vermietbare Fläche – auf acht Grundstücken – beträgt ca. 50.400 qm. Es wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung für die Quartiere angestrebt.

**DEIKER
HÖFE**

**BLACK
HORSE**
PROPERTIES

 Kreissparkasse
Köln

 Kreissparkasse
Düsseldorf

 Sparkasse
KölnBonn

 Sparkasse
Paderborn-Detmold

 Sparkasse
Hilden · Ratingen · Velbert

Sustainable Award in Finance



Zum zweiten Mal in Folge sind wir mit dem Sustainable Award in Finance ausgezeichnet worden. In der ESG-Kategorie ‚S‘ konnte unser Social-Bond-Programm überzeugen.

„Das ‚S‘ wird angesichts des angespannten Wohnungsmarktes immer wichtiger – umso mehr freut es uns, hier ausgezeichnet worden zu sein. Das bestätigt uns in unserer Strategie, das Thema Nachhaltigkeit multidimensional zu denken und den Fokus auch auf soziale Aspekte zu lenken.“

Bodo Winkler-Viti
Leiter Funding & Investor Relations



MEET BERLIN

Treffen im Wannseehaus

Große Freude gab es beim Wiedersehen nach langer Eventpause: Viel frischer Wind um die Nase, weiße Schwäne auf dem Wannsee, aber leider auch ein ernüchternder Blick auf die Wirtschaftslage, die eher von schwarzen Schwänen geprägt ist.



Teresa Dreo-Tempsch freut sich über das erste Live-Treffen seit zwei Jahren mit rund 60 Sparkassenvertretern.

Steffen Nägele, Kreissparkasse Göppingen, mit **Thimon von Berlepsch** und dem „Mathematischen Quadrat“

Einen Blick auf die wirtschaftliche Situation warf **Dr. Moritz Kraemer**, Leiter Research und Chefvolkswirt der LBBW in seinem Vortrag „Zins- und Zeitenwende“.

Thimon von Berlepsch kann zwar leider keine schwarzen Schwäne verschwinden lassen, als Mentalkünstler verzauberte und verblüffte er jedoch das Publikum. Sein Credo: Mit der Macht der eigenen Gedanken und unserer

Vorstellungskraft können wir viel bewirken. Während die einen noch nach dem Trick suchten, waren andere sichtlich verzaubert. Die meisten jedoch nahmen die Erkenntnis mit, durch ihre innere Überzeugung viel mehr bewegen zu können, als sie es bisher für möglich hielten. Sei es der Wille, mit dem Rauchen aufzuhören oder die Gewissheit, auch diese Krise erfolgreich meistern zu können.



Die Aussichten auf den See waren schöner als die auf den Wirtschaftsmarkt. Sieht man aber auch in dieser Krise einen erfreulichen Aspekt, so ist es der Hoffnungsschimmer, dass diese Krise den Trend zur Energiewende unterstützen wird.

ESG: Am Wannsee und in den Regionen im Fokus

Mette Mogensen, Produktmanagement Berlin Hyp, navigierte die Gäste charmant und lebendig durch das komplexe Thema der EU-Taxonomie und der damit verbundenen Konsequenzen für den Immobilien- und Finanzierungsmarkt. Ja, es ist regulatorischer Druck, der auf den Markt zukommt. Ja, das Thema ist komplex – vor allem weil es ständig im „Werden“ ist. Kontinuierlich müssen neue Aspekte bedacht, integriert und umgesetzt werden. Angesichts der Klimakrise ist Nichtstun keine Alternative. Ziel ist und bleibt es, klimaneutral zu werden. Die Taxonomie ist bestrebt, Finanzströme in die richtige Richtung zu lenken.

„Es gibt viel zu tun und es ist Unsinn, dass jeder Einzelne im Verbund alleine von vorne beginnt nachzudenken“, so eine Stimme aus dem Publikum, die viel Echo fand. Genau das ist auch unsere Meinung. Gerne teilen wir als Berlin Hyp unser Know-how in Sachen ESG und möchten unsere Erkenntnisse gerne in die Breite tragen und mit Ihnen diskutieren. Das Thema lebt – und es lebt vor allem auch vom Austausch. Das bestätigt sich auch immer wieder in unseren ESG-Sparkassen-Regionalkonferenzen.

Einige Regionalkonferenzen haben bereits stattgefunden. Nach Friedberg (Oberhessen) und Düsseldorf war am 24. November die Sparkasse Südpfalz in Landau Gastgeber.

Die Agenda

- Überblick: Regulatorische Vorgaben für Banken in Bezug auf ESG
- Ideen zur Umsetzung eines ESG-Scorings
- ESG-Trends in der Produktentwicklung
- Diskussion, gemeinsamer Austausch

Im neuen Jahr starten wir direkt im Januar mit einer Regionalkonferenz in der Oberpfalz in Bayern.

Regionalkonferenz ESG: Zeit und Raum für einen Austausch auch in Ihrer Region?

Unser Angebot steht weiterhin: Sie sind Gastgeber, stellen einen Raum und laden Kollegen aus Ihrem Regionalverband ein; wir gestalten das Programm und übernehmen das Frühstück! Bei Interesse melden Sie sich bitte bei Ihrem Verbundbetreuer. Wir freuen uns auf Sie!



„ESG ist auch regional bei uns ein großes Thema und nicht mehr wegzudenken. Aber es sind eben noch zahlreiche Fragen offen. Wo fängt man am besten an? Wir sind überzeugt, dass man diese Mammutaufgabe nur gemeinsam schaffen kann. Dazu ist der Austausch die wichtigste Basis.“

Detlef Schwindack (vierter von links)
Bereichsleiter Firmen- und Unternehmenskunden Sparkasse Südpfalz

ESG- Regionalkonferenz

Mette Mogensen

Im Produktmanagement hat sie sich auf die Weiterentwicklung unserer ESG-Produkte spezialisiert



Über 20 Teilnehmer aus acht Sparkassen und zwei Landesbanken trafen sich und tauschten sich aus.

Die Initiatoren und Gastgeber der Sparkasse Südpfalz freuten sich über das rege Interesse und die gelungene Veranstaltung.

v.l.n.r.:

Artur Abramjan

Kundenbetreuer
Unternehmenskunden

Adrian Ziem

Leiter Produktmanagement,
Berlin Hyp

Svend Larsen

Mitglied des Vorstands

Detlef Schwindack

Bereichsleiter Firmen-
und Unternehmenskunden

Viktorija Kukulj

Duale Studentin, Berlin Hyp

Peter Loesmann

Verbundbetreuer, Berlin Hyp

Mette Mogensen,

Produktmanagement, Berlin Hyp

Thomas Esterle

Leiter Verbundgeschäft,
Berlin Hyp

Die 5. Neuauflage ist unterwegs ...



Aus aktuellem Anlass ist derzeit die 5. Neuauflage des Handbuches „Die Bewertung von Standardrendite-Immobilien“ in Arbeit. Die Überarbeitung geht dabei auf die Umsetzung der BelWertV-Novelle ein und bietet einen Einstieg in die EU-Taxonomie sowie die dafür erforderliche Berücksichtigung energetischer Effizienzen.

Erscheinungstermin ist für Ende Januar 2023 geplant. Das Handbuch stellen wir Ihnen gerne kostenfrei zur Verfügung.

Tragen Sie sich über den QR-Code bereits heute in die Vorbestellungsliste ein:

Achim Lenzen
Dipl.-Geol. | FRICS | HypZert F/M



OnSite ImmoAgent

Seit nunmehr vier Jahren und mehreren Tausend Besichtigungen ist der OnSite ImmoAgent bereits zu einer festen Größe einiger Immobilienkunden, darunter auch verschiedener Institute der Sparkassen-Finanzgruppe, geworden, wenn es um Vor-Ort-Besichtigungen geht.



[Zur Website](#)

„Wir freuen uns sehr über zufriedene Kunden und stehen für weitere Anfragen zur Online-Besichtigung gerne zur Verfügung.“

Jens Hoos
jens.hoos@berlinhyp.de

„Für die Besichtigung ausgewählter Objekte nutzt die Sparkasse Spree-Neiße seit Anfang des Jahres das Angebot des OnSite ImmoAgent. Die Zusammenarbeit verlief von Anfang an partnerschaftlich und unkompliziert, noch einfacher ist es mit der Beauftragung über das OnSite-Kundenportal.“

Bernd Kühner
Sparkasse Spree-Neiße Kreditsekretariat

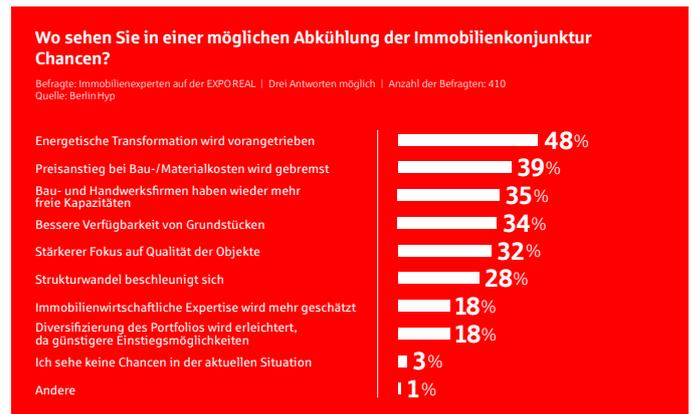
Trendbarometer EXPO REAL: Das wirtschaftliche Umfeld

Sich abkühlende Immobilienkonjunktur bringt neben der Herausforderung steigender Finanzierungskosten auch Chancen für die energetische Transformation mit sich

- **Steigende Finanzierungskosten sowie Energiepreise werden die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren fordern.**
- **Die sich abkühlende Immobilienkonjunktur wird die energetische Transformation vorantreiben und den Preisanstieg bei Bau- und Materialkosten bremsen.**
- **Eine Erholung von den Folgen der Energiekrise und dem Ukraine-Krieg wird mehrheitlich in spätestens drei Jahren erwartet.**

- **Insgesamt erwarten die Immobilienprofis jedoch überwiegend geringe bis moderate negative Folgen. Die Rolle deutscher Immobilien als „sicherer Hafen“ am Investmentmarkt sieht die Branche eher bestätigt.**

Das sind die Kernergebnisse einer aktuellen Umfrage der Berlin Hyp im Rahmen einer EXPO REAL-Sonderausgabe ihres regelmäßig durchgeführten Trendbarometers. An der aktuellen Befragung haben mehr als 430 Immobilienexperten teilgenommen.



Die Immobilienwirtschaft steht vor großen Herausforderungen

70 Prozent der Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass steigende Finanzierungskosten die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren maßgeblich beeinflussen werden. Für 58 Prozent der Befragten sind die gestiegenen Energiekosten die größte Herausforderung, gefolgt von Lieferketten mit 28 Prozent und Personalknappheit mit 23 Prozent. Als weniger ausschlaggebend werden allgemeine geopolitische Risiken mit 23 Prozent, die Verfügbarkeit von Finanzierungen und von Flächen (je 19 Prozent), die Regulierung und das Erreichen der Taxonomie-Konformität mit je 13 Prozent Zustimmung sowie eine sinkende Nachfrage nach Immobilien mit neun Prozent angesehen.

Diese Ergebnisse zeigen, dass die Branche vor einer Zäsur steht und gefordert ist, sich an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Aber auch vor Chancen durch sich abkühlende Immobilienkonjunktur

48 Prozent und damit nahezu die Hälfte der Umfrageteilnehmer glauben, dass die sich abkühlende Immobilienkonjunktur die energetische Transformation vorantreiben wird. Angesichts der aktuellen Versorgungskrise mag dies verwundern, zumal die energetische Transformation zumindest kurzfristig mit erheblichen Kosten verbunden ist.

„Wir sind der Überzeugung: Gerade jetzt ist ein Engagement für die energetische Transformation wichtig“, so **Sascha Klaus**. „Die Energiekrise wird den Trend hin zu energetischer Optimierung befeuern, sei es beim Neubau oder auch im Bestand. Grundsätzlich liegt im Bestand ja ein enormes Energie-Einsparpotenzial und Immobilien, die auf einem schlechten energetischen Stand sind, werden es bei der Vermarktung in Zukunft schwerer haben. Ein Nachlassen der Bemühungen wäre daher aus unserer Sicht zu kurz gesprungen.“

Aktuell befragen wir unser Experten-Panel zu den speziellen Finanzierungsherausforderungen.

Blieben Sie aktuell informiert – folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

[Hier finden Sie das Trendbarometer.](#)

Seniorenimmobilien

Demografischer Wandel und Wohnen im Alter

Mit dem demografischen Wandel gewinnen Seniorenimmobilien immer mehr an Bedeutung. Sind Seniorenimmobilien auf dem Weg aus der Nische zur anerkannten Assetklasse? Hintergründe und Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Immobilienmarkt haben wir in Kooperation mit der Terranus GmbH näher beleuchtet, die wichtigsten Aspekte in unserer aktuellen Kompaktstudie zusammengefasst und in unserem letzten Marktbriefing diskutiert.

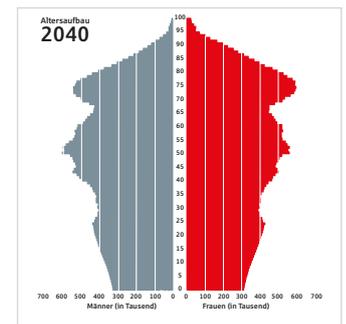
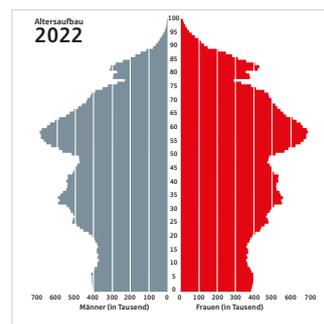
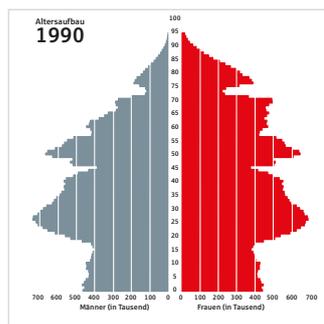
Die Deutsche Gesellschaft wird älter

Der demografische Wandel verändert die deutsche Bevölkerungsstruktur in den nächsten Jahren massiv. Die geburtenstarken Jahrgänge kommen ins Rentenalter und die Zahl der Hochbetagten steigt. So wächst entsprechend auch der Bedarf an Pflegeimmobilien und das Segment „Seniorenwohnen“ gewinnt an Gewicht auf dem Wohnungsmarkt.

Verbesserte Lebensumstände, steigender Wohlstand und medizinischer Fortschritt sind Gründe dafür, dass die Menschen in Deutschland immer älter werden. Die „Babyboomer“ kommen nun ins Rentenalter und weniger junge Menschen kommen nach. Laut statistischem Bundesamt kommen heute auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 20 und 66 Jahren rund 31 Personen im Alter von 67 und älter, 2035 werden es bereits 41 Personen sein.



Anja Sakwe Nakonji
Geschäftsführerin
Terranus GmbH,
Kooperationspartnerin
der Studie



Die nächste Generation 65+:

mehr, individueller, aktiver, älter und mit dem Wunsch, möglichst lange selbstständig leben zu können

Die Senioren der Generation 65+ sind heute individuell, aktiv und digital. Rund 90 Prozent der Altersgruppe 61 bis 66 Jahre verfügen über einen Internetzugang. Die Lebensformen der neuen Senioren sind genauso vielfältig wie die der Jungen. Der größte Wunsch aller ist es jedoch, möglichst lange selbstständig leben zu können.

Der Markt für Seniorenimmobilien hat sich stark ausdifferenziert

Inzwischen gibt es eine Vielzahl verschiedenster Wohnformen und Einrichtungen mit unterschiedlichen medizinischen Pflege- oder reinen Servicedienstleistungen. So käme für jeden zweiten Bundesbürger ab 55 Jahren ein Apartment mit Service bzw. mit der Option, weitere Gesundheits- oder Pflegeunterstützung flexibel dazu buchen zu können, in Frage. Dies ist aber nicht für alle leistbar.

Worüber machen Sie sich Sorgen, wenn Sie an Ihre Wohnsituation im Alter denken?

Befragte: Altersgruppe 50+ | Mehrfachantwort möglich | Anzahl der Befragten: 1.011 | 7. November 2022
Quelle: Civey im Auftrag der Berlin Hyp



Mehr Senioren werden mehr bezahlbaren Wohnraum benötigen

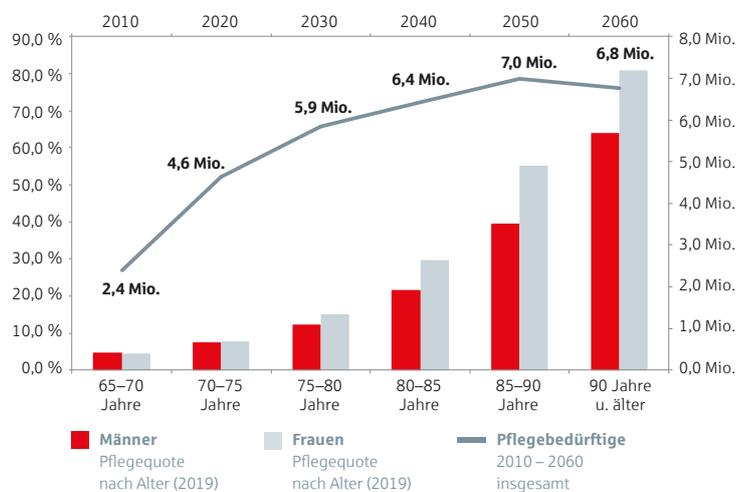
Die Einkommensstruktur der Senioren wird den Druck auf bezahlbaren Wohnraum weiter steigen lassen. Rund die Hälfte der Generation 60+ muss mit 1.000 bis 2.000 Euro Nettoeinkommen auskommen. Entsprechend wird sich auch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Zuge der demografischen Entwicklung noch erhöhen. Dies spiegelt auch das Ergebnis unserer Umfrage wider.

Die Pflegequote wird sich bis 2050 um mehr als 50 Prozent erhöhen

Trotzdem sich die Angebote für Pflege in den letzten Jahren deutlich ausdifferenziert haben, steigt infolge der demografischen Entwicklung der Bedarf an stationären Pflegeplätzen in Deutschland stark an. Die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland wird sich in den kommenden 20 Jahren um mehr als ein Drittel bzw. in den kommenden 30 Jahren um mehr als die Hälfte erhöhen. Der Bedarf ist jedoch regional sehr unterschiedlich ausgeprägt und daher eher kleinteilig. Ein Thema, das insbesondere auch für die Sparkassen vor Ort deutlich an Bedeutung gewinnen wird. Seniorenimmobilien entwickeln sich aus der Nische zu einer anerkannten Assetklasse.

Prognose: pflegebedürftige Personen und Pflegequote

2010 – 2060 in Mio. und Pflegequote m/w (2019 in %)



„Lebenswerte Städte zu bauen und zu erhalten, ist eines der 17 Development Goals der Vereinten Nationen. Doch für eine zunehmende Gruppe von Senioren mit geringem Nettoeinkommen wird bezahlbarer Wohnraum ein kritisches Thema werden. Auch wir sehen uns in der Verantwortung und wollen mit unseren Produkten wie dem Social Bond als Bank unseren Beitrag leisten, Kapitalströme in die richtige Richtung zu lenken.

Als Berlin Hyp sehen wir den stark wachsenden Bedarf und die Veränderungen auf dem Markt der Senioren- und Pflegeimmobilien. Seniorenimmobilien entwickeln sich aus der Nische heraus zu einer anerkannten Assetklasse und stehen zunehmend im Fokus nationaler wie auch internationaler Investoren.“

Teresa Dreö-Tempsch

[> Hier finden Sie die Studie auf unserer Website.](#)

Solange der Vorrat reicht, senden wir Ihnen auf Wunsch auch gerne ein Printexemplar zu. Senden Sie uns bitte eine E-Mail an:

elisabeth.jenne@berlinhyp.de

[> Die Veranstaltung wurde aufgezeichnet und steht hier für Sie zum Nachhören bereit.](#)

Logistikimmobilien

Trotz akuter Herausforderungen auf Rekordkurs in der Krise

Traditionell zur EXPO REAL wurde die Studie **Logistik und Immobilien 2022** mit dem Schwerpunkt „Logistik in Deutschland und Europa – akute Herausforderungen und Chancen“ veröffentlicht und dies sind die wichtigsten Erkenntnisse:



- **Neuer Höchststand bei Logistik-Neubauflächen mit 5,8 Millionen qm für 2022 erwartet**
- **Spitzenmieten in Deutschland um bis zu 8,6 Prozent gestiegen**
- **Anstieg der Renditen auch in Top-Regionen erkennbar**
- **Aktuelle Zahlen sind Momentaufnahme, vereinzelt steigende Risiken erkennbar**

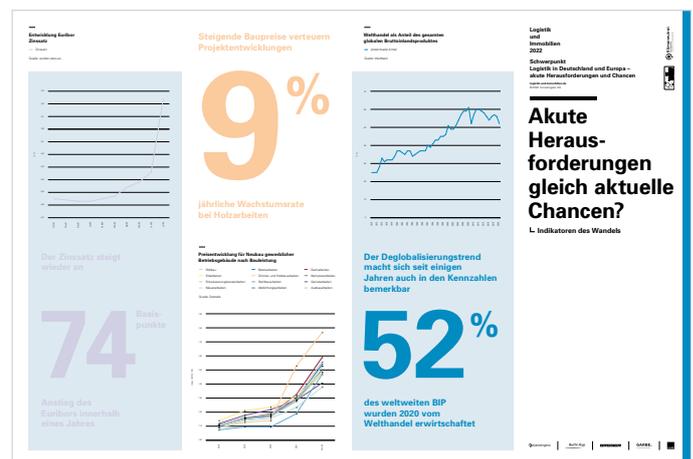
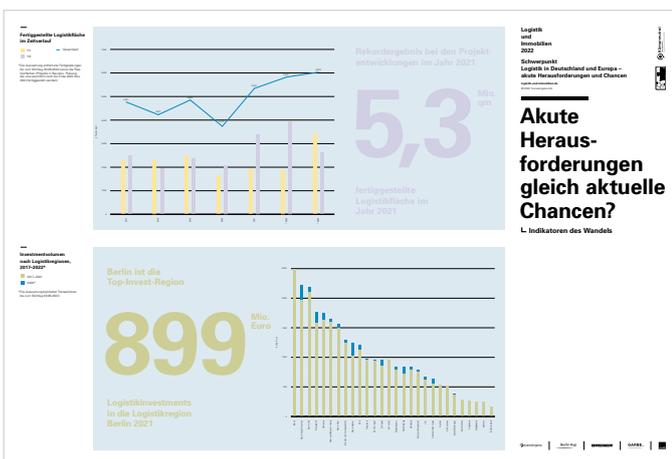
Wir freuen uns, auch in diesem Jahr neben BREMER AG, GARBE Industrial Real Estate GmbH (GARBE) und der Savills Immobilien-Beratungs GmbH (Savills) wieder Partner der Studie gewesen zu sein, die bereits zum achten Mal in Folge von bulwiengesa veröffentlicht wurde.

[Die gesamte Studie liegt hier für Sie zum Download bereit.](#)

Auf Wunsch senden wir Ihnen auch gerne ein Printexemplar zu. Senden Sie uns bitte eine E-Mail an: elisabeth.jenne@berlinhyp.de

Auf dem Markt für Logistikimmobilien hält die hohe Bautätigkeit weiter an. Sie lässt für das laufende Jahr mit rund 5,8 Millionen qm und einer Steigerung um 9,4 Prozent im Vergleich zum Rekord-Vorjahr (5,3 Millionen qm) einen neuen Höchstwert für neu fertiggestellte Logistikflächen erwarten. Die Spitzenmieten an den größten deutschen Logistikstandorten sind um 3,8 Prozent bis 8,6 Prozent auf 6,50 bis 8,20 Euro/qm gestiegen.

Die gegenwärtigen Entwicklungen auf dem Investment- und Finanzierungsmarkt haben dazu geführt, dass die Renditekompression der Logistikimmobilien zum Erliegen gekommen ist. Und nicht nur das: In den wichtigsten Logistikregionen wurde bereits ein leichter Anstieg der Renditen um 20 bis 30 Basispunkte erkennbar.



Datenmanagement – neu aufgestellt

Im Rahmen der digitalen Neustrukturierung unseres Kreditprozesses haben wir das Datenmanagement als eigenen Bereich neu gegründet. Im Regelfall ist das Datenmanagement in Banken bei der IT angesiedelt. Daten sind dann aber nur Mittel zum Zweck. Diese Neubewertung des Datenmanagements bedeutet eine Umkehr des Denkansatzes.



Robert Bölke
Leiter des Bereichs
Datenmanagement
Berlin Hyp

Daten haben somit einen neuen und eigenen Stellenwert bei der Berlin Hyp bekommen. Dies ist allein schon deshalb wichtig, da Daten und deren Verfügbarkeit aufgrund zunehmender regulatorischer Anforderungen wie auch Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Aspekte immer wichtiger werden. Mit Hilfe der Digitalisierung schafft dies über die Verfügbarkeit hinaus Transparenz und zusätzlich die Möglichkeit, neue Erkenntnisse zu gewinnen, von denen alle Beteiligten profitieren können.

Seit knapp einem halben Jahr hat **Robert Bölke** (47) die Leitung des Bereichs Datenmanagement inne. Durch seine Tätigkeit u.a. bei einer digitalen Technologieberatung, einem Finanzportal und im Innovationsmanagement einer Bank bringt der Diplom-Informatiker genau den richtigen Mix an Erfahrung mit. Die Basis seines Know-hows sind neben einem MBA in Financial Management und Controlling auch sein profundes Verständnis von der effizienten Steuerung großer IT-Projekte und der Digitalisierung im Finanzkontext.

Ein neuer Mann in einem neuen Bereich – Grund genug, Robert Bölke zu unserem Podcast einzuladen. Der ehemalige Bundeswehroffizier erklärt, warum die Regulatorik von Daten immer aus der Perspektive eines bestimmten Subjektes stattfindet und warum sich diese daher in verschiedenen Ländern stark unterscheidet. Bölke thematisiert im Podcast die Frage, ob die Neuaufstellung von Banken im Datenmanagement eher durch Chancen motiviert oder durch Regulatorik gezwungen stattfindet.

Die Frage, ob datengetriebene KI auch für Banken die Zukunft sind und was seine Faszination für Daten mit seiner Liebe zur Ordnung zu tun hat, wird ebenfalls geklärt. Ein lockeres Gespräch über ein komplexes Thema. Hören Sie doch mal rein.

Der Podcast ist auf unserer [Website](#) oder auch über alle gängigen Podcast-Kanäle, wie [Spotify](#), [deezer](#), [iTunes](#), etc. jederzeit abrufbar.



Weit + Breit

Der Chancen-Podcast
der Berlin Hyp
Ideen mit Antworten



Preview

Demnächst von uns für Sie

Soll der Pfandbrief in den Ruhestand?

Der Pfandbrief hat 253 Jahre auf dem Buckel, ist es nicht langsam Zeit für den Ruhestand? Zu dieser Idee spricht **Knut König** mit einem, der es wissen muss: **Jens Tolckmitt**, Hauptgeschäftsführer des vdp.

Der Podcast steht voraussichtlich im Dezember für Sie zum Download bereit.

Folgen Sie uns auf [LinkedIn](#) und seien Sie immer aktuell informiert.



Weit + Breit

Der Chancen-Podcast
der Berlin Hyp
Ideen mit Antworten

Der Podcast steht für Sie zum [Download](#) bereit.

Trendbarometer

Wir befragen in regelmäßigen Abständen unser Experten-Panel zu aktuellen Themen. Bleiben Sie informiert – folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

Auf unserer [Website](#) finden Sie unsere letzten Veröffentlichungen.

Marktbriefing



Berlin Hyp Marktbriefing

Zum Auftakt 2023 starten wir, nun bereits im dritten Jahr und somit fast schon traditionell zu nennen, mit dem Berlin Hyp Marktbriefing.

Prof. Tobias Just von der IREBS Immobilienakademie wird uns einen Jahresausblick auf den Immobilienmarkt geben und im Anschluss mit **Sascha Klaus** und unseren Gästen diskutieren.

Berlin Hyp Marktbriefing Ausblick 2023

Am 11. Januar 2023, 12.00 – 13.00 Uhr
Mit **Prof. Tobias Just**, IREBS Immobilienakademie und **Sascha Klaus**, Berlin Hyp AG



Reservieren Sie schon heute den Termin in Ihrem Kalender. Das Portal zur [Anmeldung](#) ist bereits eröffnet.



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

Veröffentlichung

Dezember 2022

Bildnachweis

Titel, S. 6 April Studios / OS A,
Stadt- und Kreissparkasse Erlangen
Höchstadt Herzogenaurach
Editorial: Michael Bader
Titel, S. 7 Architekten casper.
schmitz-mohrkramer GmbH,
Jens Komossa
Titel, S. 8, 9 Berlin Hyp
Titel, S. 9 Sparkasse Südpfalz
S. 6, 10, 13, 15, 17 Nadine Stegemann
Titel, S. 12 Terranus
S. 16 vdp; IREBS, Hoffotografen
S. 17 Jens Komossa, Elke Jung-Wolff

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.

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

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
oliver.hecht@berlinhyp.de



Thomas Esterle
Leiter
Verbundgeschäft
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5585
thomas.esterle@berlinhyp.de



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



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



Florian Huber
Verbundbetreuer Sparkassen
SVB
Isartorplatz 8
80331 München
T +49 89 29194913
florian.huber@berlinhyp.de



Dieter Koch
Verbundbetreuer Sparkassen
HSGV, OSV, SVN, SGVSH
Corneliusstraße 7
10787 Berlin
T +49 30 2599 5840
dieter.koch@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