



Geförderter Wohnungsneubau – Chancen und Risiken einer wachsenden Stadt

Veranstaltung „NetWork Financial Planner“ am 04.06.2018

Andreas Tied



Agenda



-
1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick
 2. Wohnungsmarkt: Berlin und Umland
 3. Finanzierungsmöglichkeiten der Investitionsbank Berlin

Agenda

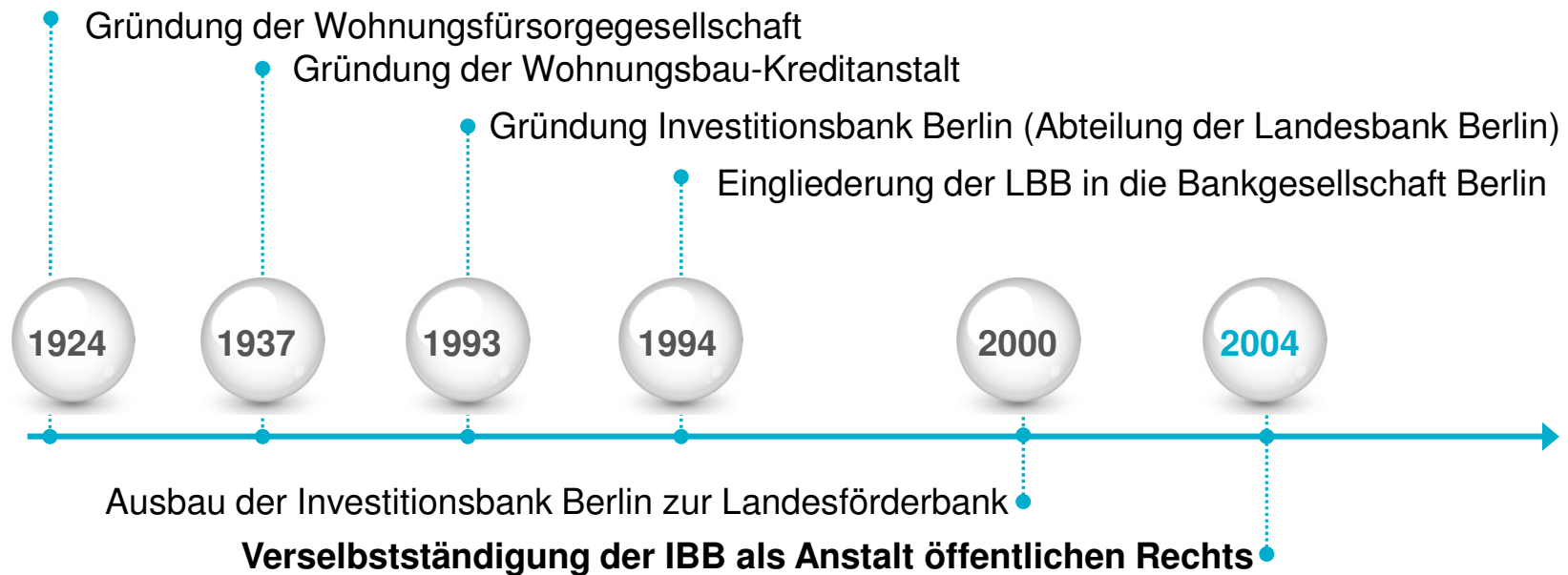


1. **Die Investitionsbank Berlin im Überblick**
2. Wohnungsmarkt: Berlin und Umland
3. Finanzierungsmöglichkeiten der Investitionsbank Berlin

Seit 94 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.

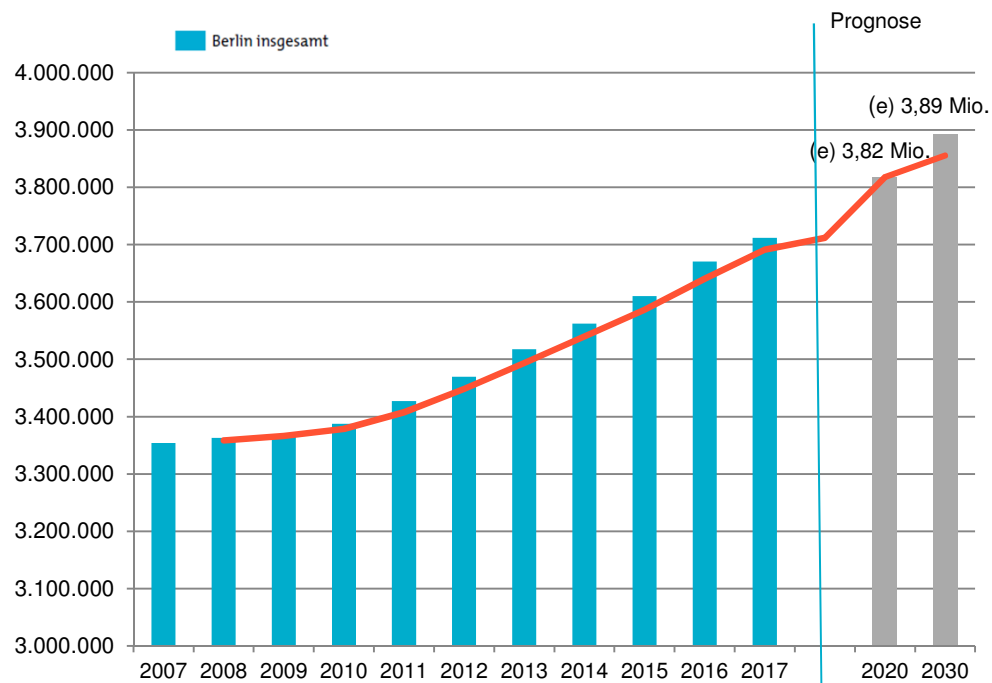
Agenda



-
1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick
 2. **Wohnungsmarkt: Berlin und Umland**
 3. Finanzierungsmöglichkeiten der Investitionsbank Berlin

Wohnungsmarkt Berlin und Umland

Einwohnerentwicklung



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister

Trendlinie zeigt den Durchschnitt an

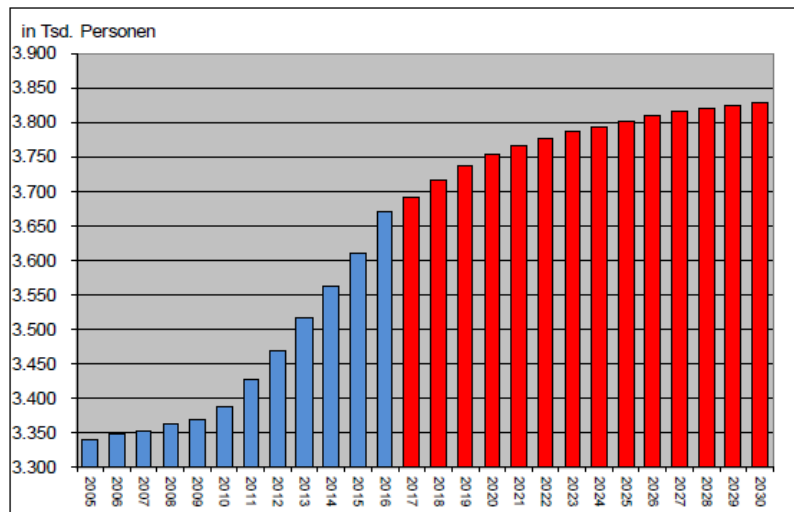
Anhaltende dynamische Einwohnerentwicklung

- Bevölkerung mit 3,71 Mio. (2017)
Steigerung um 1,1 % gegenüber Vorjahr
- Metropolregion Berlin + Umland umfasst etwa 5 Mio. Menschen (2017)
- 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

Bevölkerungsprognose 2015-2030

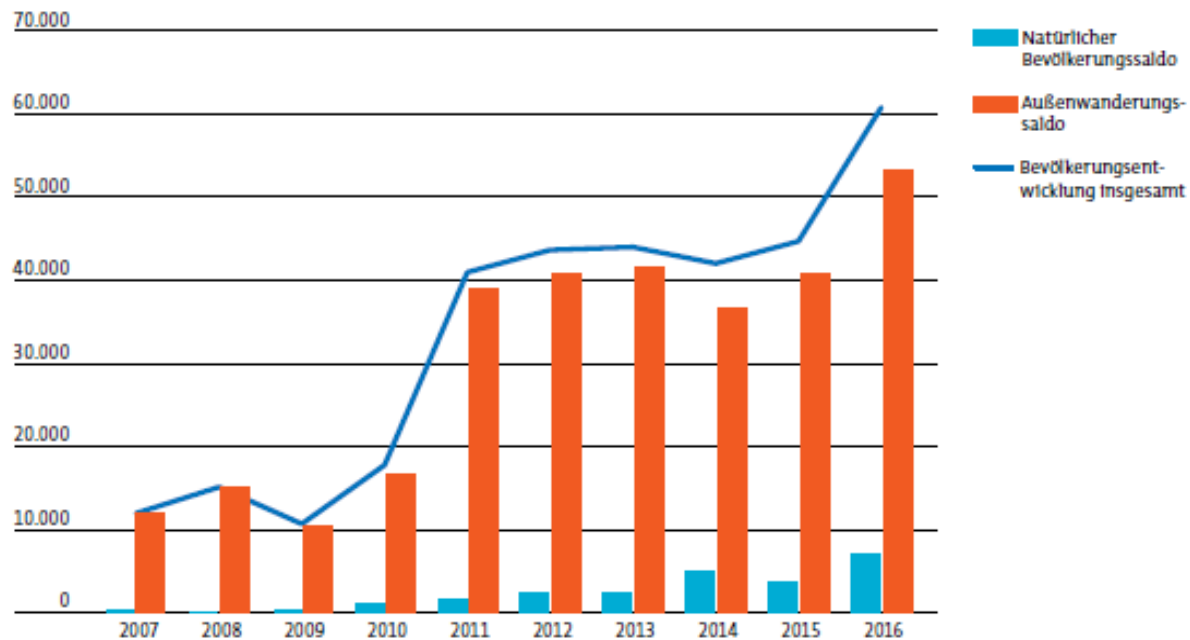
Einwohnerbestandsentwicklung in Berlin Realentwicklung bis 2016 und Prognose ab 2017_mittlere Variante



- Flüchtlingszahlen in Höhe von 40.800 Personen bis 2020 enthalten.
- Anpassung um weitere 24.000 Personen von 2017-2020 aufgrund der aktuellen Entwicklung

Chancen und Risiken einer – Bevölkerungsentwicklung

Abb. 03 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2007–2016 
Anzahl der Personen

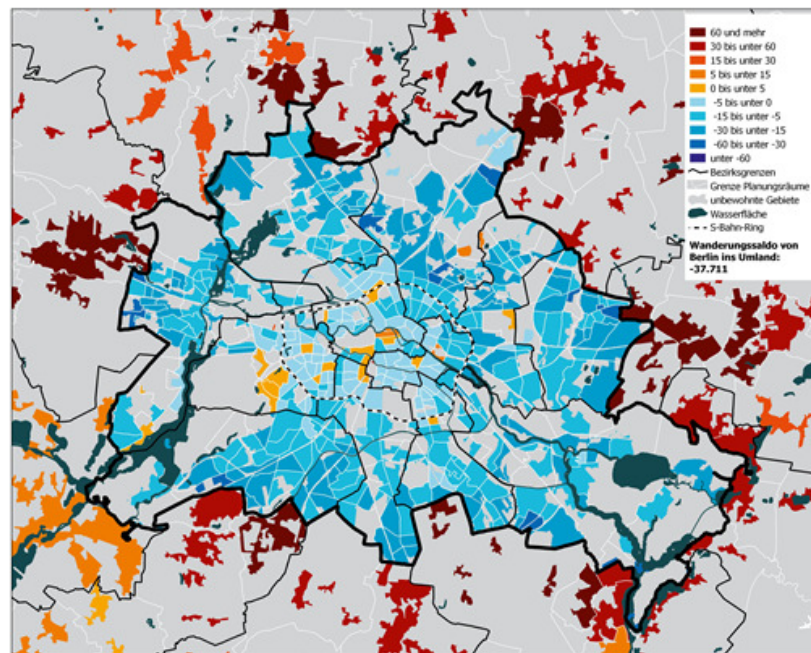


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Wohnungsmarkt Berlin und Umland

Wanderungsgeschehen

Abb. 8c: Wanderungsrate der Berliner Planungsräume mit den Gemeinden des Berliner Umlands je 1.000 Einwohner 2012-2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Wanderungsbewegungen halten an

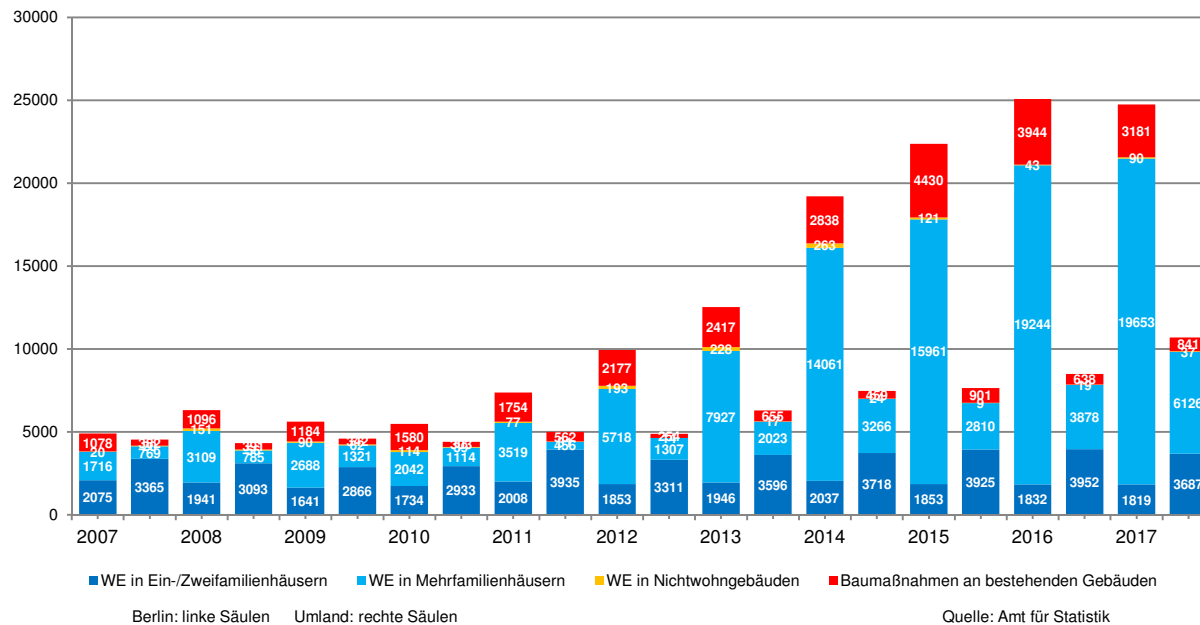
- Abwanderungsgeschehen aus Berlin in die Umlandgemeinden ist erkennbar
- Fortzugsraten konzentrieren sich entlang der Stadtgrenzen
- Innenstadtbereiche erfahren mehr Zuzug durch jüngere Personengruppen
- Zuzüge nach Berlin sind zu 95% durch jüngere Menschen unter 30 Jahren bestimmt

Wohnungsmarkt Berlin und Umland

Baugenehmigungen



Baugenehmigungen Berlin und Umland 2007-2017



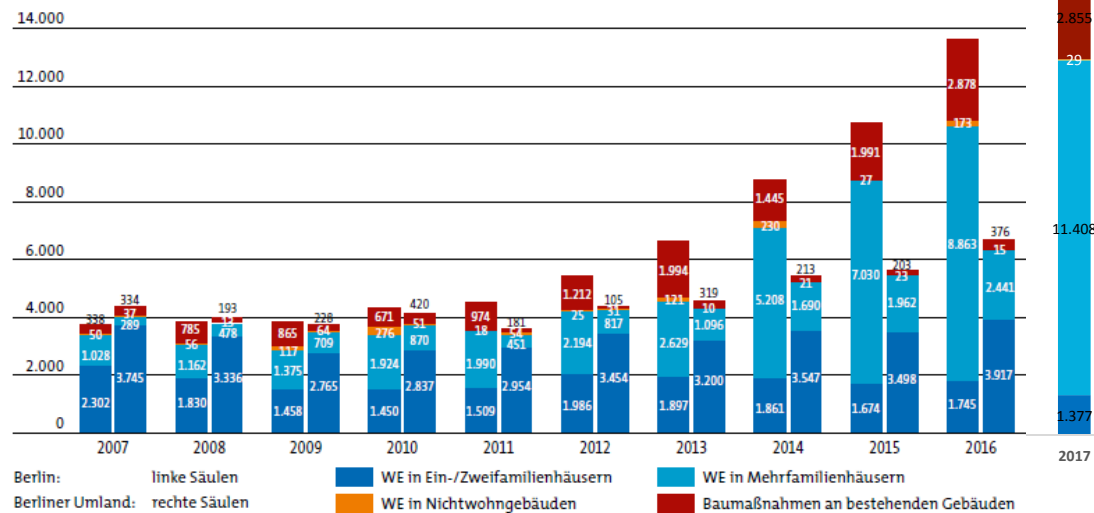
Geschosswohnungsbau nimmt weiter Fahrt auf

- Anzahl der Baugenehmigungen geht in 2017 um 1,2 % zurück
- Jedoch Anstieg im Geschosswohnungsbau um 2,2 %,
- Im Umland stieg der Anteil an Baugenehmigungen für Geschosswohnungen erneut um über 42 %

Wohnungsmarkt Berlin und Umland

Baufertigstellungen

Abb. 05 Baufertigstellungen (einschl. Baumaßnahmen) in Berlin und im Berliner Umland 2007–2016
Anzahl der Fertigstellungen



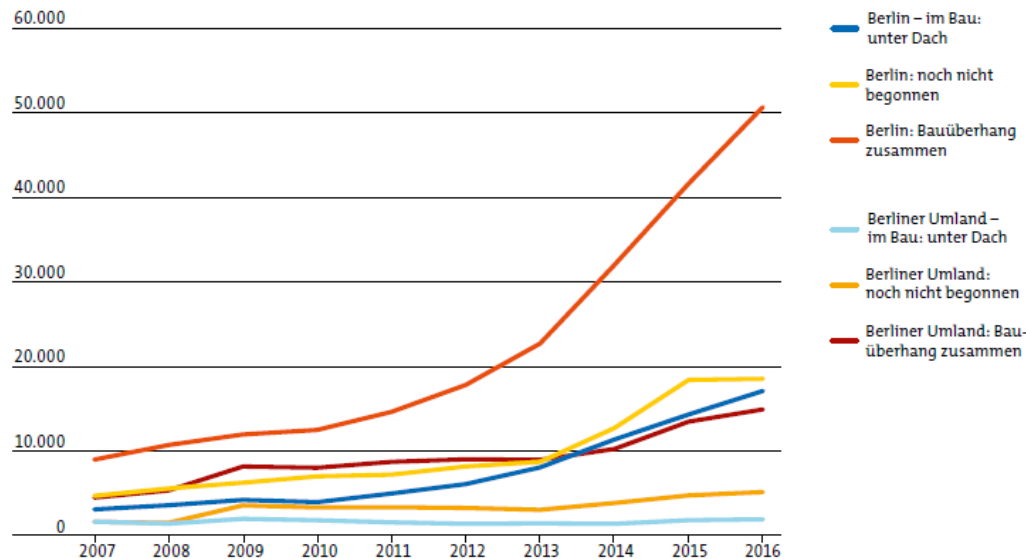
Fertigstellungsquote steigt weiter an, vor allem im Geschosswohnungsbau

- Höchstwert in 2017: 15.669 Fertigstellungen
- Davon 12.814 WE im Neubau (+18,9 % im Vergleich zum Vorjahr)
- Seit 2007 wurden im Stadt-Umland-Zusammenhang mehr als 100.000 neue Wohnungen errichtet

Wohnungsmarkt Berlin und Umland

Bauüberhänge

Abb. 09 Bauüberhang in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Berlin und im Berliner Umland 2007–2016



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

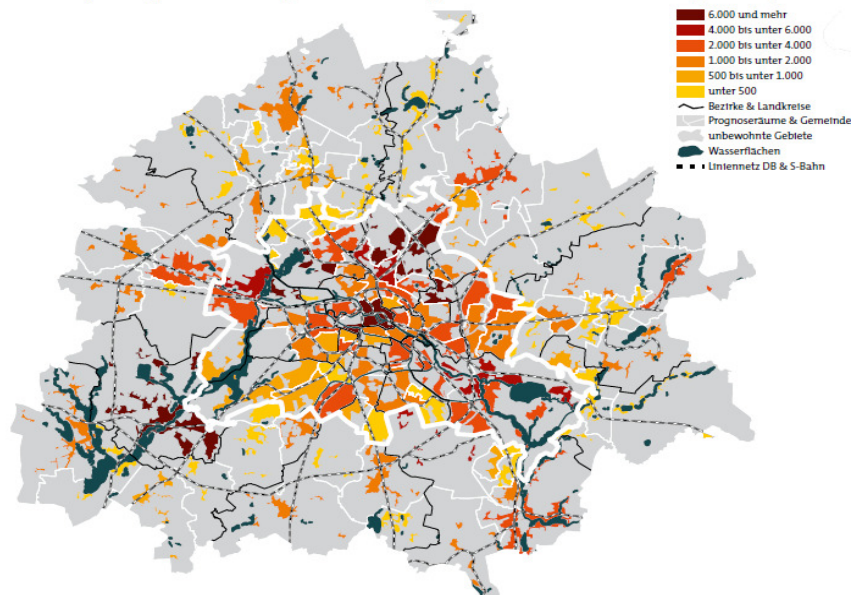
Fertigstellungsquote steigt weiter an, vor allem im Geschosswohnungsbau

- Höchstwert in 2016 in Berlin 51.551 Wohnungen
- Höchstwerte auch im Umland mit 14.988 Wohnungen
- Steigerung der Bauüberhänge seit 2010 in Berlin auf das Vierfache und im Umland auf das Doppelte

Wohnungsmarkt Berlin und Umland

Neubaupotenziale bis 2030

Abb. 10 Wohnungsneubaupotenziale bis ca. 2030 in den Berliner Prognoseräumen und den Berliner Umlandgemeinden (Stand: 2016)



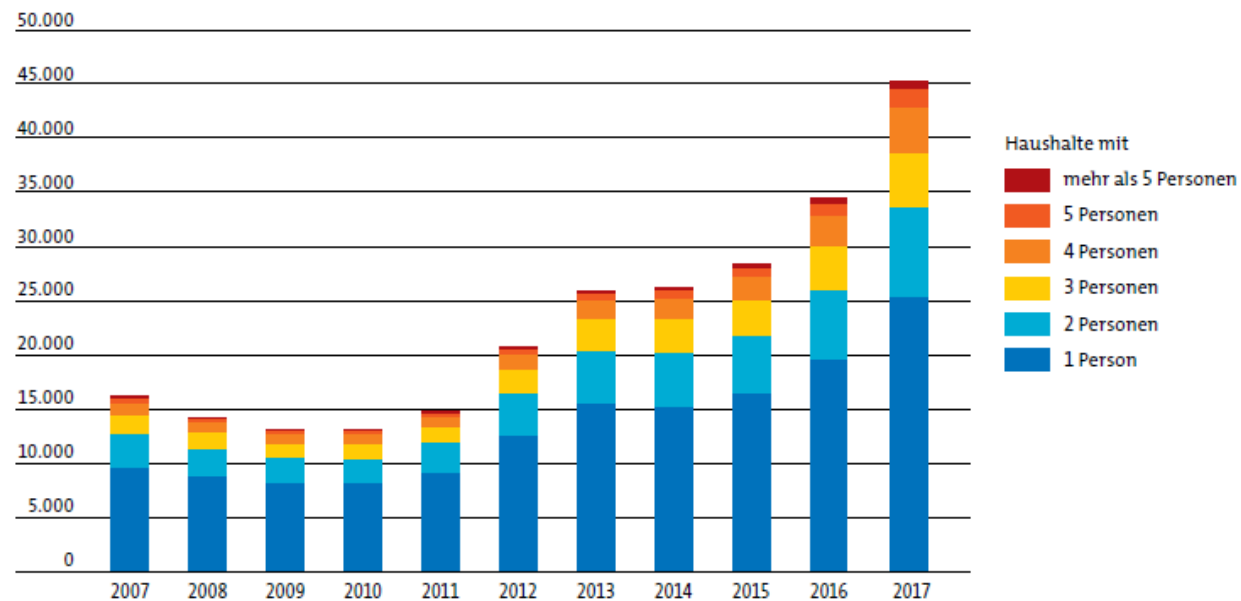
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
(Datenbasis: Abschlussbericht – Wohnungsbaupotenziale im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam, WoFIS); eigene Berechnungen RegioKontext GmbH

Gemeinsamer Wohnungsmarkt Berlin und sein Umland

- max. 218.000 Wohnungen Potenzial in Berlin und Umland (Berlin: max. 153.000)
- Berliner Schwerpunktbezirke: Pankow, Reinickendorf, Lichtenberg, Mitte und Spandau

Einwohner mit Anrecht auf WBS

Abb. 27 Anzahl der Wohnberechtigungsscheininhaber (WBS) nach Haushaltsgröße 2007–2017



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Haushaltsgrößen und Wohnungsbestand in Berlin



Größe des Haushaltes	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen
Anzahl	1.016.500	574.500	197.800	175.500
In %	52 %	29 %	10 %	9 %

Anzahl der Wohnräume	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 und mehr Räume
Anzahl	422.390	634.307	518.819	341.001
In %	22 %	33 %	27 %	18 %

- Haushalte gesamt
1.964.300

- Wohnungsbestand
1.916.517

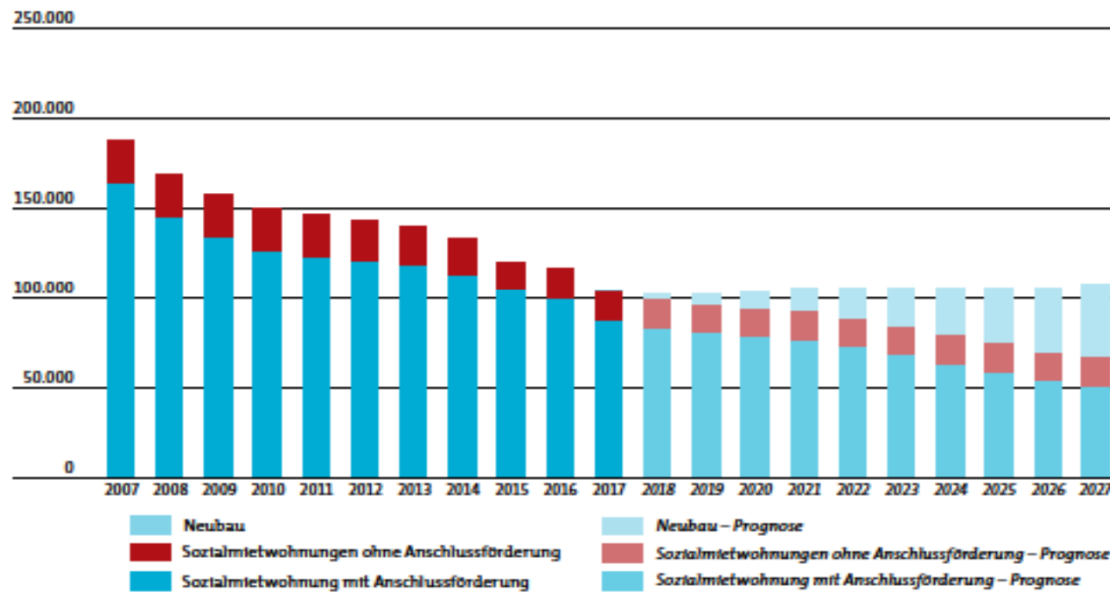
- Bedarf ~ 50.000 WE

Stand 31.12.2016

Bestände im Segment - preisgebundener Wohnraum



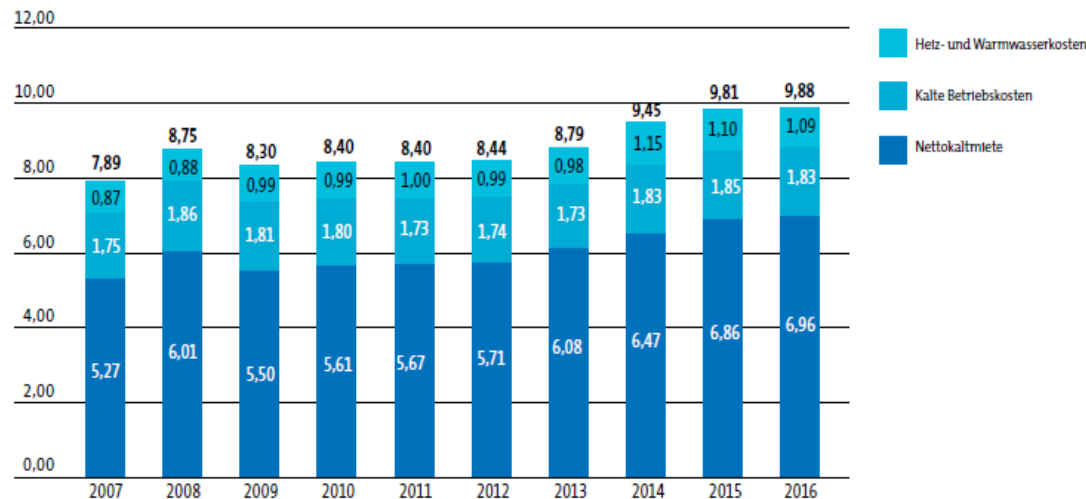
Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes bis 2027
Anzahl der Wohnungen



- Seit 2007 Rückgang der preisgebundenen Wohnungen um 46 %
- Seit 2015 wird aktiv mit dem WoFG gegengesteuert
- Prognose bis 2025: 41.500 neue Sozialmietwohnungen

Aktuelle Wohnungsmarktsituation – Mietentwicklung im sozialen Wohnungsbau

Abb. 73 Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung* in Berlin 2007–2016
Angaben in EUR/m² mtl.



* Inkl. Annuitätshilfen vor 1972 und IBB-Baudarlehen ab 1989

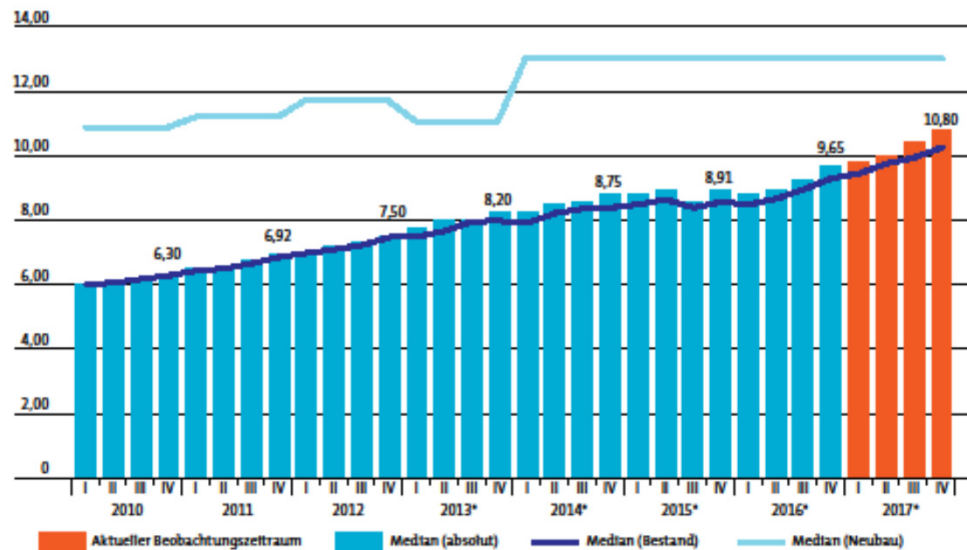
Anmerkung: Summe oberhalb der Balken = Bruttowarmmiete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten

Quellen: Investitionsbank Berlin; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

- Warme Betriebskosten machen 1/3 der Miete aus
- Anstieg der Ø Bruttowarmmieten seit 2007 um ca. 25 %

Aktuelle Wohnungsmarktsituation – Mietentwicklung Angebotsmieten

Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2010–2017
Angebotsmieten in EUR/m²



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 der RegioKontext GmbH

- Warme Betriebskosten machen 1/3 der Miete aus
- Anstieg der Ø Bruttowarmmieten seit 2007 um ca. 25 %

Berliner Wohnungsmarkt – Zusammenfassung



- Steigende Bevölkerungszahlen
- Steigende Haushaltszahlen
- Weiterhin Nachfragedruck, auch in einfachen Wohnlagen
- Bis 2016 steigende Baugenehmigungszahlen und Baufertigstellungen; in 2017 erstmaliger Rückgang um 1,2%
- Aktuelle Entwicklung ist insbesondere für einkommensschwächere Haushalte problematisch

Agenda



-
1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick
 2. Wohnungsmarkt: Berlin und Umland
 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)		KfW-Wohneigentums- Programm	
Energieeffizienter Neubau	KfW-Energieeffizient Bauen	KfW-Energieeffizient Bauen	
Neubau von sozial- verträglichen Wohnungen	IBB Wohnungsneubaufonds		
Ergänzende Finanzierungsangebote	IBB Förderergänzungsdarlehen	IBB Förderergänzungsdarlehen	



Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB 2018



Vergleich alter und neuer Förderbedingungen

	Baudarlehen mit Tilgungszuschuss	WFB 2015	Baudarlehen mit Tilgungszuschuss	Ergänzendes Baudarlehen
Darlehenshöhe	64.000 € pro WE bzw. 1.200 €/m²		91.000 € pro WE bzw. 1.300 €/m²	70.000 € pro WE bzw. 1.000 €/m²
Zinssatz	zinslos		zinslos	zinslos
Verwaltungskostenbeitrag	0,5 % - 0,7 % p.a.		0,3 % - 0,6 % p.a.	0,3 % - 0,6 % p.a.
Laufzeit Zinsbindung	20 Jahre		30 Jahre	30 Jahre
Mindesttilgung	1,0 % p.a.		1,0 % p.a.	1,0 % p.a.
Anfängl. Tilgungszuschuss	25% der Auszahlungssumme		25% der Auszahlungssumme	Ø
Miethöhe	6,00 bis 7,50 €/m² Wfl.(Ø 6,50 €)		6,50 €/m² Wfl. mtl. nettokalt	8,00 €/m² Wfl. mtl. nettokalt
Einkommensgrenze (gemäß § 9 Abs. 2 WoFG)	bis 140 %		bis 140 %	bis 180 %
Anteil geförderter WE	Objekte > 50 WE max. 33 % (Privatinvestoren i.d.R. 25 %)		Objekte > 50 WE max. 50 % (Privatinvestoren i.d.R. 30 %)	Objekte > 50 WE weitere 20 %
EK-Anteil	mind. 20 % der Gesamtkosten		mind. 20 % der Gesamtkosten	mind. 20 % der Gesamtkosten

Wesentliche Änderungen WFB 2018

- Förderlaufzeit: 20 Jahre → 30 Jahre
- Förderdarlehen: 1.200 € pro m² → 1.300 € pro m²
64.000 € / WE → 91.000 € / WE
- geförderte WE-Größen: Ø 53 m²/WE → Ø 70 m²/WE
- Förderquote: 33 % → bis zu 70 %
- Einkommensgrenzen: bis 180 %
(gemäß § 9 Abs. 2 WoFG)



Wohnungsneubaufonds 2018 - 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
- **Wohnflächen:**
max. geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen
 - 1-Zimmer-Wohnungen: 40 m²
 - 1,5 – und 2-Zimmer-Wohnungen: 54 m²
 - 3-Zimmer-Wohnungen: 70 m²
 - 4-Zimmer-Wohnungen: 82 m²
- **Bewusste soziale Mischung**
Projekte mit mindestens 50 Wohnungen: maximal 70 % Förderanteil (bei kleineren Objekten bis 50 Wohnungen können 100% gefördert werden)
- **Wohnberechtigung:**
bis 140 % (gemäß § 9 Abs. 2 WoFG) für Grundförderung
bis 180 % (gemäß § 9 Abs. 2 WoFG) für ergänzende Förderung

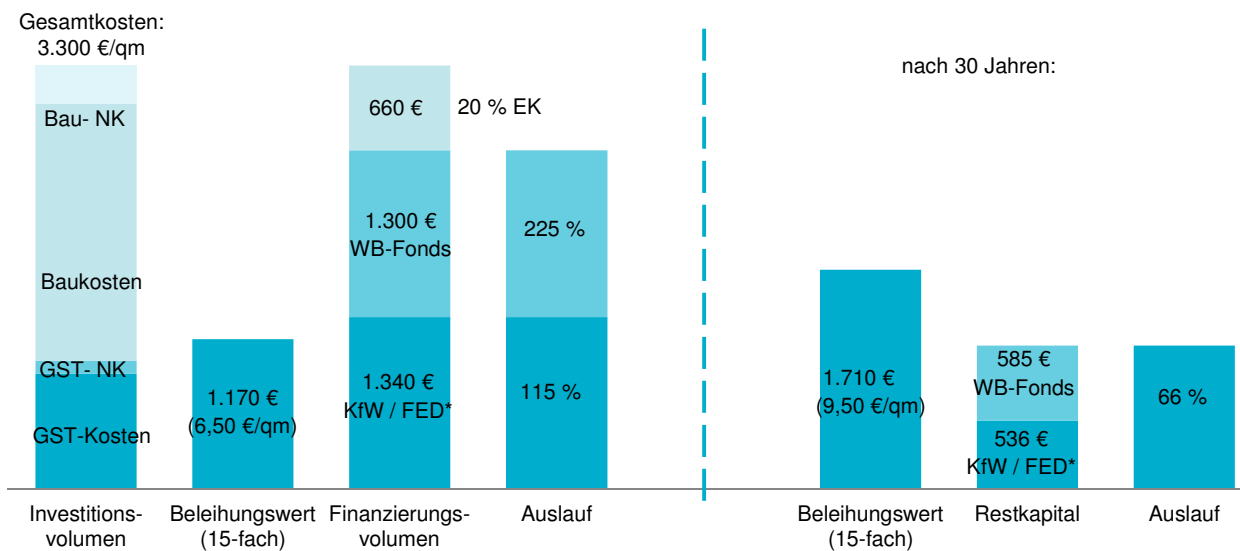


Berliner Einkommensgrenzen § 9 Abs. 2 WoFG

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

Risikostruktur Wohnungsneubaufonds 2018 – am Bsp. Variante mit Tilgungsverzicht



* 3 % Tilgung Jahre 1-10

*1,5 % Tilgung Jahre 11-30

Berechnungsbeispiel

Berechnungsparameter:

Wohnungsgröße: 70 m²;

Gesamtkosten: 3.300 EUR/m² davon Grundstückskosten: 1.000 EUR/m²



WFB 2015

Renditeberechnung auf Basis der Cash Flows

Rendite über 20 Jahre (nur geförderte WE)	0,38%
Rendite über 20 Jahre (nur freie WE)	2,28%
Rendite über 20 Jahre (Gesamt)	1,43%

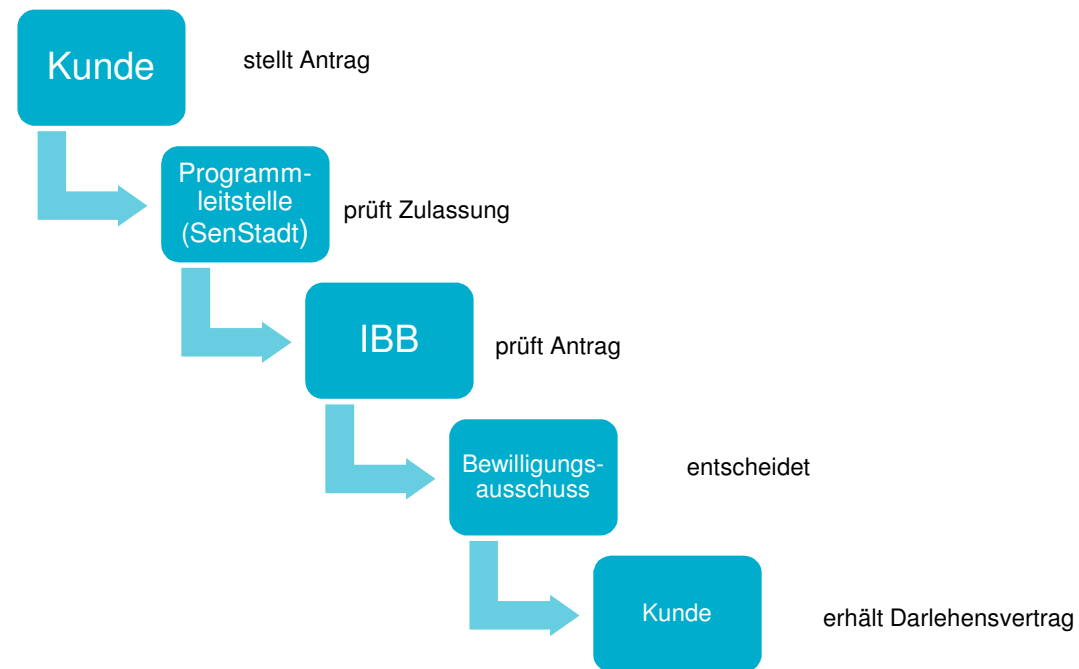
WFB 2018

Renditeberechnung auf Basis der Cash Flows

Rendite über 30 Jahre (nur geförderte WE)	1,83%
Rendite über 30 Jahre (frei finanziert)	3,07%
Rendite über 30 Jahre (gesamt)	2,37%

Rendite über 20 Jahre (nur geförderte WE)	1,62%
Rendite über 20 Jahre (frei finanziert)	2,45%
Rendite über 20 Jahre (gesamt)	1,98%

Wohnungsneubauförderung 2018 – Beantragungs- und Prüfverfahren



Wohnungsneubauförderung - Fazit



- transparentes und einfaches Förderprogramm
- klare Tragfähigkeit der Immobilie nach Ablauf der Förderung
- Kombination von gebundene Wohneinheiten und freie Wohneinheiten 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





BACKUP-Folien

Unsere Finanzierungsinstrumente

Finanzierungsinstrumente ohne Programmbindung

Festzinsdarlehen

mit langfristiger
Zinsbindung von bis zu
20 Jahren

Forward-Darlehen

zur frühzeitigen Festlegung
und Sicherung der
Finanzierungskonditionen

EURIBOR-Darlehen

zur Sicherstellung der
Finanzierung mit erhöhter
Flexibilität in
Verbindung mit
Zinssicherungsgeschäften
(z.B. Swaps)

IBB Energetische Gebäudesanierung - Überblick



- Sanierung zum KfW-Effizienzhaus
- Sanierung zum KfW-Effizienzhaus Denkmal
- Ersterwerb von energetisch sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen
- 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-Programmmzins

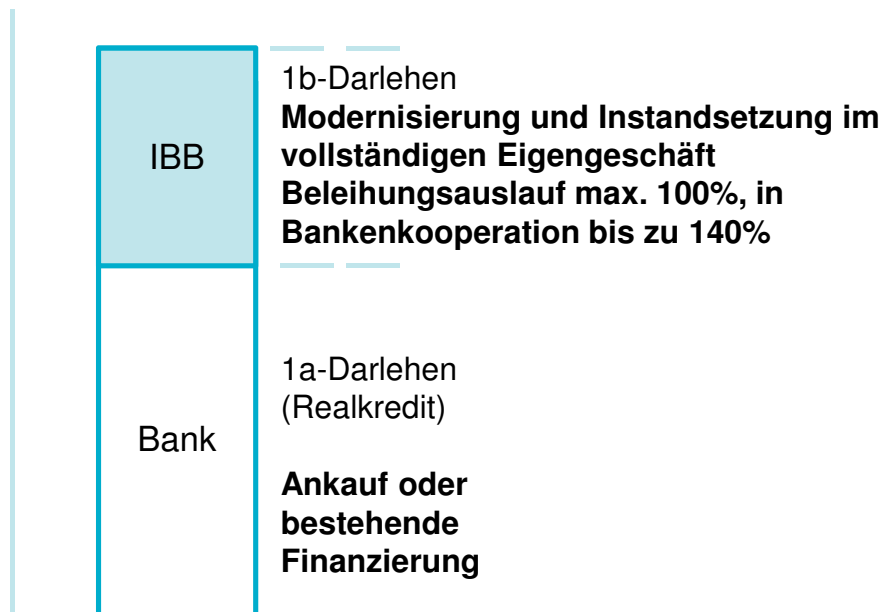
Darlehens- modalitäten*	KfW-Zins in % p.a.	Nominalzins nach IBB-Zinssubvention in % p.a. Förderklasse			
		A: 0,6 %	B: 0,4 %	C: 0,25 %	D: 0 %
	nominal				
10/10/10	0,85	0,25	0,45	0,60	0,85
10/1/10	0,75	0,15	0,35	0,50	0,75
20/1/10	0,80	0,20	0,40	0,55	0,80
30/1/10	0,85	0,25	0,45	0,60	0,85

Stand: 22. Februar 2018

* Laufzeit / tilgungsfreie Jahre / Zinsbindung / 100% Auszahlung

für Vermieter und Investoren

IBB Energetische Gebäudesanierung – Beispiel Nachrangfinanzierung mit erhöhtem Beleihungsauslauf



- 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

- Barrierereduzierende Einzelmaßnahmen:
 - Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen, Eingangsbereich und Wohnungszugang, Vertikale Erschließung
 - Anpassung der Raumgeometrie, Maßnahmen an Sanitärräumen
 - Sicherheit, Orientierung und Kommunikation
 - Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen
 - Einbruchschutz
- Ersterwerb von barrierereduzierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen
- Basis KfW 159 „Altersgerecht Umbauen“



IBB Altersgerecht Wohnen – Konditionen



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

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 %
10/10/10	1,30	0,70	0,90	1,05	1,30
10/1/10	0,90	0,30	0,50	0,65	0,90
20/1/10	1,20	0,60	0,80	0,95	1,20
30/1/10	1,25	0,65	0,85	1,00	1,25

Stand: 22. Februar 2018

* Laufzeit / tilgungsfreie Jahre / Zinsbindung / 100% Auszahlung

für Vermieter und Investoren

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



Standardkonditionen für Darlehen bis 500.000 Euro*

Darlehens- modalitäten**	Für Darlehen über 100.000 bis 500.000 Euro Zinssatz nominal in % p.a.	Für Darlehen von 30.000 bis 100.000 Euro Zinssatz nominal in % p.a.	Für Darlehen unter 30.000 Euro Zinssatz nominal in % p.a.
10/1/10	1,25	2,20	5,18
20/1/10	1,66	2,35	4,53
20/1/20	2,28	2,96	5,05
30/1/10	1,82	2,46	4,47
30/1/15	2,35	2,92	4,71
30/1/20	2,61	3,16	4,91

Stand: 17.07.2017

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

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