



Immobilienmarkt Berlin – Chancen und Risiken einer dynamischen Entwicklung

Veranstaltung am 24.05.2016

Andreas Tied



Agenda



-
1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick
 2. Berliner Wohnungsmarkt
 3. Finanzierungsmöglichkeiten der Investitionsbank Berlin

Agenda

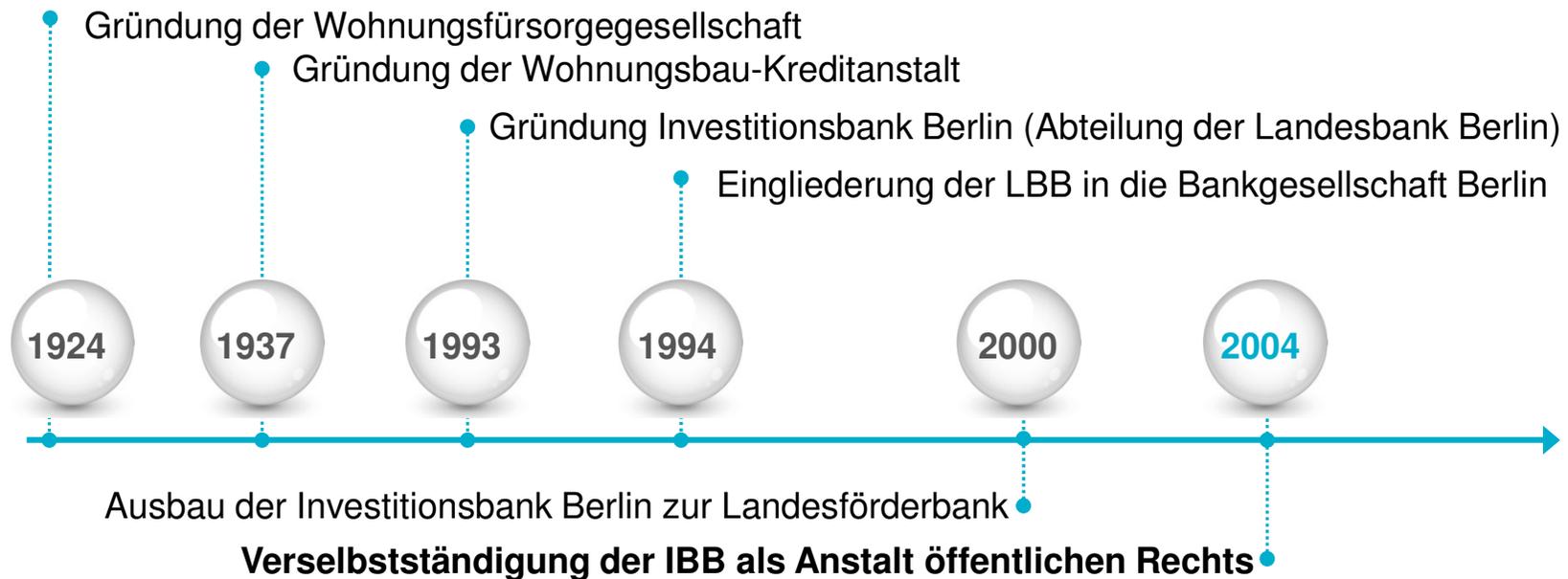


-
1. **Die Investitionsbank Berlin im Überblick**
 2. Berliner Wohnungsmarkt
 3. Finanzierungsmöglichkeiten der Investitionsbank Berlin

Seit 92 Jahren ein starker Partner



Historischer Abriss



Aufsichtsrechtliche und gesetzliche Rahmenbedingungen

- 
- Gesetzlichen Rahmen bilden IBB-Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen
 - Refinanzierungsgarantie des Landes
 - Nichthandelsbuchinstitut
 - Klassifizierung als kapitalmarktorientiertes Unternehmen (§ 315 a HGB); IFRS-Konzernabschluss
 - Geschäftstätigkeit im Rahmen der Verständigung II
 - **Anstaltslast:** Das Land Berlin ist alleiniger Anstaltsträger der IBB.
 - **Garantie:** Das Land Berlin garantiert gemäß Artikel 2, § 4 des IBB-Gesetzes für die Verbindlichkeiten der IBB; hierdurch ergibt sich der „**Solva 0-Status**“ für Verbindlichkeiten der IBB. Die IBB agiert als Anstalt des öffentlichen Rechts.
 - **Gewährträgerhaftung:** Für vor dem 01.09.2004 begründete Verbindlichkeiten der IBB besteht zusätzlich weiterhin die Gewährträgerhaftung des Landes Berlin.

Agenda



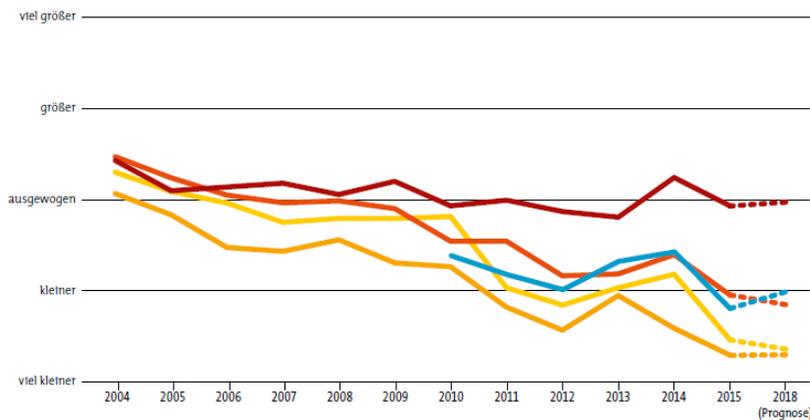
-
1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick
 2. **Berliner Wohnungsmarkt**
 3. Finanzierungsmöglichkeiten der Investitionsbank Berlin

Aktuelle Wohnungsmarktsituation – Angebotssituation Mietsegment 2015 (2014)



Beurteilung im Segment Miete

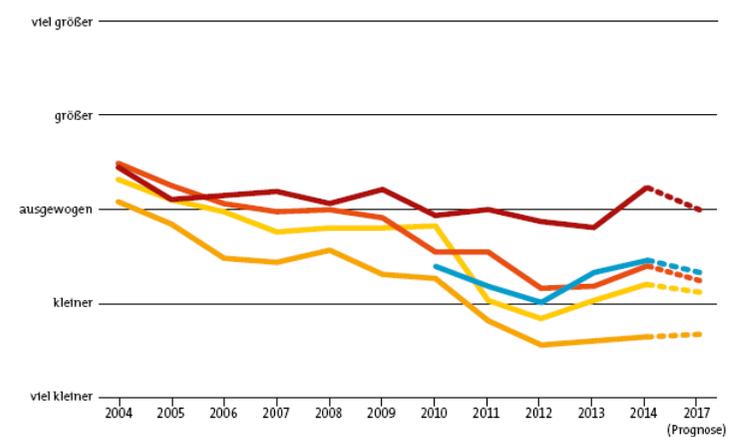
Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2015

Beurteilung im Segment Miete

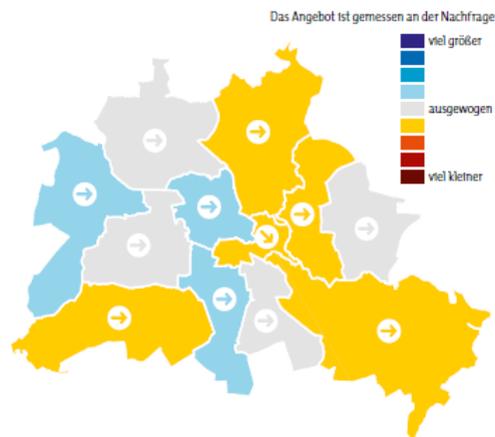
Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage:



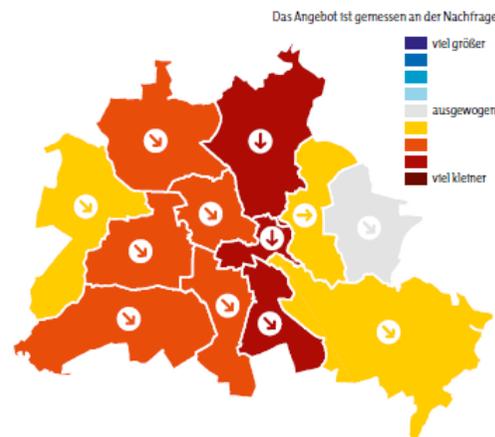
Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2014

Aktuelle Wohnungsmarktsituation 2015 – Angebotssituation Mietsegment

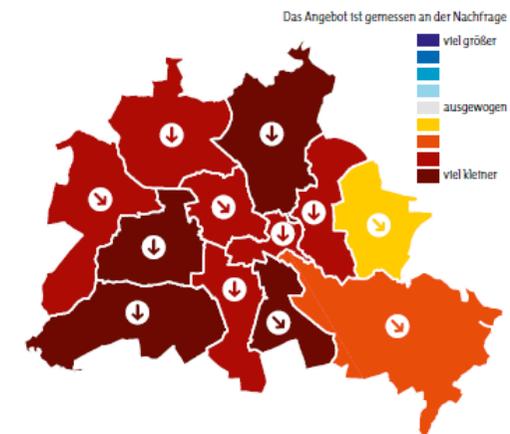
**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – oberes Preissegment**



**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – mittleres Preissegment**



**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – unteres Preissegment**



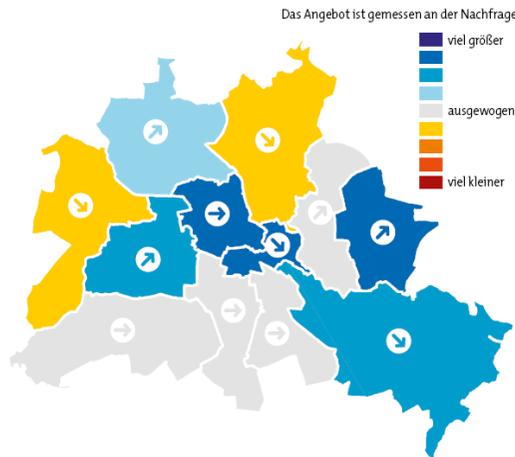
Der Pfeil zeigt die erwartete Angebotsituation in drei Jahren. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

↑ viel größer ↻ größer → ausgewogen ↺ kleiner ↓ viel kleiner

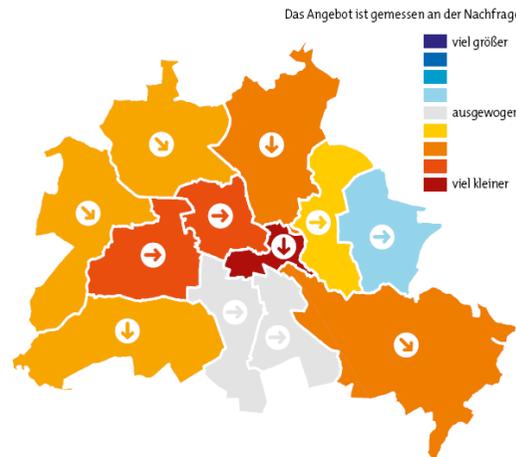
Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2015

Aktuelle Wohnungsmarktsituation 2014 – Angebotssituation Mietsegment

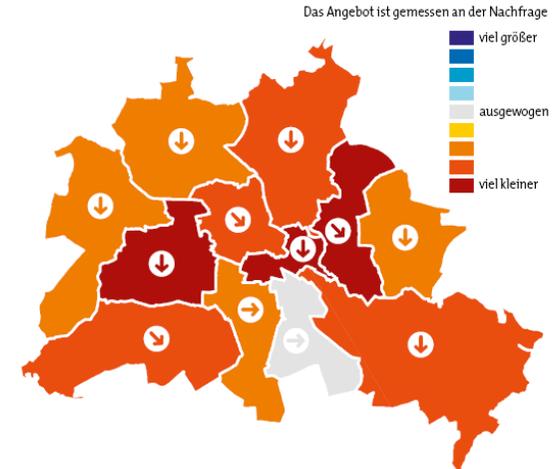
Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – oberes Preissegment



Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – mittleres Preissegment



Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – unteres Preissegment

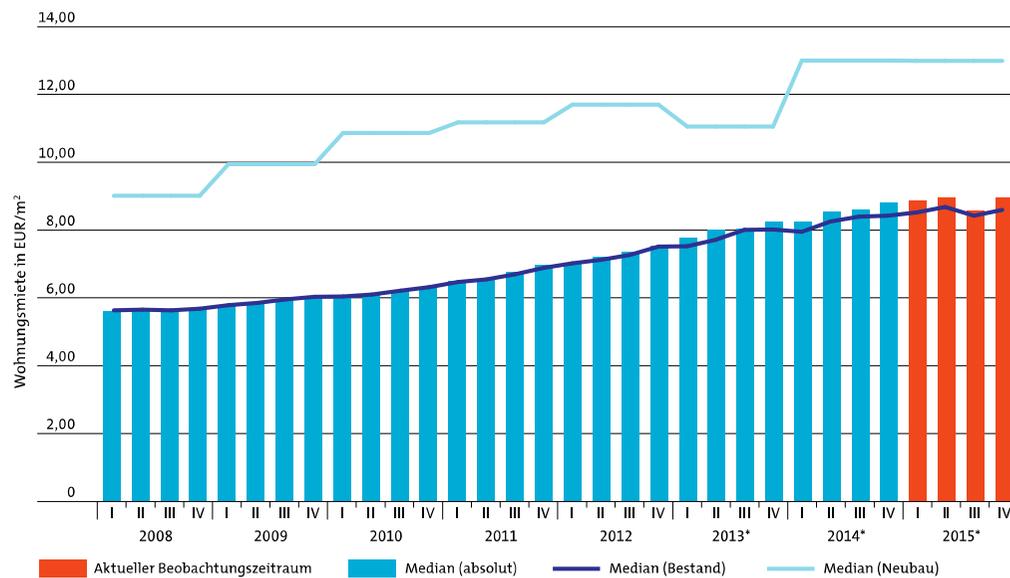


Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

viel größer
 größer
 ausgewogen
 kleiner
 viel kleiner

Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2014

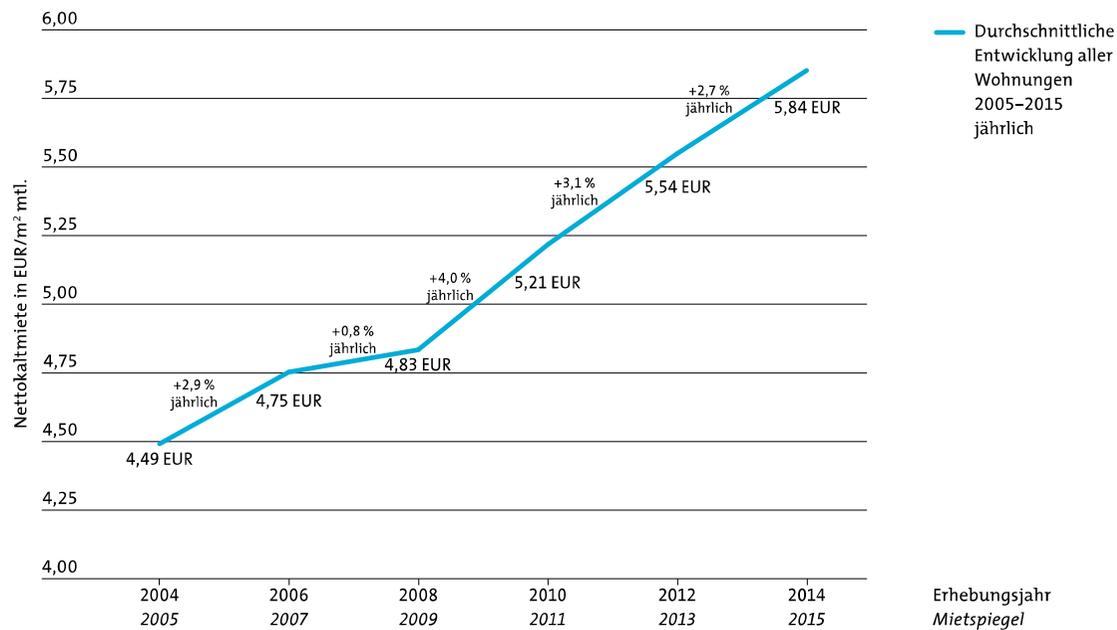
Aktuelle Wohnungsmarktsituation – Entwicklung Angebotsmieten



Anmerkung: * Ab I/2013 verfeinerte Datenbereinigung; als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: Immobilien Scout GmbH, eigene Berechnungen RegioKontext GmbH

Aktuelle Wohnungsmarktsituation – Entwicklung ortsübliche Vergleichsmiete

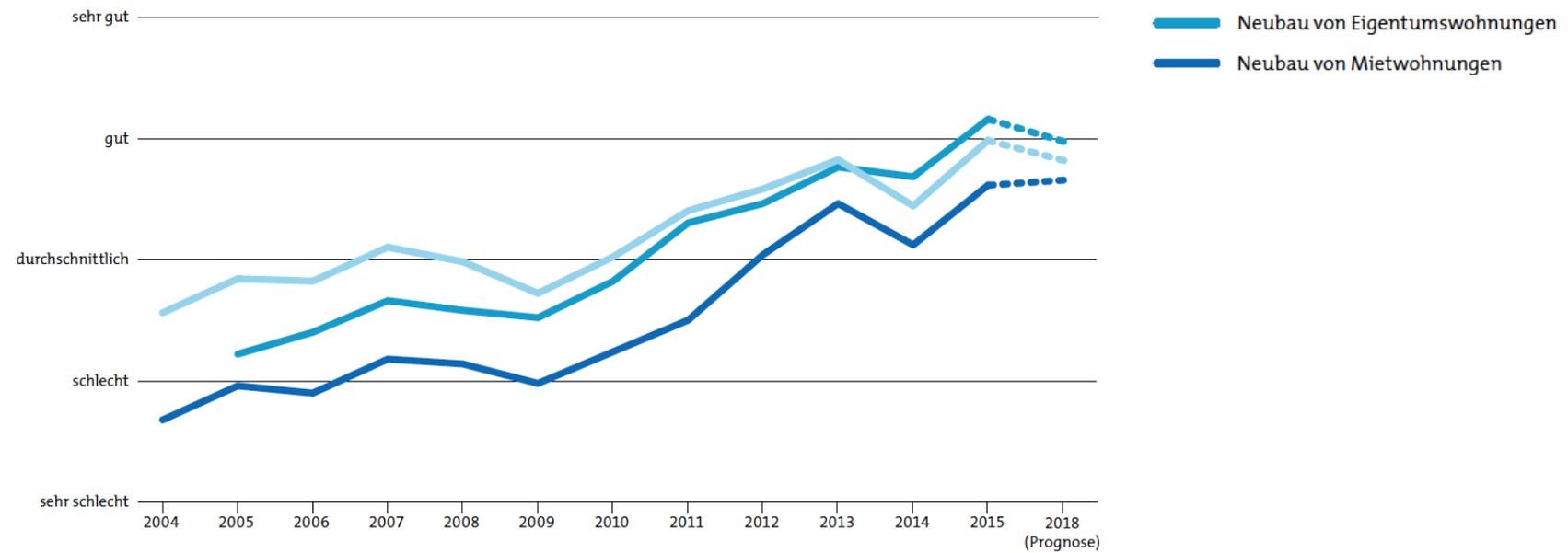


Quellen: Institute GEWOS, A & K und F + B Mietspiegel 2003 bis 2015, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Aktuelle Wohnungsmarktsituation – Investitionsklima 2015



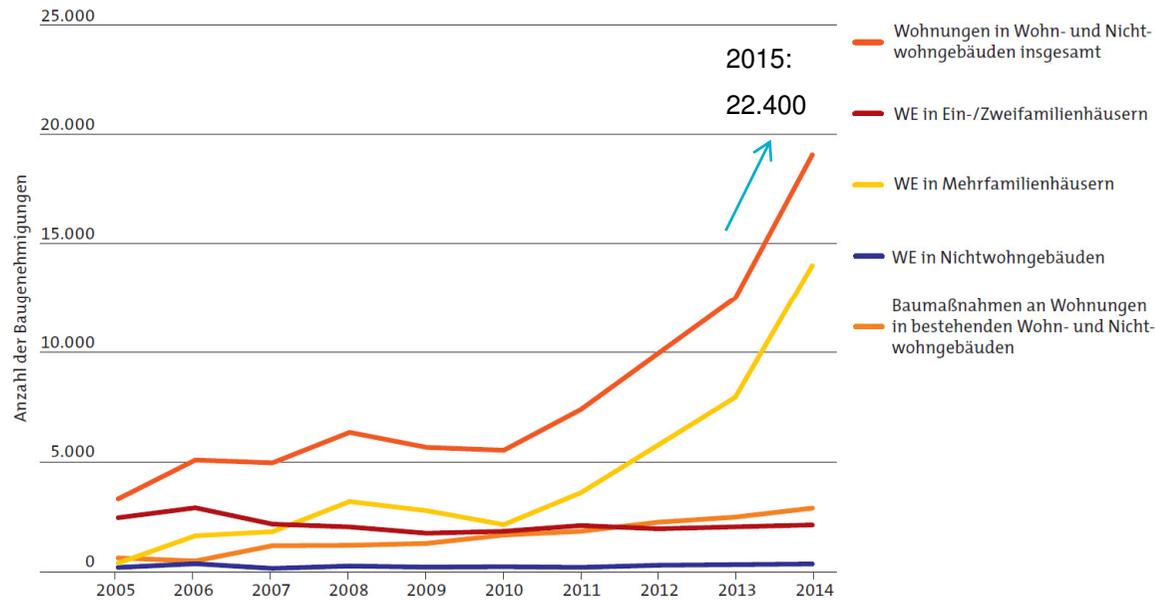
Einschätzung des Investitionsklimas: Neubau



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2015

Aktuelle Wohnungsmarktsituation – Baugenehmigungen

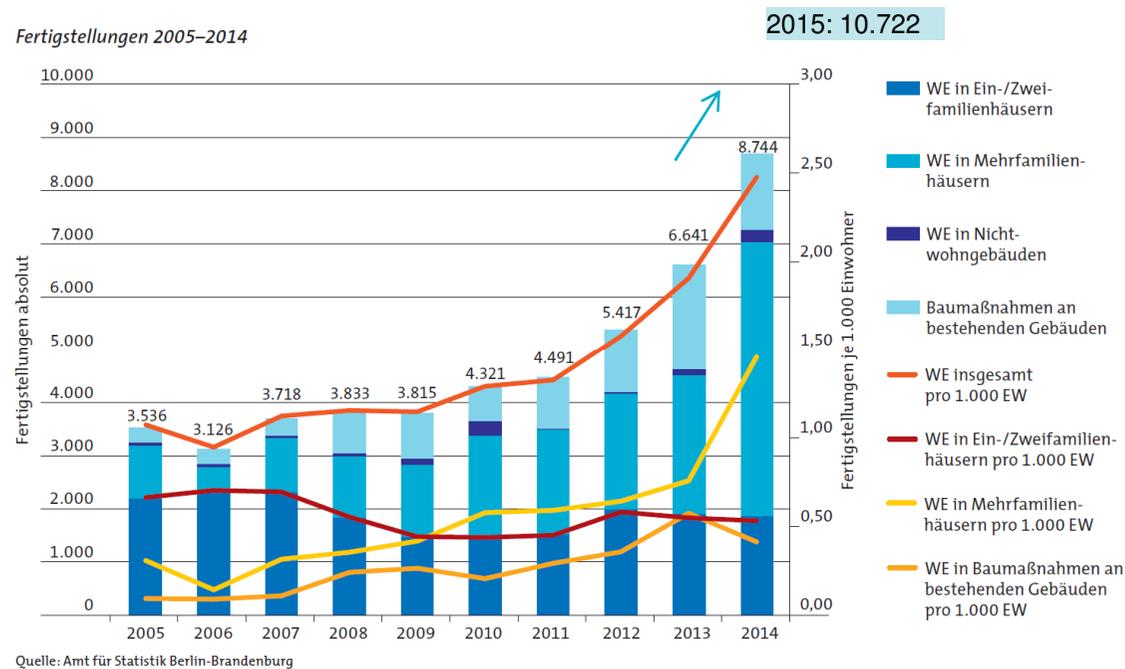
Baugenehmigungen 2005–2014



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

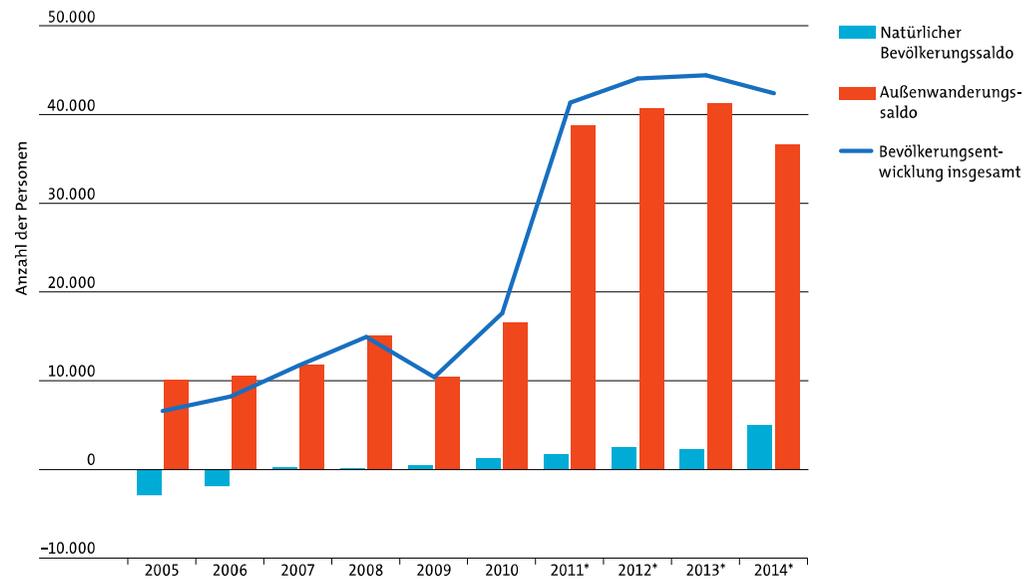
- Zahl der Baugenehmigungen steigt erneut kräftig an
- Anstieg der Baugenehmigungen von 2013 auf 2014 um rund 53% auf 19.199 insgesamt
- Prognose 2015: bis zu 22.000 Baugenehmigungen
- 73% aller 2014 genehmigten Wohnungen sind im Geschosswohnungsbau

Berliner Wohnungsmarkt – Fertigstellungen



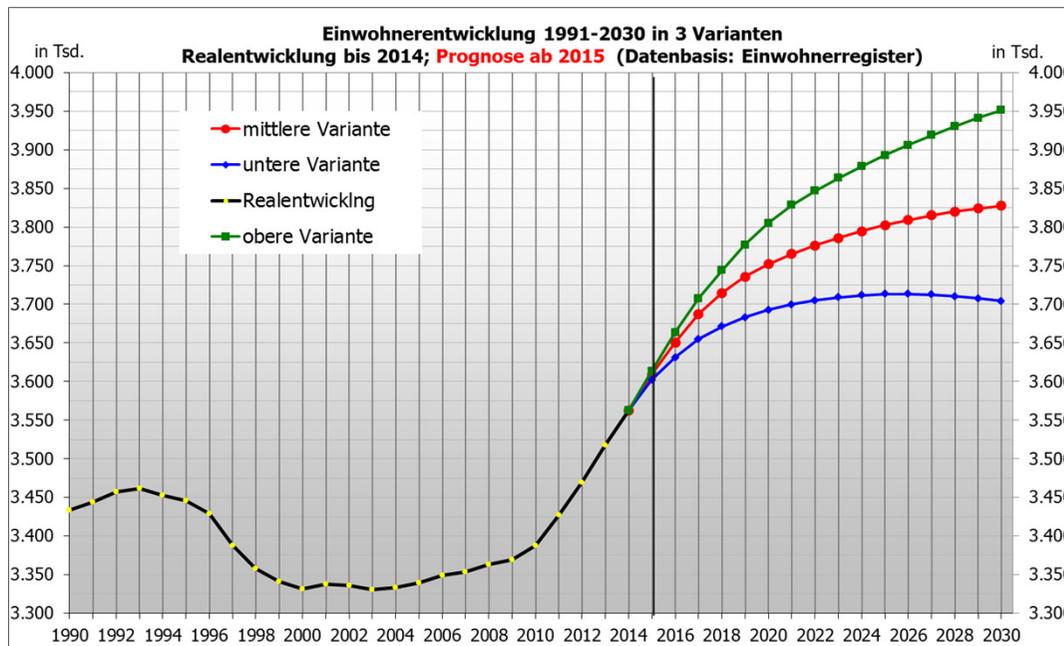
- Wachsende Baudynamik seit 2011 setzt sich weiter fort
- Anstieg der Fertigstellungen von 2013 auf 2014 um rund 32% auf 8.744 insgesamt
- Prognose 2015: 12.000-15.000 fertiggestellte Wohnungen
- 60% aller 2014 fertiggestellten Wohnungen sind im Geschosswohnungsbau

Chancen und Risiken einer – Bevölkerungsentwicklung



Anmerkung: * Seit 2011 erfolgt die Fortschreibung der Bevölkerung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Berliner Wohnungsmarkt – Bevölkerungsprognose



obere Variante
+ 389.000 bis 2030

mittlere Variante
+ 266.000 bis 2030

untere Variante
+ 142.000 bis 2030

Berliner Wohnungsmarkt – Zusammenfassung



- Steigende Bevölkerungszahlen
- Steigende Haushaltszahlen
- Weiterhin Nachfragedruck, auch in einfachen Wohnlagen
- Steigende Baugenehmigungszahlen und auch Trendwende bei den Baufertigstellungen
- Aktuelle Entwicklung ist insbesondere für einkommensschwächere Haushalte problematisch

Agenda



-
1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick
 2. Berliner Wohnungsmarkt
 - 3. Finanzierungsmöglichkeiten der Investitionsbank Berlin**

Geschäftsfeld: Immobilien- und Stadtentwicklung



Wir fördern **wohnwirtschaftlich** genutzte Immobilien in **Berlin**

- **Energieeffiziente** Sanierungsmaßnahmen
- **Barrierereduzierende** Sanierungsmaßnahmen
- Allgemeine **Modernisierungsmaßnahmen**
- **Neubau** von energieeffizienten Wohngebäuden
- **Neubau** von **sozialverträglichen** Mietwohnungen
- **Erwerb** von selbst genutztem Wohneigentum
- Ankauf, Umfinanzierung von Wohnportfolios und Bauträgern



Geschäftsfeld: Immobilien- und Stadtentwicklung



Programmübersicht

Maßnahme / Zielgruppe	Vermieter & Investoren	Wohneigentümer	WEG
Energetische Maßnahmen (Bestand oder Ersterwerb)	IBB Energetische Gebäudesanierung	KfW-Energieeffizient Sanieren	IBB WEG-Finanzierung
Altersgerechter Umbau (Bestand oder Ersterwerb)	IBB Altersgerecht Wohnen	KfW-Altersgerecht Umbauen	IBB WEG-Finanzierung
Modernisieren und Instandsetzen (Bestand)	IBB Wohnraum Modernisieren	IBB Wohnraum Modernisieren	IBB WEG-Finanzierung
Erwerb von Wohneigentum (Bestand oder Neubau)		IBB Familienbaudarlehen KfW-Wohneigentums- Programm	
Energieeffizienter Neubau	KfW-Energieeffizient Bauen	KfW-Energieeffizient Bauen	
Neubau von sozial- verträglichen Wohnungen	IBB Wohnungsneubaufonds		
Ergänzende Finanzierungsangebote	IBB Förderergänzungsdarlehen	IBB Förderergänzungsdarlehen	

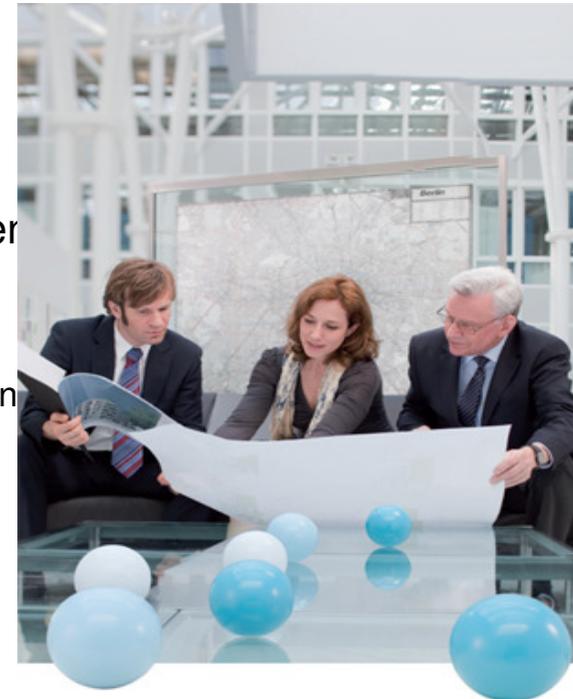
Unsere Finanzierungsinstrumente

Finanzierungsinstrumente ohne Programmbindung



IBB Energetische Gebäudesanierung - Überblick

- Sanierung zum KfW-Effizienzhaus
- Sanierung zum KfW-Effizienzhaus Denkmal
- Ersterwerb von energetisch sanierten Wohngebäuden
- Energetische Einzelmaßnahmen:
 - Wärmedämmung von Dachflächen, Wänden, Geschossdecken
 - Erneuerung der Fenster und Außentüren
 - Erneuerung der Heizungsanlage
- Basis KfW 151, 152 „Energieeffizient Sanieren“



IBB Energetische Gebäudesanierung - Konditionen



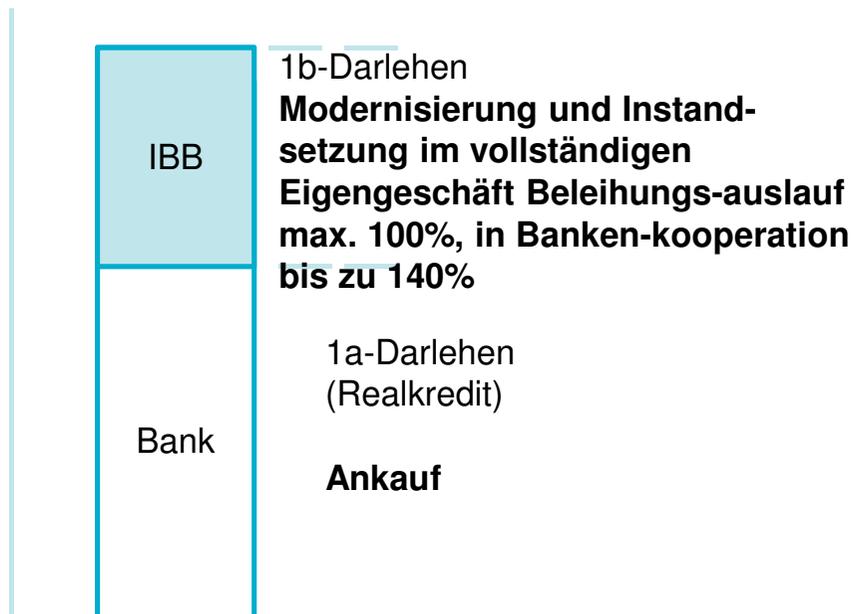
bis zu 0,6% p.a. Ersparnis auf den gültigen KfW-Programmerzins

Darlehens- modalitäten*	KfW-Zins in %** p.a.	Nominalzins nach IBB-Zinssubvention in % p.a. Förderklasse			
		A: 0,6%	B: 0,4%	C: 0,25%	D: 0%
	nominal				
10/1/10	0,75	0,15	0,35	0,50	0,75
20/1/10	0,75	0,15	0,35	0,50	0,75
30/1/10	0,75	0,15	0,35	0,50	0,75

* Laufzeit / tilgungsfreie Jahre / Zinsbindung / 100% Auszahlung

** Stand: 23. Januar 2015

IBB Energetische Gebäudesanierung - Beispiel



- Die IBB unterstützt auch bei nachrangigen Finanzierungen
- Beispiel: Ankauf eines Objektes und dessen energetische Sanierung
- Wir finanzieren die energetische Sanierung oder Modernisierungen und Instandsetzungen auch als Nachrangdarlehen

IBB Altersgerecht Wohnen - Überblick

- Sanierung zum KfW-Altersgerechtes Haus
- Ersterwerb von barriere reduzierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen
- Barrierereduzierende Einzelmaßnahmen:
 - Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
 - Eingangsbereich und Wohnungszugang
 - Überwindung von Niveauunterschieden
 - Anpassung der Raumgeometrie
 - Maßnahmen an Sanitärräumen
 - Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation
 - Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen
- Basis KfW 159 „Altersgerecht Umbauen“



IBB Altersgerecht Wohnen - Konditionen



bis zu 0,6% p.a. Ersparnis auf den gültigen KfW-Programmerzins

Darlehensmodalitäten*	KfW-Zins in %** p.a.	Nominalzins nach IBB-Zinssubvention in % p.a. Förderklasse			
		A: 0,6%	B: 0,4%	C: 0,25%	D: 0%
	nominal				
10/1/10	0,75	0,15	0,35	0,50	0,75
20/1/10	0,75	0,15	0,35	0,50	0,75
30/1/10	0,75	0,15	0,35	0,50	0,75

* Laufzeit / tilgungsfreie Jahre / Zinsbindung / 100% Auszahlung

** Stand: 14. April 2016

IBB Wohnraum Modernisieren - Überblick

- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Barrierereduzierende Maßnahmen
- Allgemeine Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen:
 - Veränderung des Wohnungszuschnittes
 - Erneuerung von Sanitärinstallationen
 - Erneuerung der Wasserversorgung
- Erweiterung durch Aufstockung, Anbau, Ausbau
- Sonstige Baumaßnahmen:
 - Hochwasserschutz
 - Lärmschutz



IBB Wohnraum Modernisieren - Überblick



Standardkonditionen für Darlehen bis 500.000 Euro*

Darlehensmodalitäten**	Zinssatz nominal in % p.a.	Zinssatz effektiv in % p.a.
10/1/10	1,05	1,09
20/1/10	1,39	1,43
20/1/20	1,87	1,91
30/1/10	1,55	1,59
30/1/15	1,92	1,96
30/1/20	2,13	2,17

* Für Darlehen über 500.000 Euro erhalten Sie ein individuelles Konditionsangebot.

** Laufzeit / tilgungsfreie Jahre / Zinsbindung / 100% Auszahlung

*** Stand: 18. Februar 2016

Die neue soziale Wohnraumförderung – Haushaltsgrößen und Wohnungsbestand

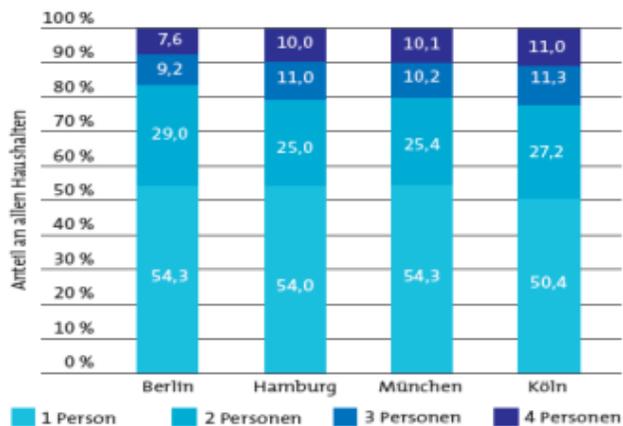


Größe des Haushaltes	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Anzahl	1.102.700	588.000	186.400	153.300
In %	54,3 %	29,0 %	9,2 %	7,6%

Anzahl der Wohnräume	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 und mehr Räume
Anzahl	417.662	636.744	516.871	328.054
In %	22 %	34 %	27 %	17 %

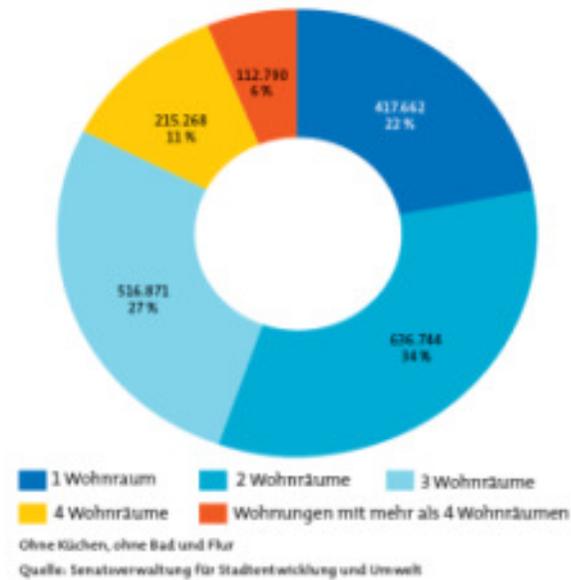
Die neue soziale Wohnraumförderung – Haushaltsgrößen und Wohnungsbestand

Abb. 17 Privathaushalte nach Haushaltsgröße in Berlin und ausgewählten Städten 2012



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistisches Amt München, Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln. Aufgrund von Rundungsdifferenzen nicht immer 100 %.

Abb. 37 Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2012



Die neue soziale Wohnraumförderung – Haushaltsgrößen und Einkommen



Haushalte innerhalb der Berliner EK-Grenzen von 140% § 9 Abs. 2 WoFG

und Umwelt |

	Haushalte insgesamt	Haushalte innerhalb 140% § 9 Abs. 2 WoFG	Anteil	Einkommensgrenzen (netto, 140 % § 9 Abs. 2 WoFG)		
				Ohne Kind	Alleinerziehend m. Kind(ern)	Ehepaare/Lebens- gemeinschaft m. Kind(ern)
1 Person	1.102.700	688.400	62,4%	16.800 €/Jahr 1.400 €/Monat		
2 Personen	588.000	255.000	43,4%	25.200 €/Jahr 2.100 €/Monat	25.900 €/Jahr 2.158 €/Monat	
3 Personen	186.400	93.400	50,1%	30.940 €/Jahr 2.578 €/Monat	32.340 €/Jahr 2.695 €/Monat	31.640 €/Jahr 2.637 €/Monat
4 Personen	153.300	87.000	56,8%	37.311 €/Jahr 3.109 €/Monat	39.488 €/Jahr 3.291 €/Monat	38.788 €/Jahr 3.232 €/Monat
insgesamt	2.030.400	1.123.800	55,3%			

Quelle: Mikrozensus 2012 und Berechnungen SenStadtUm
Immobilienmarkt – Chancen und Risiken einer dynamischen Entwicklung

Die neue soziale Wohnraumförderung – Eckwerte



Ziel:

- Förderung des Neubaus von 1.000 sozialverträglich errichteten Wohnungen jährlich insbesondere mit kleineren Wohnungsgrößen i. V. m. mit dem frei finanzierten Mietwohnungsbau i. H. v. rd. 3.000 - 5.000 Wohneinheiten p.a. für breite Schichten der Bevölkerung

Basis:

- FB 2014 in Verbindung mit der Sozialen Wohnraumförderung (WoFG) mit vereinbarten Mietpreis- und Belegungsbindungen

Förderung:

- zinsloses Darlehen mit 20 Jahren Laufzeit und Zinsbindung
- Mietpreis- und Belegungsbindung für Wohnberechtigte bis 140 % Einkommensgrenze nach WFB
- Gebundene Wohnungen sollen nur ca. 25 % der Wohnungen eines Objektes ausmachen

Die neue soziale Wohnraumförderung – Ziele



- Bereitstellung von Miet- und Genossenschaftswohnungen
- Stärkung sozialer Nachbarschaften
- Erhöhung Wohnungsangebot mit preiswertem Wohnraum für einkommens-schwächere Wohnungssuchende
vorrangig
- Bauvorhaben mit Kooperationsverträgen
- im S-Bahnring sowie angrenzende Gebiete mit vergleichbar hohen Angebotsmieten
nachrangig (Auszug)
- beispielhafte bauliche u. architektonische Qualität
- Wohnungen speziell für Alleinerziehende
- betreute Wohngemeinschaften
- barrierefreie Wohnungen

Die neue soziale Wohnraumförderung – Wohnflächen



Die max. geförderte Wohnfläche der errichteten Wohnungen beträgt bei

- 1- und 1 ½ - Zimmer-Wohnungen 40 m²
- 2-Zimmer-Wohnungen 54 m²
- 3-Zimmer-Wohnungen 70 m²
- 4-Zimmer-Wohnungen 82 m²
- Jedes weitere Zimmer + 11 m²

- Der Anteil von **1- und 2-Zimmer Wohnungen soll mindestens die Hälfte** der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen
- Mietsteigerung: alle zwei Jahre 0,20 EUR / m² Wohnfläche
- Bei Barrierefreiheit Flur / Bad + 4 m²

Die neue soziale Wohnraumförderung – Konditionen des Wohnungsbaufonds



- **Mittelherkunft:** nach Baufortschritt
- **Fondsvolumen:** 64 Mio. € über 5 Jahre = 320 Mio. € (rd. 5.200 geförderte WE)
Investitionsvolumen unmittelbar: ca. 670 Mio. € in 5 Jahren
Investitionsvolumen mittelbar: ca. 1,3 Mrd. € in 5 Jahren
Investitionsvolumen gesamt: ca. 2 Mrd. € (rd. 10.400 nicht gebundene WE)
- **Fälligkeit:** Restvaluta am Ende der Förderlaufzeit zurückzuzahlen,
- **Auszahlung:** in max. 5 Teilraten, nach Bautenstand, Architektenbestätigung
EK vorrangig einzusetzen
- **Besicherung:** grundsätzlich nachrangige dingliche Besicherung auf Finanzierungsobjekt, Ersatzsicherheiten zulässig

Die neue soziale Wohnraumförderung – Konditionen des Wohnungsbaufonds mit Tilgungszuschuss



- **Laufzeit / Zinsbindung:** 20 Jahre + Bauphase bis Erreichen mittlere Bezugsfertigkeit
- **Darlehenshöhe:** max. 64.000 EUR pro WE, max. 1.200 EUR/m² förderfähiger Fläche (Pauschale Förderung)
- **Zinssatz:** 0,0 % p.a.
- **VKB:** 0,50 % p.a. (0,70 % p.a. bei Darlehenshöhe unter 1,5 Mio. EUR)
- **Tilgungssatz:** mind. 1,0 % p.a., Rückzahlung Restvaluta bei Laufzeitende
- **Tilgungsverzicht:** Teilverzicht von 25 % auf den ausgezahlten Betrag

- **Optional KfW-Darlehen**
max. 50.000 € pro Wohnung
(oder alternative Finanzierung)
- **Fremdmittelfinanzierung:**
Restfinanzierung der Fremdmittel
durch IBB-Darlehen zu
Kapitalmarktkonditionen möglich

153 KfW – Energieeffizient Bauen **					
	Laufzeit / tilgungsfreie Jahre / Zinsbindung	Auszahlung	Sollzins in %	Effektivzins für die Dauer der Zinsbindung in %	gültig seit
H	10/10/10	100 %	0,75	0,75	23.01.2015
	10/2/10	100 %	0,75	0,75	
	20/3/10	100 %	0,75	0,75	
	30/5/10	100 %	0,75	0,75	
	20/3/20	100 %	1,30	1,31	01.04.2016
30/5/20	100 %	1,50	1,51		

** 0,25 % p.M. Bereitstellungsprovision, beginnend zwei Bankarbeitstage und 13 Monate nach Zusagedatum für noch nicht ausgezahlte Kreditbeträge.

Die neue soziale Wohnraumförderung – Konditionen des Wohnungsbaufonds mit EOZ ¹⁾



- **Laufzeit / Zinsbindung:** 20 Jahre + Bauphase bis Erreichen mittlere Bezugsfertigkeit
- **Darlehenshöhe:** max. 50.000 EUR pro WE, max. 1.000 EUR/m² förderfähiger Fläche (Pauschale Förderung)
- **Zinssatz:** 0,0 % p.a.
- **VKB:** 0,50 % p.a. (0,70 % p.a. bei Darlehenshöhe unter 1,5 Mio. EUR)
- **Tilgungssatz:** mind. 1,5 % p.a., Rückzahlung Restvaluta bei Laufzeitende
- **Einkommensorientierte Zuschüsse:** bis zu 2,00 EUR/qm Wfl. mtl. zur Mietreduzierung

1) Einkommensorientierte Zuschüsse

Bespiele für frei finanzierten und geförderten Wohnungsneubauneue



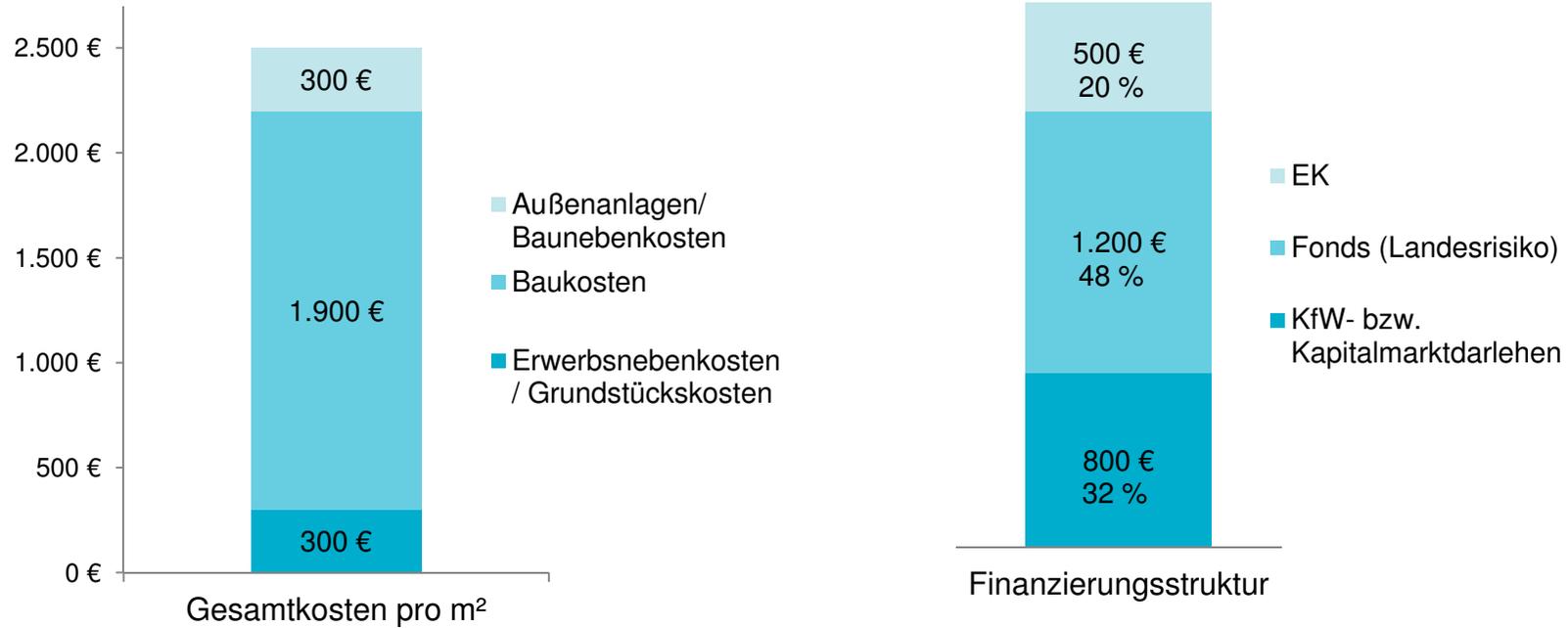
	Frei finanziert	Kombination gefördert und frei finanziert	
		davon gefördert ¹⁾	davon frei finanziert
Gesamtkosten	16,7 Mio. EUR	3,6 Mio. EUR	13,17 Mio. EUR
Anzahl der WE	104	34	70
Anfängliche Miete	12,00 EUR/m ²	6,50 EUR/m ²	12,00 EUR/m ²
Miethöhe nach 20 Jahren	14,50 EUR/m ²	8,30 EUR/m ²	14,50 EUR/m ²
Darlehensvolumen	11,7 Mio. EUR	2,9 Mio. EUR	10,54 Mio. EUR
Zins in %	2,50 %	0,00 % (0,5 % VKB)	2,50 %
anfängliche Tilgung	1,50 %	1,00 %	1,00 %
Zinsbindung in Jahren	20	20	20
Beleihungswertfaktor (Vielfaches der Nettokaltmiete)	13	13	13
EK-Anteil in %	30 %	20 %	20 %
EK-Rendite	8,45 %	4,72 %	12,61 %
EK-Rendite gesamt	8,45 %	10,74 %	

1) incl. 0,7 Mio. EUR KfW-Darlehen für 0,75 % Zinsen

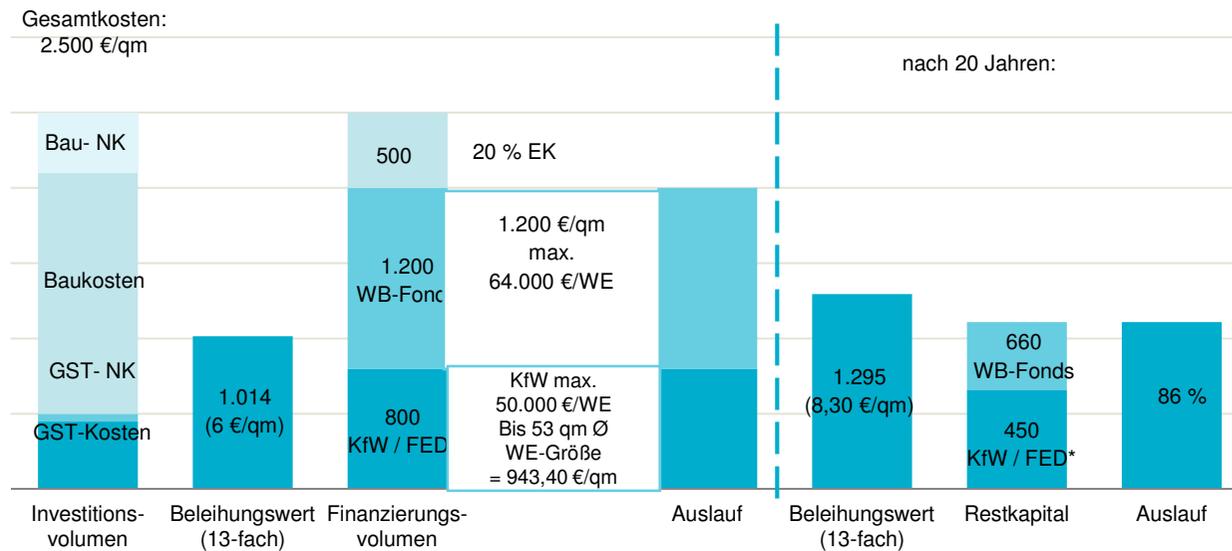
Die neue soziale Wohnraumförderung – Finanzierungsstruktur



Besicherung (pro m²):



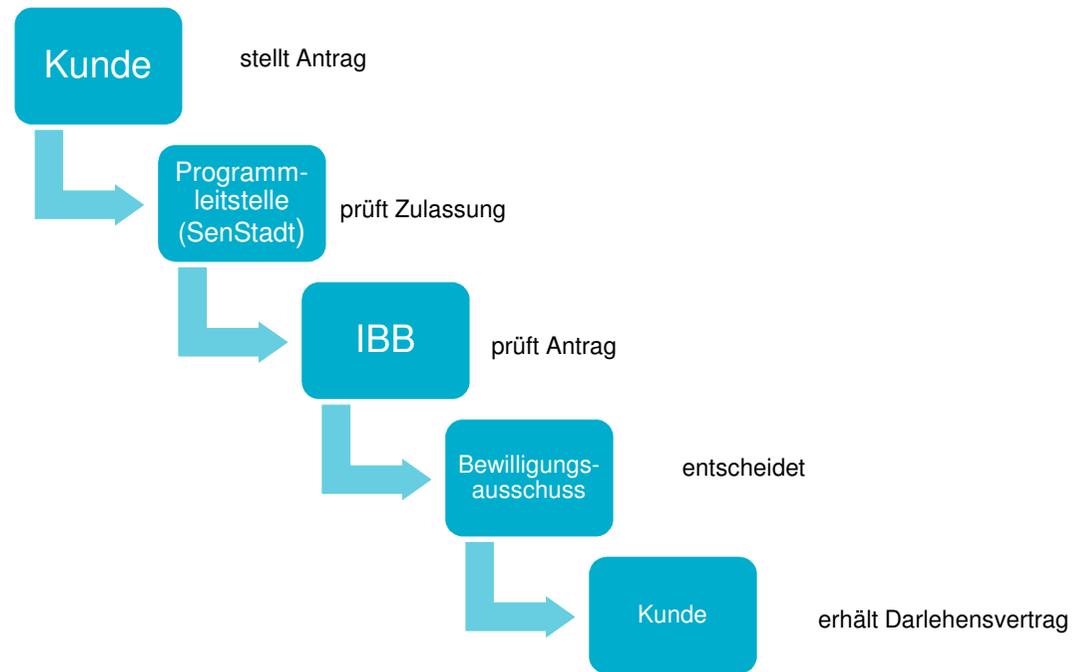
Risikostruktur Wohnungsbaufonds – am Bsp. Variante mit Tilgungsverzicht



*3,37 % Tilgung Jahre 2- 10

*1,5 % Tilgung Jahre 11-20

Die neue soziale Wohnraumförderung – Beantragungs- und Prüfverfahren für das Baudarlehen



Die neue soziale Wohnraumförderung - Fazit



-
- transparentes und einfaches Förderprogramm
 - klare Tragfähigkeit der Immobilie nach Ablauf der Förderung
 - Kombination von gebundene Wohnungseinheiten und freie Wohnungseinheiten zur sozialen Durchmischung
 - ein weiterer Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes
 - gute Finanzierbarkeit durch nachrangiges Fondsdarlehen
 - intelligente Konservierung der Mittel „auf die Ewigkeit“ durch Reinvestitionen der Tilgungsrückflüsse



Haben Sie noch Fragen?

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

Telefon: 030 2125-0
Telefax: 030 2125-2020
www.ibb.de

