

# Wohnungsmarkt und Wohnungsneubau in Berlin - Chancen und Risiken einer wachsenden Stadt

Andreas Tied

20.08.2020



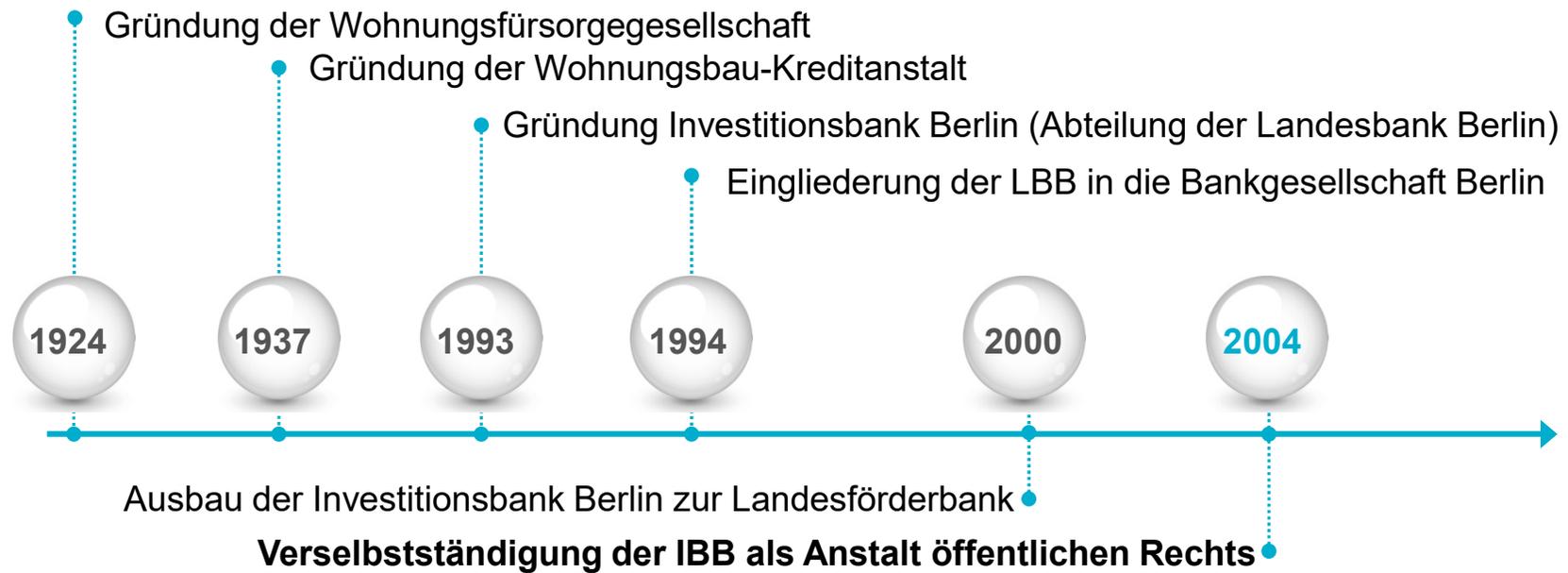
---

## Agenda



- 
- Die Investitionsbank Berlin im Überblick
  - Wohnungsmarkt Berlin und Umland
    1. Entwicklung Berliner Wohnungsmarkt
    2. Entwicklung Berliner Gewerbemarkt
  - Aktuelle Informationen zum Berliner Mietendeckel
    1. Aktuelle Gesetzeslage
    2. Entwicklung der Mieten
    3. Härtefallregelung und Modernisierungsanzeige
  - Finanzierungsmöglichkeiten der IBB

## Die Investitionsbank Berlin im Überblick Seit mehr als 90 Jahren ein starker Partner



---

## Die Investitionsbank Berlin im Überblick

### Aufsichtsrechtliche und gesetzliche Grundlagen

---



- 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:** Land Berlin ist alleiniger Anstaltsträger der IBB.
- Land Berlin garantiert gemäß Artikel 2, § 4 des IBB-Gesetzes für Verbindlichkeiten der IBB; hierdurch ergibt sich „**Solva-Null-Status**“.
- Anstalt des öffentlichen Rechts
- **Gewährträgerhaftung** des Landes Berlin für vor dem 01.09.2004 begründete Verbindlichkeiten der IBB

# Die Investitionsbank Berlin im Überblick

## Strategische Geschäftsfelder



### Investitionsbank Berlin

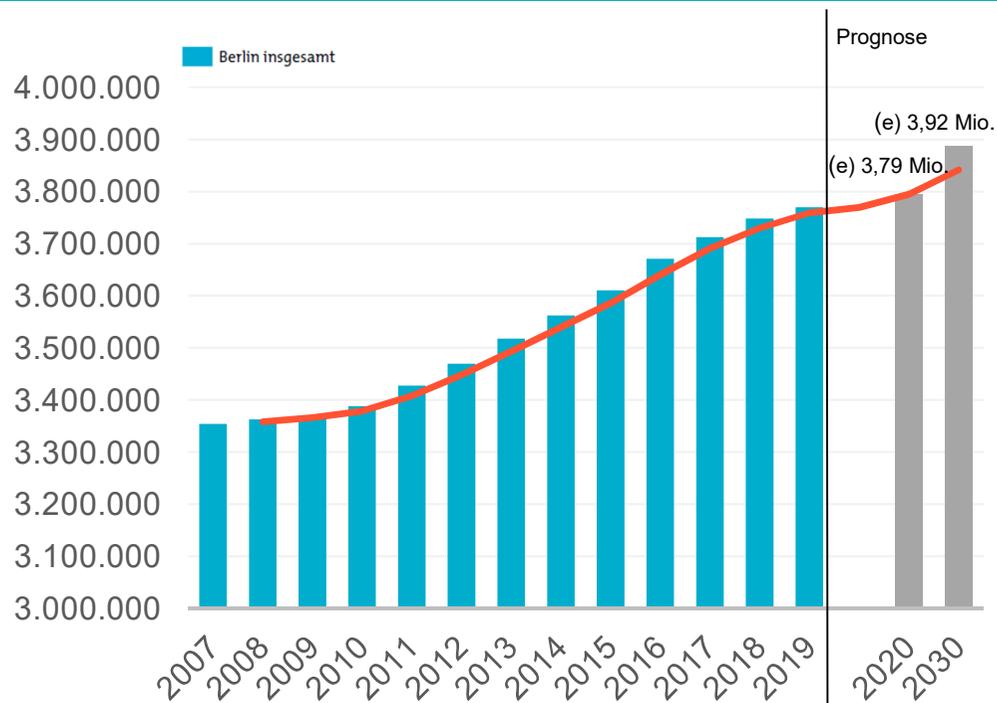
Wirtschaftsförderung

Immobilien- und Stadtentwicklung

### Ziele

- Umsetzung der wohnungspolitischen Vorgaben des Landes Berlin
  - Neubauförderung, Modernisierung und Instandhaltung
- Unterstützung des Senats bei der Erreichung der Klimaziele des Landes Berlin
  - Beratung zur energetischen Sanierung
  - Finanzierung von energetischen Maßnahmen
- Umsetzung von Barriere-reduzierenden Maßnahmen im Wohnungsbau
- Kooperation mit Geschäftsbanken
- Stabilisierung der Kreditbestände und Erträge

## Wohnungsmarkt Berlin und Umland Einwohnerentwicklung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister

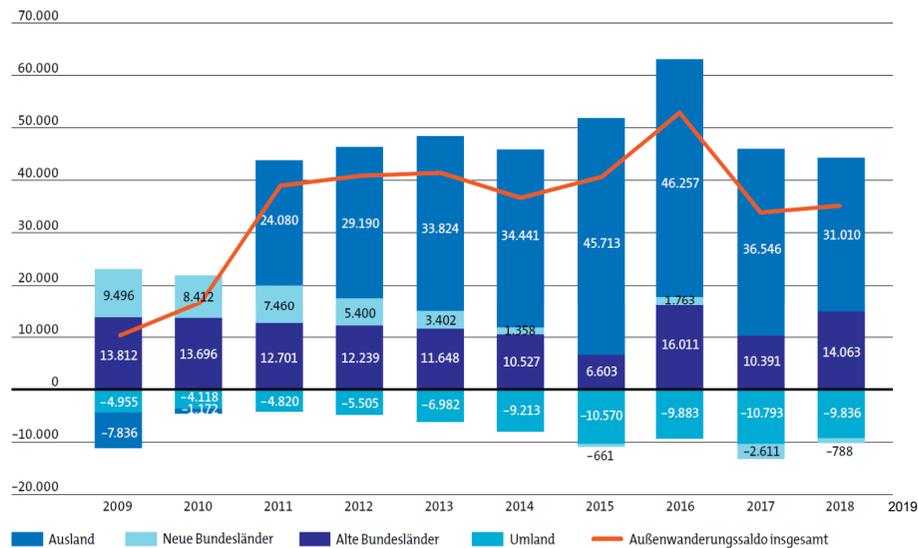
Trendlinie zeigt den Durchschnitt an

### **Anhaltende dynamische Einwohnerentwicklung**

- Bevölkerung mit 3,77 Mio. (2019)  
Steigerung um 0,6 % gegenüber Vorjahr
- Metropolregion Berlin + Umland umfasst etwa 6,2 Mio. Menschen (2019)
- Zuwanderung ist wie in den vergangenen Jahren wesentliche Ursache des Wachstums
- Die Einwohnerentwicklung bleibt eine der zentralen Herausforderungen für den Berliner Wohnungsmarkt

# Wohnungsmarkt Berlin und Umland Bevölkerungsentwicklung und Außenwanderungssaldo

Abb. 06 Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2009–2018  
Anzahl der Personen



Anmerkungen: Als *Umland* wird der Brandenburger Teil des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg bezeichnet, der strukturell am engsten mit dem Land Berlin verbunden ist. Das Umland wird im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 definiert. Der Landesentwicklungsplan ist über die Internetseite <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/artikel.398167.php> abrufbar. Der hohe negative Außenwanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2009 ist auf Registerbereinigungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zurückzuführen und damit nur bedingt aussagekräftig.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

- Bevölkerungszahl auf Höchststand, Wachstum jedoch stark gebremst
- Rückgang des Bevölkerungszuwachses seit 2016
- 2018: Anstieg um ca. 31.300 Menschen



2019

Anstieg um 23.231 Menschen

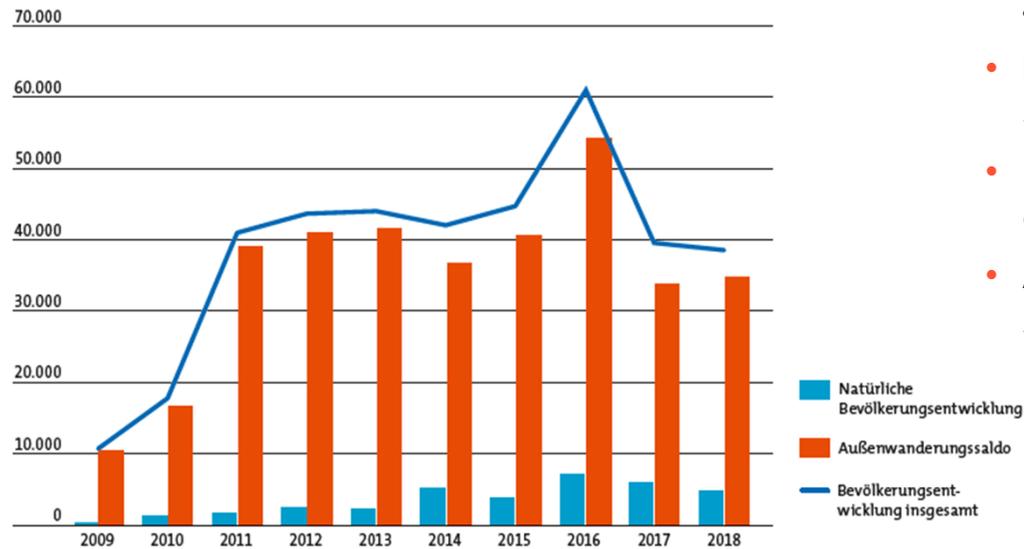


Trend 2020

geringeres Wachstum als 2019

## Wohnungsmarkt Berlin und Umland Bevölkerungsentwicklung

Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2009–2018  
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

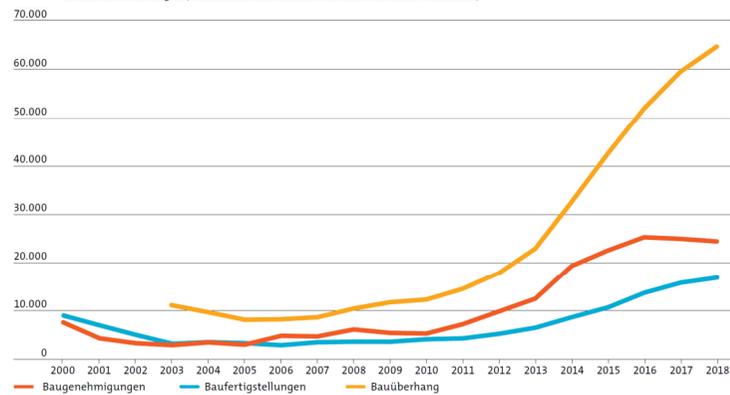
- Natürlicher Bevölkerungssaldo bei ca. 4760 (2019)
- Die zusammengefasste Geburtenziffer sank 2019 auf 1,403
- Bevölkerungsentwicklung vorrangig durch Wanderungsgewinne
- Außenwanderungssaldo sank im Jahr 2019 um 32 %

# Wohnungsmarkt Berlin und Umland

## Zahl der Bauüberhänge steigt weiter an

### Baugenehmigungen

Abb. 34 Baugenehmigungen, -fertigstellungen und -überhang im Vergleich 2000–2018  
Anzahl der Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)



Anmerkung: einschließlich Nichtwohngebäuden und Baumaßnahmen im Bestand  
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



2019

22.524 Baugenehmigungen

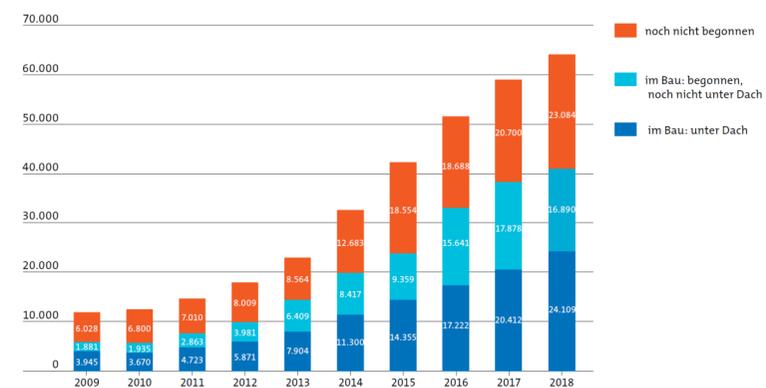


Trend 2020

Leichter Rückgang der Genehmigungen

### Wohnraumversorgung / Bauüberhang

Abb. 35 Bauüberhang in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Berlin 2009–2018  
Anzahl der Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)



Anmerkung: einschließlich Nichtwohngebäuden und Baumaßnahmen im Bestand.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



Baufertigstellungen 2019

16.887

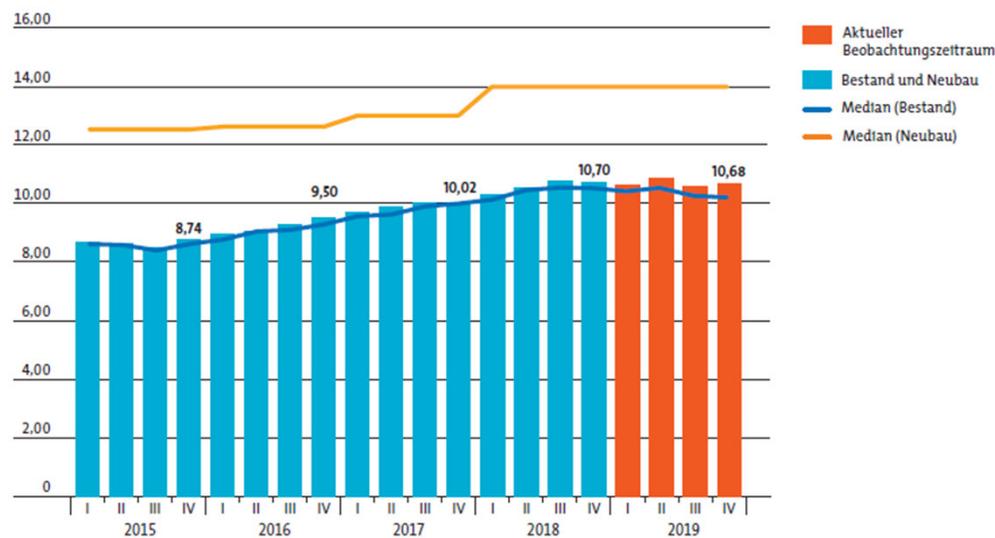


Trend Baufertigstellungen 2020

Leichter Rückgang der Fertigstellungen

# Entwicklung Berliner Wohnungsmarkt Angebotsmieten

Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2015–2019  
Angebotsmieten in EUR/m<sup>2</sup>

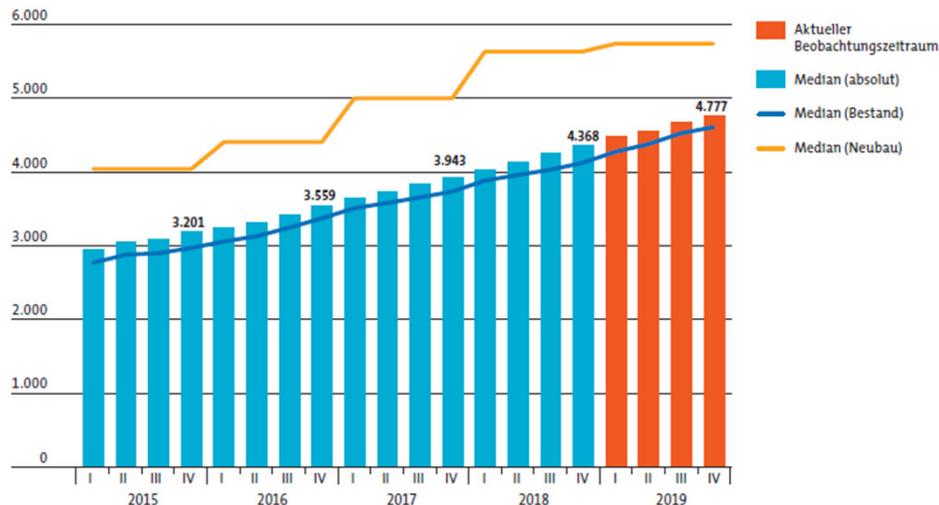


Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).  
Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

- Erste Erhebungen aus 2020 spiegeln leichten Rückgang der Angebotsmieten wieder
- Angebotsmieten in Berlin sinken damit erstmals seit Jahren (Baujahr vor 2014)
- Dafür höherer Anstieg der Neubaumieten

## Entwicklung Berliner Wohnungsmarkt Angebotskaufpreise ETW

Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median) 2015-2019  
Angebotspreis in EUR/m<sup>2</sup>



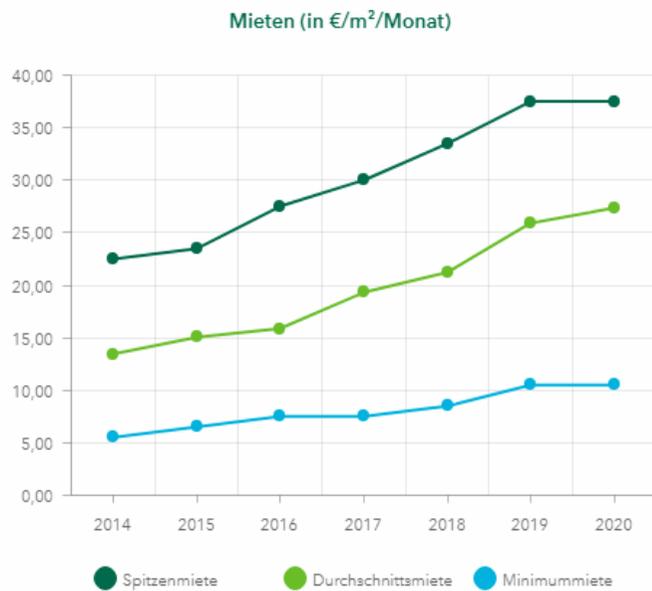
Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

- Erste Marktanalysen zeigen stetigen Anstieg der Angebotskaufpreise
- Angebotskaufpreise im Median Bestand bei 4.870 € / m<sup>2</sup> (06/2020)
- Beim Neubau liegen die Angebotskaufpreise im Median bei 6.540 € / m<sup>2</sup>
- Allgemeine Unsicherheit durch den Mietendeckel und Corona beruhigt sich langsam wieder
- Angebotskaufpreise im Bestand nähern sich weiter denen vom Neubau

Quelle: Guthmann Marktreport Berlin 2020 Stand: 03.08.2020

## Entwicklung Berliner Gewerbemarkt Übersicht



- Flächenumsatz in Q2 2020 rückläufig
- Berlin profitiert von hohem Anteil an Mietern der öffentlichen Hand
- Geringerer Angebotsengpass aber keine Entspannung am Markt erkennbar
- Knapp 47 % der Flächen im Bau sind bereits vorvermietet
- Trotz rückläufiger Nachfrage bleibt das Mietpreinsniveau stabil
- Perspektivisch: Aufwärtstrend wird sich nach der Krise weiter fortsetzen

---

## Mietendeckel – aktuelle Gesetzeslage § 1 (Anwendungsbereich) MietenWoG Bln

---

Gilt für alle Wohnraummietverhältnisse mit Ausnahme von:

- öffentlich gefördertem Wohnraum
- Wohnraum, der aufgrund einer öffentlichen Förderung einer Mietpreisbindung unterliegen
- die ab dem 01.01.2014 erstmals bezugsfertig wurden
- Wohnheimen
- Wohnraummietverhältnisse mit dringendem Wohnbedarf (Pflege- oder Teilhabebedarf)



Für wen gilt  
der Mieten-  
deckel?

---

## Mietendeckel – aktuelle Gesetzeslage § 2 (Zuständigkeiten) MietenWoG Bln



- 
- Bezirksämter:
    - Durchführung der Aufgaben nach MietenWoG Bln
    - Erste Anlaufstelle für Mieter und Vermieter bei inhaltlichen Rückfragen
    - Überwachung der Einhaltung des Gesetzes
  - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:
    - Überwachung Einhaltung des Gesetzes (insbes. bei nicht erfolgten Mietabsenkungen)
    - Einleitung von Maßnahmen zur Durchsetzung der Einhaltung
    - Widerspruchsbehörde gegen Bescheide der IBB, der Bezirke od. eigene Verwaltung (Frage: Wie läuft das praktisch ab?)
    - Erstellen von Ausführungsvorschriften
  - Investitionsbank Berlin:
    - Anzeigeverfahren bei Umlage von Modernisierungskosten (§ 7 MietenWoG Bln)
    - Prüfung von Härtefall-Anträgen von Vermietern (§ 8 MietenWoG Bln)
    - Prüfung von Mietzuschuss-Anträgen von Mietern (§ 9 MietenWoG Bln)

## Mietendeckel – aktuelle Gesetzeslage § 3 (Mietenstopp) MietenWoG Bln

- Verboten ist es eine Miete zu fordern, die die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet
    - *Miete = Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände*
    - *Bei Miete unter 5,02 € / m<sup>2</sup> und Erfüllung 2/5 nach §6 Erhöhung um 1,00 € / m<sup>2</sup> (max. 5,02 € / m<sup>2</sup>) zulässig*
  - Nicht vermieteter Wohnraum am 18. Juni 2019: es gilt die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag
  - Staffel- und Indexmieten: Überschreitung der zum Stichtag 18. Juni 2019 zulässigen Miete ist unzulässig
  - Erstmalige Vermietung oder Wiedervermietung nach Stichtag: Mietobergrenzen nach §§ 5 und 6 MietenWoG Bln einzuhalten
- Mieten gelten als überhöht, wenn sie die Mietobergrenze überschreiten



---

## Mietendeckel – aktuelle Gesetzeslage § 4 (Mietobergrenzen) MietenWoG Bln

---



- Mietobergrenzen der §§ 6 und 7 MietenWoG Bln gelten auch für
  - Erstmalige Vermietung nach Inkrafttreten des Gesetzes
  - Wiedervermietung nach Inkrafttreten des Gesetzes
  - Mieterhöhungen nach Inkrafttreten des Gesetzes

Beachte: Damit gelten bei Neuvermietungen ab dem 23.02.2020 nicht mehr die Mietanpassungen nach den Wohnlagen und der 20 % Zuschlag

---

## Mietendeckel – aktuelle Gesetzeslage

### § 5 (Überhöhte Mieten) MietenWoG Bln

---



- Verbot von Vereinnahmung (Beanspruchung und Entgegennahme) überhöhter Mieten (SenSW überwacht Einhaltung)
- Überhöhung liegt vor, wenn die Mietobergrenze unter Berücksichtigung der Wohnlagen nach §§ 6 und 7 um mehr als 20 % überschritten \* und nicht nach Vermieter-Härtefall (§ 8) genehmigt ist.  
\*) Gilt nur für Bestandsmietverhältnisse, ist bei Neuvermietungen nach Inkrafttreten ist 20%-Überschreitung ausgeschlossen.
- Berücksichtigung von Wohnlagen \*\*):
  - Einfache Wohnlage: Mietobergrenze - 0,28 EUR
  - Mittlere Wohnlage: Mietobergrenze - 0,09 EUR
  - Gute Wohnlage: Mietobergrenze + 0,74 EUR  
\*) Gilt nur für Bestandsmietverhältnisse, ist bei Neuvermietungen nach Inkrafttreten keine Berücksichtigung der Wohnlage.
- Inkrafttreten nur für § 5 (gem. Art. 4 (1): 9 Monate nach Verkündung (= 23.02.2020 + 9 Mon = 23.11.2020)
- Außerkraftsetzung (gem. Art. 4 (2): 5 Jahre nach Inkrafttreten (23.02.2025))

## Mietendeckel – aktuelle Gesetzeslage § 6 (Mietentabelle) MietenWoG Bln

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

- Wohnraum in Gebäuden mit max. 2 WE:  
Mietobergrenze + 10 %
- Wohnraum mit moderner Ausstattung:  
Mietobergrenze + 1,00 EUR
  - bei Vorliegen von mind. 3/5 Ausstattungsmerkmalen:
    1. schwellenlos (...) erreichbarer Personenaufzug
    2. Einbauküche
    3. hochwertige Sanitärausstattung
    4. hochwertiger Bodenbelag (...)
    5. Energieverbrauchskennwert < 120 kWh/(m<sup>2</sup> a)
- Pflicht zur Auskunftserteilung zur Berechnung (Methodik) der Mietobergrenze ab 20.04.2020

## Mietendeckel – aktuelle Gesetzeslage §§ 3,5, 6 MietenWoG Bln Informations- und Mietanpassungspflichten



Was muss  
der Vermieter  
tun?

- Mietabsenkungsverpflichtung ab 23.02.2020
  - Überschreitung der per 18.06.2019 wirksam vereinbarten Miete ist verboten.
  - Mieterhöhungen bei Bestandsmietern nach dem 18.06.2019 sind verboten
- Mietabsenkungsverpflichtung ab 23.11.2020
  - überhöhte Mieten müssen gem. § 5 abgesenkt werden
  - Verbot der Entgegennahme,  
ggf. Rückzahlung, auch wenn der Mieter „freiwillig oder versehentlich zu viel zahlt
- Auskunftsverpflichtung ab 23.04.2020 gegenüber den Mietern und ab 23.02.2020 bei Neuvermietungen über Berechnung (Methodik) der maßgeblichen Umstände:
  - Baualter
  - Angaben zur Heizung
  - Anzahl der Wohnungen im Gebäude
  - ggf. Merkmale für eine moderne Ausstattung

---

## Mietendeckel – aktuelle Gesetzeslage § 7 (Modernisierung) MietenWoG Bln

---



- Modernisierungsumlage von 1,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche umzulegen bei Mod.-Maßnahmen
  1. aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
  2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches
  3. zur Nutzung erneuerbarer Energien
  4. zur energetischen Fenstererneuerung
  5. zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,
  6. zum Aufzugsanbau oder
  7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau
- Mehrfache Modernisierungsmaßnahmen zulässig, soweit Miete insgesamt um nicht mehr als 1,00 EUR / m<sup>2</sup> steigt; andere Modernisierungskosten sind nicht auf die Miete umlegbar
- Eine Addition zum Aufschlag für moderne Wohnungen nach §6 (3) ist nicht zulässig.
- Gegenüber der IBB innerhalb von 3 Monaten nach Mieterhöhung anzuzeigen.

---

## Mietendeckel – aktuelle Gesetzeslage § 8 (Härtefälle) MietenWoG Bln

---

- Basis ist die Wirtschaftseinheit
- Erhöhung möglich, wenn
  - Gründe nicht im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen und
  - Beibehaltung der zulässigen Miete nach §§ 3 - 6 MietenWoG Bln zu dauerhaften Verlusten für die Vermieter führt oder Substanzgefährdung für die Mietsache bzw. das Objekt vorliegt
- Vermieter muss (unmittelbar räumliche) Wohneinheit und notwendige Miete benennen
- Erhöhung bis max. BGB-Miete (Vergleichsmiete gem. Mietenspiegel 2019)



**Regelungen  
für Vermieter-  
Härtefälle**

---

## Mietendeckel – aktuelle Gesetzeslage § 9 (Mietzuschuss) MietenWoG Bln

---

- Voraussetzung: Härtefall wurde genehmigt und genehmigte Miete gem. § 8 festgesetzt
- Mieter muss Antrag auf Mietzuschuss für max. 24 Monate stellen, kein „automatischer“ Zuschuss
  - Mietzuschuss kann für Mieterhaushalte mit Einkommen bis max. 140 % gem. § 9 Abs. 2 WoFG gewährt werden
  - Mietzuschuss entspricht höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag und Bruttowarmmietenüberschreitung von mehr als 30 % des HH-Einkommens



---

## Mietendeckel – aktuelle Gesetzeslage

### §§ 10 ff. (Rechtsbehelfe, Ordnungswidrigkeiten)

### MietenWoG Bln

---



- Rechtsbehelf:
  - Möglich über ein Vorverfahren nach § 68 VwGO ) = Widerspruchsverfahren zulässig
- Ordnungswidrigkeit:
  - Wer (vorsätzlich oder fahrlässig) seiner Pflicht zur:
    - Mitwirkung, Mitteilung und Auskunftserteilung nicht nachkommt oder
    - ohne erforderlichen Genehmigung eine höhere unzulässige Miete fordert
  - Geldbuße bis zu 500.000 EUR
- Das Gesetz tritt nach 5 Jahren nach seinem Inkrafttreten außer Kraft.

---

## Aktuelle Informationen zum Berliner Mietendeckel Entwicklung der Mieten



- Überschreitung der zulässigen Obergrenzen im Schnitt um 25 Cent
  - Aber Prenzlauer Berg und Mitte Überschreitung der Höchstgrenzen von bis zu 9,06 €/m<sup>2</sup> bei den Angebotspreisen
- Wohnungsangebot sinkt deutlich – ca. 25% im gedeckelten Marktsegment
  - Dafür höheres Angebot an Eigentumswohnungen
- Anstieg des Angebotes von ETW (Fertigstellung vor 2014) um 37%
- 44% weniger Angebote von Mietwohnungen (vor 2014)

---

## Aktuelle Informationen zum Berliner Mietendeckel Härtefallregelung - Wie erfolgt die Antragsstellung?

---



- 340.000 Wohnungen betroffen
- Antragsstellung soll grundsätzlich über die Internetseite der IBB erfolgen  
<https://www.ibb.de/de/immobilienfoerderung/themen/mietendeckel/mietendeckel.html>
- Verlust, der sich aus dem Gesetz ergibt, muss dargestellt werden.
- Alle Angaben für die jeweilige Wirtschaftseinheit
- Es sind in den folgenden 6 Monaten der Antragsstellung keine Erträge zu erwarten, welche die Aufwendungen übersteigen. Es wird Vollvermietung unterstellt, es sind mehrere Anträge bei veränderter wirtschaftlicher Situation möglich.
- Sofern vollständig ausgefüllt und elektronisch übersandt, gilt der Antrag als rechtsgültig und wird bearbeitet, IBB behält sich Nachprüfung und Unterlagenanforderung vor.
- IBB-Hotline 030/2125-3848

---

## Aktuelle Informationen zum Berliner Mietendeckel Modernisierungsanzeige - Wie erfolgt die Antragsstellung?



- 
- Jede Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen muss bei der IBB angezeigt werden
  - Anzeige sollte vor Wirksamwerden der Mieterhöhung erfolgen
  - Antragsstellung soll grundsätzlich über die Internetseite der IBB erfolgen  
<https://www.ibb.de/de/immobilienfoerderung/themen/mietendeckel/mietendeckel.html>
  - Anzeige erfolgt pro Hausnummer
  - Sofern vollständig ausgefüllt und elektronisch übersandt, gilt der Antrag als rechtsgültig und wird bearbeitet, IBB behält sich Nachprüfung und Unterlagenanforderung vor.
  - Die Anzeigen werden dann an die jeweiligen Bezirksämter gemeldet
  - IBB-Hotline 030/2125-3848

---

## Aktuelle Informationen zum Berliner Mietendeckel Mietzuschuss - Wie erfolgt die Antragsstellung?

---



- Jeder nach § 9 Berechtigte kann einen Antrag stellen.
- Antragsstellung soll grundsätzlich über E-Mail oder postalisch erfolgen
- Antragsteller benötigt Härtefallwohnungsnummer vom Vermieter, Einkommensunterlagen und weitere Nachweise zur WBS-Berechtigung.
- Weitere Hilfestellung über die Internetseite der IBB (noch in Arbeit)
- IBB-Hotline 030/2125-4545 oder [mietzuschuss-mietendeckel@ibb.de](mailto:mietzuschuss-mietendeckel@ibb.de)

---

## Finanzierungsmöglichkeiten der IBB Immobilien- und Stadtentwicklung

---



WAS  
finanzieren  
wir?

- **Neubau** von **Wohn- und Gewerbeimmobilien**
- **Energieeffiziente** Sanierungsmaßnahmen
- **Barrierereduzierende** Sanierungsmaßnahmen
- Allgemeine **Modernisierungsmaßnahmen**
- **Erwerb** von selbst genutztem Wohneigentum
- Ankauf, Umfinanzierung von Wohnportfolios und Bauträgern  
(nur konsortial mit anderen Kreditinstituten oder mit Förderbezug)

---

## Finanzierungsmöglichkeiten der IBB Immobilien- und Stadtentwicklung

---



**WEN  
finanzieren  
wir?**

- Vermieter & Investoren (gewerblich und privat)
- Wohneigentümergeinschaften (WEGs)
- Selbstnutzende Wohneigentümer
- Banken (Global- und Konsortialfinanzierungen)

## Finanzierungsmöglichkeiten der IBB Programmübersicht



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



---

## Finanzierungsmöglichkeiten der IBB

### Weitere Förderprodukte

---



- Umfinanzierung Aufwendungsdarlehen
- IBB Förderoptimierungsdarlehen
- Global- und Konsortialdarlehen zur Unterstützung der Hausbanken
- IBB Genossenschaftsförderung

---

# Finanzierungsmöglichkeiten der IBB

## IBB Wohnungsneubaufonds 2019 - Überblick

---



### Prämissen

- in der inneren Stadt (S-Bahn Ring) auf den bauplanungsrechtlich geeigneten Flächen für die Soziale Wohnraumförderung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) im Rahmen von städtebaulichen Verträgen

### Bewusste soziale Mischung

- Projekte mit mindestens 100 Wohnungen: maximal 75 % Förderanteil (bei kleineren Objekten bis 100 Wohnungen können 100 % gefördert werden)

### Wohnungszahl

- 4.000 Wohnungen in 2019, 4.500 Wohnungen in 2020, weitere jährliche Steigerung um 500 Wohnungen

### Förderung

- Soziale Wohnraumförderung (WoFG) mit vereinbarten Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Zinsverbilligte Darlehen:
  - Baudarlehen mit Teilverzicht (25 % auf den ausgezahlten Betrag)
  - Ergänzendes Baudarlehen ohne Teilverzicht

---

## Finanzierungsmöglichkeiten der IBB Eckwerte IBB Wohnungsneubaufonds 2019

---



### Finanzierung des geförderten Anteils:

1. Eigenkapital: mindestens 20 v.H. der Gesamtkosten
2. Wohnungsneubaufonds – **zinsloses** Baudarlehen über 30 Jahre Laufzeit (Auszahlung nach Baufortschritt)
  - Rückzahlung der Restvaluta nach Ablauf von 30 Jahren ab Baufertigstellung
  - Zinsbindung **30 Jahre**
  - gestaffelter Verwaltungskostenbeitrag 0,3 % p.a. bis 0,6 % p.a.
  - **Öffentliches Baudarlehen mit Teilverzicht**
    - max. **1.800 € / m<sup>2</sup>** mindestens **Tilgung 1,0 % p.a.** (Verzicht auf die Rückzahlung von 25 % des Darlehensbetrages)
  - **Ergänzendes Baudarlehen ohne Teilverzicht**
    - max. **1.500 € / m<sup>2</sup>** mindestens **Tilgung 1,0 % p.a.**
3. Ggf. weitere Fremd- und Fördermittel
  - Optionale IBB-Förderergänzungsdarlehen zu marktüblichen Konditionen
  - Förderprogramme der KfW – Konditionen gem. jeweils aktueller Förderrichtlinien
  - Einmalige Zuschüsse



## Finanzierungsmöglichkeiten der IBB Eckwerte IBB Wohnungsneubaufonds 2019



### Wohnflächen:

- max. geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen

1-Zimmer-Wohnungen:	40 m <sup>2</sup>
1,5 – und 2-Zimmer-Wohnungen:	54 m <sup>2</sup>
3-Zimmer-Wohnungen:	70 m <sup>2</sup>
4-Zimmer-Wohnungen:	82 m <sup>2</sup>
5-Zimmer-Wohnungen:	93 m <sup>2</sup>

### Miete:

- 6,50 € / m<sup>2</sup> Wfl. nettokalt für die Grundförderung Fördermodell 1 bzw.
- 6,70 € / m<sup>2</sup> Wfl. Nettokalt für das Fördermodell 1
- 8,20 € / m<sup>2</sup> Wfl. nettokalt für das Fördermodell 2 und Dachausbauten
- **Mietsteigerung** alle zwei Jahre 0,20 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Wohnberechtigung:

- bis 100 % (gemäß § 9 Abs. 2 WoFG) für Grundförderung Fördermodell 1
- bis 140 % (gemäß § 9 Abs. 2 WoFG) für Fördermodell 1
- bis 180 % (gemäß § 9 Abs. 2 WoFG) für Fördermodell 2 und Dachausbauten



## Finanzierungsmöglichkeiten der IBB Berliner Einkommensgrenzen § 9 Abs. 2 WoFG



Überschreitung	Haushalt / Person	1	2	3 (1 Kind)	4 (2 Kinder)	5 (3 Kinder)
bis 140 %	jährlich*	16.800	25.200	31.640	38.080	44.520
	monatlich*	1.400	2.100	ca. 2.640	ca. 3.170	ca. 3.710
bis 160 %	jährlich*	19.200	28.800	36.160	43.520	50.880
	monatlich*	1.600	2.400	ca. 3.013	ca. 3.626	ca. 4.240
bis 180 %	jährlich*	21.600	32.400	40.680	48.960	57.240
	monatlich*	1.800	2.700	ca. 3.339	ca. 4.080	ca. 4.770

\*Nettoeinkommen in Euro

## Finanzierungsmöglichkeiten der IBB Vergleich Fördermodelle WFB 2018 / 2019



	Baudarlehen	WFB 2018	Fördermodell 1	WFB 2019	Fördermodell 2
<b>Darlehenshöhe</b>	91.000 € pro WE bzw. 1.300 € / m <sup>2</sup>		1.450 - 1.800 € / m <sup>2</sup> (abhängig vom Bodenwert)		1.150 - 1.500 € / m <sup>2</sup> (abhängig vom Bodenwert)
<b>Zinssatz</b>	zinslos		zinslos		zinslos
<b>Konditionen</b>	Zinsbindung/Laufzeit: 30 Jahre Tilgung: 1,0 % p.a. VKB: 0,3 - 0,6 % p.a.		Zinsbindung/Laufzeit: 30 Jahre Tilgung: 1,0 % p.a. VKB: 0,3 - 0,6 % p.a.		Zinsbindung/Laufzeit: 30 Jahre Tilgung: 1,0 % p.a. VKB: 0,3 - 0,6 % p.a.
<b>Tilgungsverzicht</b>	25% des öfftl. Baudarlehens		25% des öfftl. Baudarlehens		Ø
<b>Miethöhe</b>	6,50 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche mtl. nettokalt		6,50 - 6,70 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche mtl. nettokalt		8,20 € / m <sup>2</sup> Wfl. mtl. nettokalt
<b>Mietsteigerung</b>	0,20 € / m <sup>2</sup> alle zwei Jahre		0,20 €/m <sup>2</sup> alle zwei Jahre		0,20 € / m <sup>2</sup> alle zwei Jahre
<b>Belegung Einkommen</b>	Einkommen bis <u>140 %</u> gem. § 9 Abs.2 WoFG		Einkommen <u>100 %</u> bzw. bis <u>140 %</u> gem. § 9 Abs.2 WoFG (je 50 %)		Einkommen bis <u>180 %</u> gem. § 9 Abs.2 WoFG
<b>Geförderte WE</b>	Objekte > 50 WE max. 70 % (Privatinvestoren i.d.R. 30 %)		Objekte ≤ 100 WE max. 100 % Objekte > 100 WE max. 75 %		weitere 20 % der WE
<b>EK-Anteil</b>	mind. 20 % der Gesamtkosten		mind. 20 % der Gesamtkosten		mind. 20 % der Gesamtkosten

## Finanzierungsmöglichkeiten der IBB IBB Wohnungsneubaufonds - Zuschüsse



Einmalige Zuschüsse	WFB 2018	WFB 2019
<b>Aufzugsanlagen</b>	∅	20.000 € je Station (für die ersten drei Stationen), für jede weitere 5.000 € → bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten
<b>Barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen</b>	∅	14.000 € je geförderter Wohnung gemäß DIN 18040-2 R
<b>Nachhaltiges Bauen</b>	∅	1.200 € je geförderter Wohnung
<b>Architektonische, städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten</b>	∅	bis zu 6.000 € je geförderter Wohnung

- Gewährung der Zuschüsse nach Schlussabnahme des Bauvorhabens mit Verwendungsnachweis zur Abrechnung im IBB Wohnungsneubaufonds

## Finanzierungsmöglichkeiten der IBB IBB Wohnungsneubaufonds - Förderhöhe



### • Fördermodell 1:

Bodenwert in €/m <sup>2</sup> Nutzungsfläche	bis 600 €	601 € bis 700 €	701 € bis 800 €	801 € bis 900 €	901 € bis 1.000 €	1.001 € bis 1.100 €	1.101 € bis 1.200 €	ab 1.201 €
Darlehenshöhe Fördermodell 1 je € / m <sup>2</sup> Wfl.	1.450 €	1.500 €	1.550 €	1.600 €	1.650 €	1.700 €	1.750 €	1.800 €

### • Fördermodell 2:

Bodenwert in €/m <sup>2</sup> Nutzungsfläche	bis 600 €	601 € bis 700 €	701 € bis 800 €	801 € bis 900 €	901 € bis 1.000 €	1.001 € bis 1.100 €	1.101 € bis 1.200 €	ab 1.201 €
Darlehenshöhe Fördermodell 2 je € / m <sup>2</sup> Wfl.	1.150 €	1.200 €	1.250 €	1.300 €	1.350 €	1.400 €	1.450 €	1.500 €

- für freiwillige Förderung sozialgebundener Wohnungen ohne städtebauliche Verträge
- bei Förderung von mind. 30 % der Neubauwohnungen mit Fördermodell 1 kann für bis zu 20 % der Neubauwohnungen eine Förderung nach Fördermodell 2 in Anspruch genommen werden

## Finanzierungsmöglichkeiten der IBB GründachPLUS (ehemals 1000 grüne Dächer)



Thema	Erläuterung
Was wird gefördert?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zuschuss für die Begrünung von Dachflächen (Wohn, Gewerbe- und Bürogebäude)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Planungs- und Beratungskosten</li> <li>➢ „Reguläre Förderung“ auf Bestandsgebäuden</li> <li>➢ „Green Roof Lab“ – Förderung von besonders innovativen, experimentellen, partizipativen oder gemeinwohlorientierten Dachbegrünungsvorhaben mit Vorbildcharakter</li> </ul> </li> </ul>
Wer kann den Antrag stellen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundeigentümer*innen sowie sonstige Verfügungs- und Erbbauberechtigte</li> <li>• Initiativgruppen, Interessengruppen, Vereine, Begegnungsstätten, Seniorenheime</li> </ul>
Wie hoch ist die Förderung?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Planung und Beratung:</b> 50 % der Planungskosten, max. 10.000 EUR</li> <li>• <b>Reguläre Förderung:</b> 75 % der Material- und Ausführungskosten, max. 60 EUR/m<sup>2</sup>, max. 60.000 EUR je Gebäude</li> <li>• <b>Green Roof Lab:</b> bis zu 100 % der Material- und Ausführungskosten; konkrete Förderhöhe entscheidet Förderausschuss</li> </ul>
Was gibt es zu beachten?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technische Standards sind durch <b>FLL Dachbegrünungsrichtlinien</b> vorgegeben</li> <li>• <b>Mind. 100 m<sup>2</sup></b> müssen begrünt sein</li> <li>• <b>Entwicklungs- und Fertigstellungspflege</b> muss erfolgen</li> <li>• Maßnahmen müssen <b>mindestens 10 Jahre</b> gepflegt erhalten bleiben</li> <li>• Reguläre Förderung darf nur in einem <b>vorgegebenen Gebiet</b> erfolgen</li> </ul>
Wann geht es los?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>21.08.2019 – Pressekonferenz &amp; offizieller Start des Programms</b></li> </ul>

# Finanzierungsmöglichkeiten der IBB

## HeiztauschPLUS *(ehemals Berliner Heizungs austauschprogramm)*



Thema	Erläuterung
Was wird gefördert?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Austausch von alten Heizungsanlagen* in effiziente Heizsysteme sowie Beratungsleistungen für eine gebäudeindividuelle Sanierung</b></li> <li>• <b>Neue Anlagen:</b> Gaskessel auf Basis von Brennwerttechnik; Wärmepumpen; Holzpelletkessel / Holz hackschnitzelkessel; Mini-KWK-Anlagen; Solarkollektoranlagen zur Warmwasserbereitung, Raumheizungen (&amp; Kombi daraus); Brennstoffzellenheizungen, Hausstationen für den Anschluss an effiziente Fernwärme</li> </ul>
Wer kann den Antrag stellen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentümer*innen von <b>Ein- und Zweifamilienhäusern</b></li> <li>• Eigentümer*innen / WEGs von Gebäuden mit mehrheitlicher Wohnnutzung (<b>max. 20 Wohneinheiten</b>)</li> </ul>
Wie hoch ist die Förderung?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratung: <b>500</b> bzw. <b>750 EUR</b> (je nach Anzahl der Wohneinheiten)</li> <li>• Anlage: <b>1.000</b> bis <b>4.500 EUR</b></li> </ul>
Was gibt es zu <b>beachten</b> ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die technischen Standards sind der Förderrichtlinie zu entnehmen</li> <li>• Eigenbauanlagen, Prototypen und Gebrauchtsysteme sind <u>nicht</u> förderfähig</li> <li>• Beratungsleistungen sind <u>nicht</u> mit ENEO kombinierbar</li> </ul>
Wann geht es los?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>16.09.2019</b> – Livegang der Website und des vorläufigen Antrags</li> <li>• <b>01.11.2019</b> – Start des elektronischen Antragssystems</li> </ul>



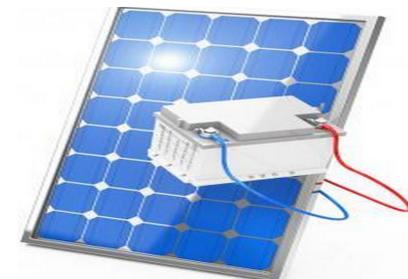
\*Ölkessel, Gaskessel ohne Brennwerttechnik und Einzelöfen, die mit Kohle befeuert werden

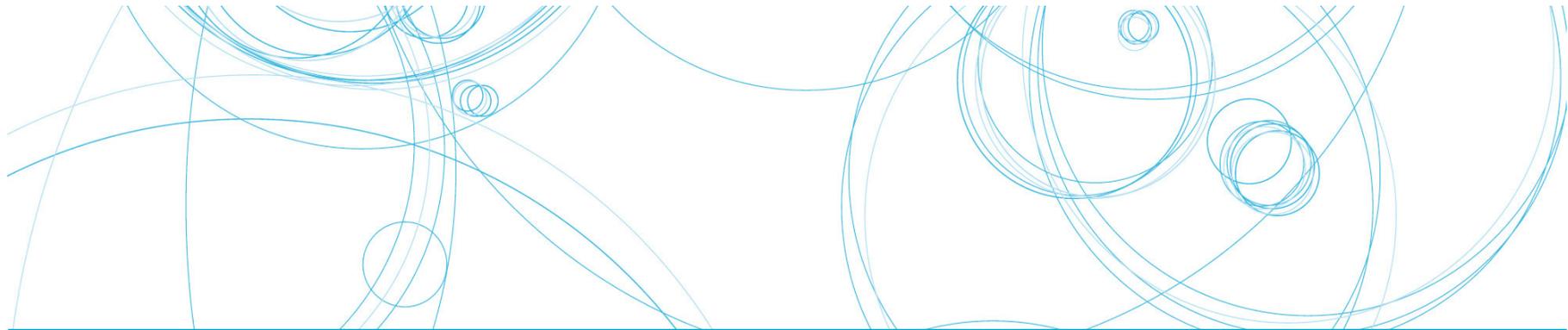
# Finanzierungsmöglichkeiten der IBB

## EnergiespeicherPLUS (ehemals Stromspeicher Berlin)



Thema	Erläuterung
<p><b>Was</b> wird gefördert?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stationäre, netzdienliche Stromspeichersysteme (technologieoffen)</b></li> <li>• <b>Beispiele:</b> Batteriespeicher, Salzwasser, Redox-Flow-Systeme, Wasserstoffspeichersysteme mit Elektrolyseur, Brennstoffzellen</li> </ul>
<p><b>Wer</b> kann den Antrag stellen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts</li> <li>• Personengesellschaften</li> <li>• Natürliche Personen</li> <li>• Die Berliner Bezirke</li> </ul>
<p><b>Wie hoch</b> ist die Förderung?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßgeblich ist die nutzbare Kapazität des Stromspeichers</li> <li>• <b>300 EUR / kWh</b>, maximal <b>15.000 EUR</b></li> <li>• + 300 EUR für eine prognosebasierte Betriebsstrategie</li> </ul>
<p>Was gibt es zu <b>beachten</b>?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voraussetzung für die Förderung ist, dass <b>gleichzeitig eine Photovoltaik-Anlage</b> errichtet wird</li> <li>• Kann mit „<b>WELMO</b>“ kombiniert werden (mehr Speicher förderfähig)</li> <li>• Stromspeicher muss mindestens <b>drei Jahre zweckentsprechend betrieben</b> werden</li> </ul>
<p><b>Wann</b> geht es los?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>01.10.2019</b> – Livegang der Website und des vorläufigen Antrags</li> <li>• <b>01.01.2020</b> – Start des elektronischen Antragssystems</li> </ul>





**Haben Sie noch Fragen?**

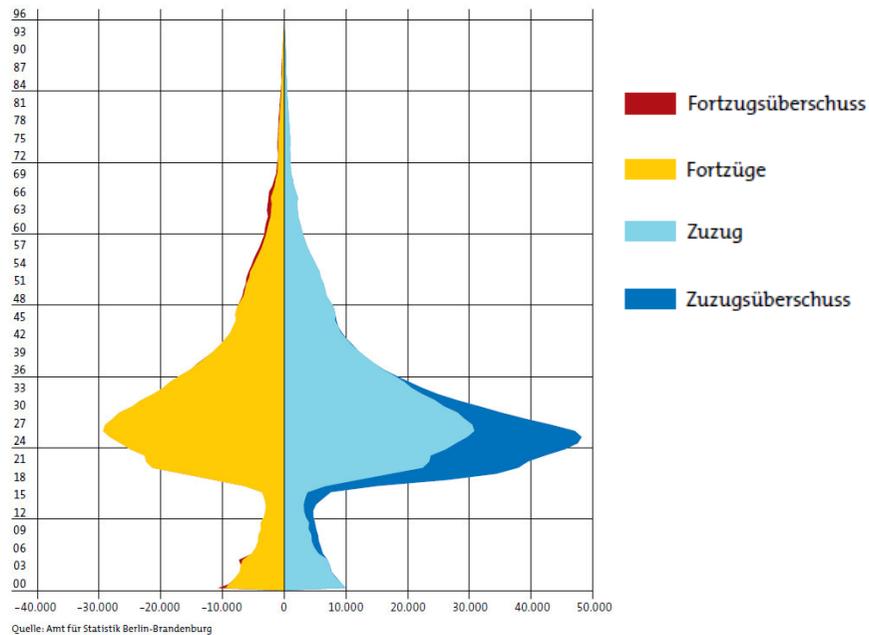
Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

Telefon: 030 2125-0  
Telefax: 030 2125-2020  
[www.ibb.de](http://www.ibb.de)



## Wanderungspyramide: Zu- und Fortzüge von/nach Berlin 2014-2018

Abb. 08 Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Altersjahren 2014-2018  
Anzahl der Personen



- Der Zuzug wird getragen von jungen Erwachsenen zwischen 18 und 35 Jahren, die zu Ausbildungs- und Arbeitszwecken in die Stadt kommen.
- Zuzug der Altersgruppe von 30 bis unter 45 nimmt kontinuierlich ab
- Steigender Fortzugssaldo seit 2017 bei 0 - 6-Jährigen, junge Familien verlassen vor Schuleintritt die Großstadt