

Richtlinie zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeit bei der Immobilienfinanzierung

Richtlinie zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeit bei der Immobilienfinanzierung

Ziele der Richtlinie

Mit ihrer Geschäftstätigkeit leistet die Immobilienwirtschaft einen wichtigen Beitrag zum wirtschaftlichen und sozialen Wohlergehen. Die von ihr entwickelte, realisierte und erhaltene Infrastruktur schafft grundlegende Werte für eine Volkswirtschaft und ist die Ausgangsbasis für Gewerbetätigkeit und Wohnungswirtschaft.

Aufgrund dieser Bedeutung und auch aufgrund der langen Nutzungsphasen von Immobilien ist die ergänzende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Immobilienfinanzierung ein wichtiger Aspekt, u. a. um eine dauerhafte Werthaltigkeit des Engagements sicherzustellen. Dabei können u. a. folgende Betrachtungsweisen eine Rolle spielen:

- Ein nachhaltiges Gebäude zielt auf die Ansprüche des Nutzers hinsichtlich Behaglichkeit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit und sichert damit auch eine gute Verwertbarkeit der Immobilie am Markt (Drittverwendungsfähigkeit).
- Auch eine gute Zugänglichkeit und die Qualität der Verkehrsanbindung einer Immobilie und des Umfelds erhöhen die Attraktivität einer Immobilie und fördern die Drittverwendungsfähigkeit.
- Die Minimierung von Lebenszykluskosten eines Gebäudes fördert den Einsatz langlebiger, haltbarer sowie toxikologisch unbedenklicher Baustoffe.

- Eine hohe Energieeffizienz eines Gebäudes entlastet die Umwelt von Emissionen, senkt die Betriebskosten der Nutzer und trägt über vergleichsweise höhere Netto-Mieten zur Wertstabilität der Immobilie bei.

Die Berlin Hyp hat darum ein besonderes Interesse, dass unsere Kunden Immobilien errichten bzw. erwerben und betreiben, deren Werthaltigkeit auch durch eine professionelle Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Kriterien abgesichert wird.

Um dieses Interesse angemessen wahrzunehmen, definiert diese Richtlinie die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten auf den verschiedenen Stufen der Immobilienfinanzierung.

Anwendung der Richtlinie

Die Berlin Hyp orientiert sich in ihrer Geschäftstätigkeit an den Prinzipien des „Zentraler Immobilienausschuss e. V. (ZIA)“ für das Branchencluster „Finanzierung“¹ in Abhängigkeit von der jeweils praktischen Relevanz für den einzelnen Geschäftsvorfall. Diese Prinzipien sind:

1. Wir berücksichtigen Zukunftssicherheit und nachhaltige Ressourcenallokation der Immobilie in besonderer Weise bei unserer Kreditentscheidung.
2. Wir setzen uns dafür ein, dass Nachhaltigkeitsaspekte in die Bewertung von Immobilien einfließen.
3. Im Rahmen unserer Finanzierungsgespräche sind nachhaltiges Bauen, insbesondere Möglichkeiten zur Verbesserung von Energieeffizienz und Umweltbilanz wichtige Parameter.
4. Wir unterstützen unsere Kunden bei der Einführung nachhaltiger Nutzungskonzepte für ihre Bestands- und Neubauimmobilien.
5. Bei Kreditentscheidungen, Bewertungen und in der Zusammenarbeit mit unseren Kunden finden Green Leases besondere Berücksichtigung.

¹ ZIA: Nachhaltigkeit – Kodex, Berichte und Compliance; 2015

6. Bei der Ausbildung und laufenden Qualifizierung der in der Immobilienfinanzierung tätigen Mitarbeiter, insbesondere der Immobilienbewerter, sind die Prinzipien für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften von Immobilien von besonderer Bedeutung.

Bei der praktischen Anwendung der Prinzipien ist zu berücksichtigen, dass die Berlin Hyp kein Privatkundengeschäft betreibt, sondern ganz überwiegend gewerbliche Investoren und Wohnungsbaugesellschaften als Kunden hat, die über einen hohen Grad an Fachwissen und Erfahrung im Immobiliengeschäft verfügen. Dies bedeutet, dass in der überwiegenden Mehrzahl der Finanzierungsanfragen die in den Prinzipien genannten Sachverhalte bereits von den Kunden in ihren Konzepten berücksichtigt wurden.

Bei der Immobilienfinanzierung bezieht die Berlin Hyp grundsätzlich den sicheren Umgang ihrer Kunden mit den gesetzlichen Anforderungen aus dem Bau-, Umwelt-, Planungs- und Naturschutzrecht in ihre Entscheidungen mit ein. Der sichere Umgang und die stete Erfüllung gesetzlicher und genehmigungsrechtlicher Vorgaben ist die Grundvoraussetzung für einen dauerhaften Erfolg des jeweiligen Kunden sowie der Geschäftsbeziehung.

Bei der Immobilienbewertung berücksichtigt die Berlin Hyp standardisierte Nachweise zur Energieeffizienz sowie Klassifizierungen allgemein anerkannter Zertifizierungssysteme zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien sofern sie im jeweiligen Einzelfall positiv auf den nachhaltigen Ertrag und Wert einer Immobilie bzw. auf die Geschäftstransaktion einwirken. Das gleiche gilt für gesonderte Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung einer Immobilie wie Green Leases.

Die Ausbildung und laufende Qualifizierung der in der Immobilienbewertung und -finanzierung tätigen Mitarbeiter der Berlin Hyp erfolgt bei den führenden immobilienwirtschaftlichen Aus- und Weiterbildungsinstitutionen in deren Angeboten bewertungsrelevante Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden.

Die Mitarbeiter der Berlin Hyp bringen ihre Erfahrungen und ihr Fachwissen regelmäßig in einer Reihe von Institutionen der Immobilienwirtschaft ein. Dadurch stellt die Berlin Hyp gleichzeitig sicher, dass sich das Unternehmen an den aktuellsten Branchenstandards – inklusive den Standards zur Nachhaltigkeit – orientiert. Die Berlin Hyp bekennt sich klar zu der Einhaltung der vorliegenden Richtlinie.

Die Berlin Hyp bekennt sich klar zu der Einhaltung der vorliegenden Richtlinie.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sascha Klaus', is positioned above the printed name.

Sascha Klaus

Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp AG

Eine Anmerkung zum Gebrauch der männlichen Form von Personen:
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige
Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d)
verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen
für alle Geschlechter.