



# Die Investitionsbank Berlin – Geschäftsfeld Immobilien- und Stadtentwicklung



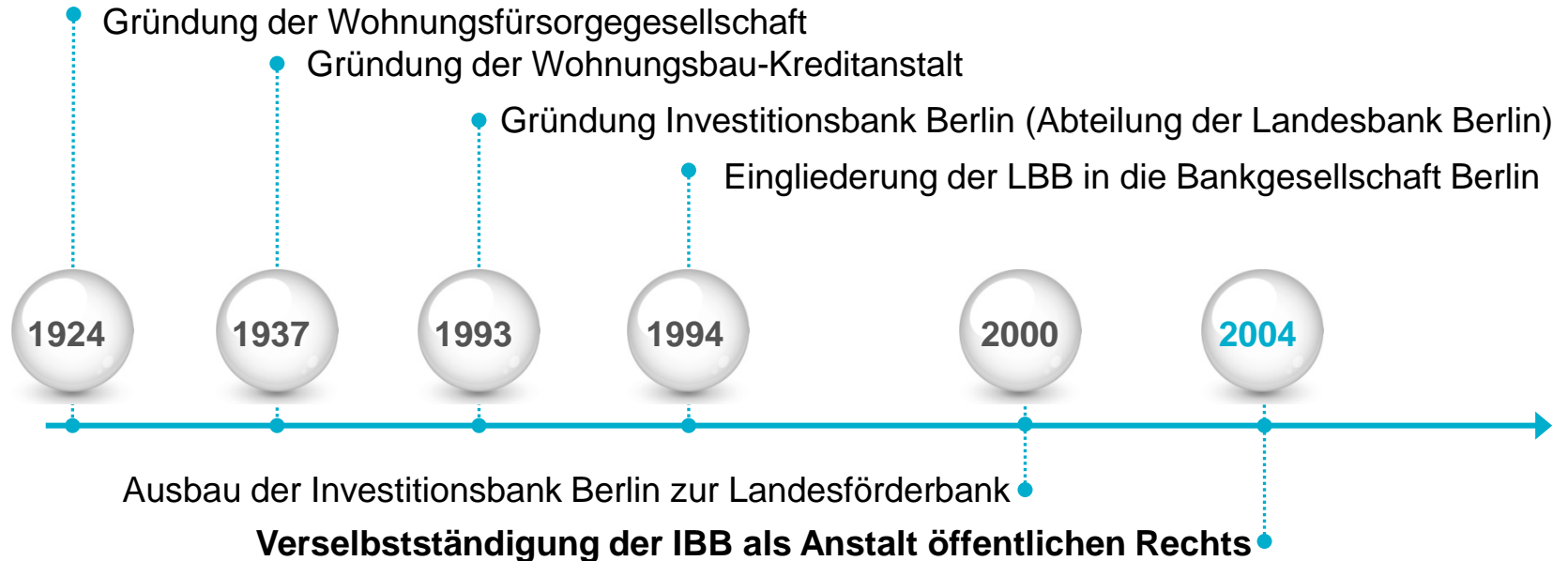
7.–9. Okt. 2019

**Building networks**



Leistung für Berlin.

# Seit mehr als 90 Jahren ein starker Partner

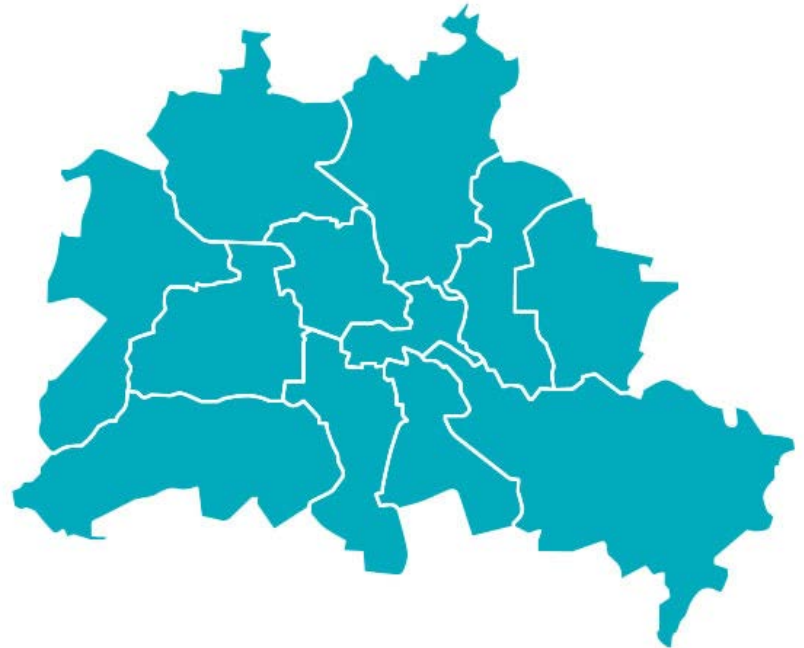


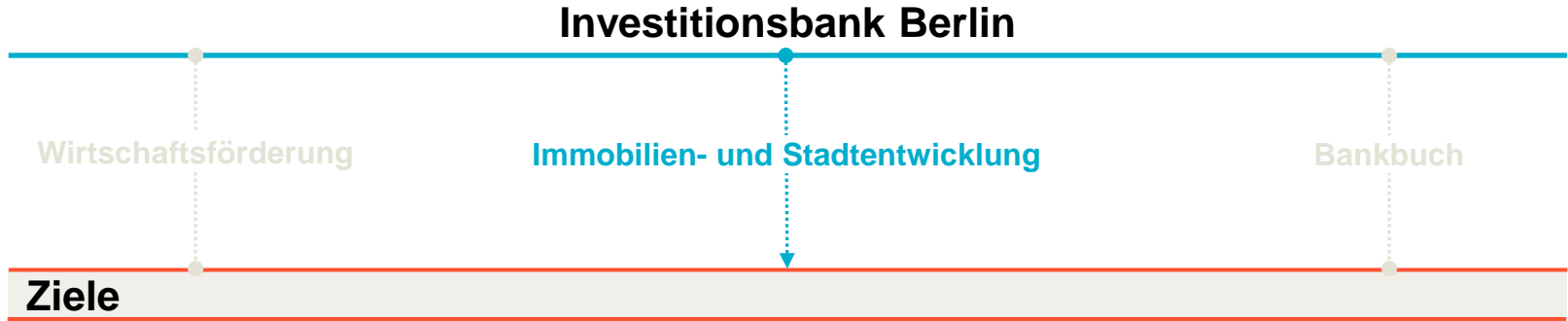
- Anstalt des öffentlichen Rechts
- Refinanzierungsgarantie des Landes
- Nichthandelsbuchinstitut
- Klassifizierung als kapitalmarktorientiertes Unternehmen (§ 315 a HGB); IFRS-Konzernabschluss
- Geschäftstätigkeit im Rahmen der Verständigung II
- **Anstaltslast:** Land Berlin ist alleiniger Anstaltsträger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

# Ziele der Investitionsbank Berlin



- Förderung von Wohnungsneubau, energieeffizienten und altersgerechten Maßnahmen bei Wohnimmobilien
- Erwirtschaften von Erträgen, um Förderaufgaben zu finanzieren
- Erzielung einer dem Risiko angemessenen Eigenkapitalrendite





- Neubauförderung und Umsetzung der wohnungspolitischen Vorgaben des Landes Berlin
- Unterstützung des Senats bei der Erreichung der Klimaziele des Landes Berlin
- Förderung/Finanzierung von energetischen und altersgerechten Maßnahmen
- Kooperation mit Geschäftsbanken
  - Schließen von Finanzierungslücken im Konsortialgeschäft
  - Vergabe von Globaldarlehen
- Aktives Management des Fördergeschäftes
- Bestands- und Ertragssicherung

# IBB finanziert die wachsende Stadt



**1.037,2 Mio. EUR**

Finanzierungsvolumen

**Für 24.218**

Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt.

**353,0 Mio. EUR**

Neubauförderung + 39 Mio. EUR

**7.177**

Finanzierte Wohnungen im Neubau

**9.001 Mio. EUR**

Immobilienkreditbestand

**227,1 Mio. EUR**

Konsortialgeschäft

Stand: 31.12.2018


# Geschäftsfeld: Immobilien- und Stadtentwicklung

- **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)



WAS  
finanzieren  
wir?

# Geschäftsfeld: Immobilien- und Stadtentwicklung



WEN  
finanzieren  
wir?

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



# Programmübersicht

## Immobilien- und Stadtentwicklung



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	



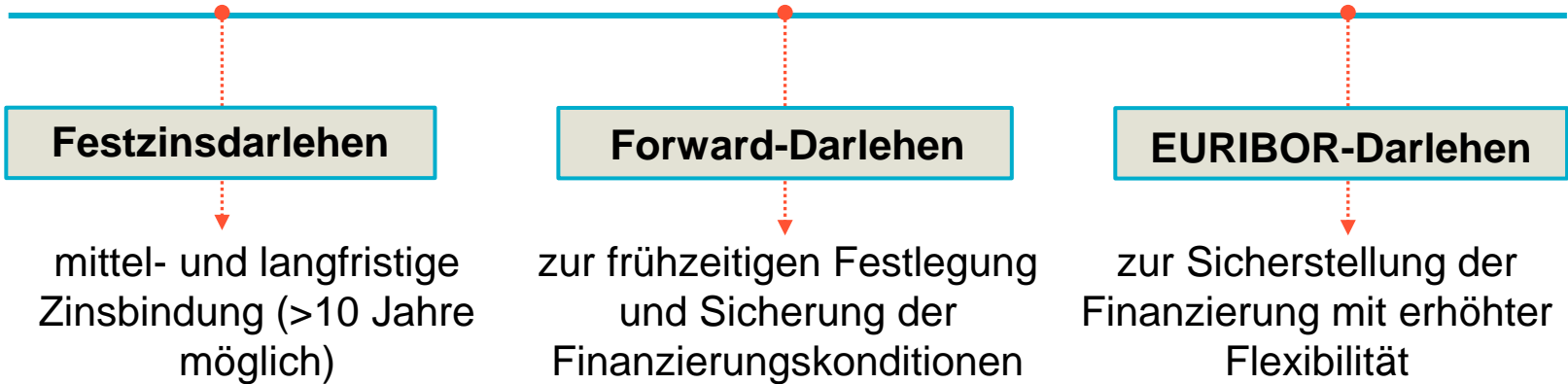
## Geschäftsfeld: Immobilien- und Stadtentwicklung



### Weitere Förderprodukte:

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

## Finanzierungsinstrumente ohne besondere Programmbindung



# IBB Energetische Gebäudesanierung – Konditionen

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

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	0,75	<b>0,15</b>	<b>0,35</b>	<b>0,50</b>	<b>0,75</b>
10/1/10	0,75	<b>0,15</b>	<b>0,35</b>	<b>0,50</b>	<b>0,75</b>
20/1/10	0,75	<b>0,15</b>	<b>0,35</b>	<b>0,50</b>	<b>0,75</b>
30/1/10	0,75	<b>0,15</b>	<b>0,35</b>	<b>0,50</b>	<b>0,75</b>

Stand: 15. August 2019

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

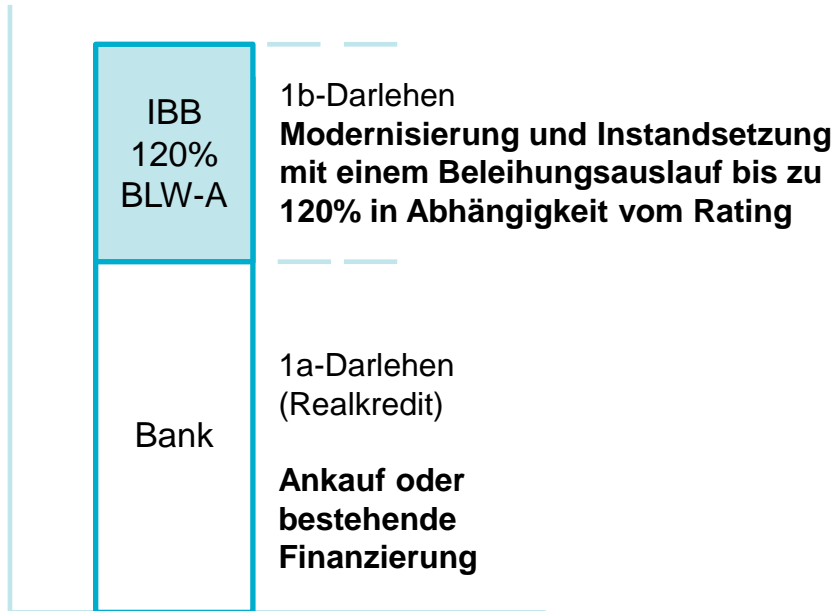
**für Vermieter und Investoren**

# IBB Energetische Gebäudesanierung – Überblick

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

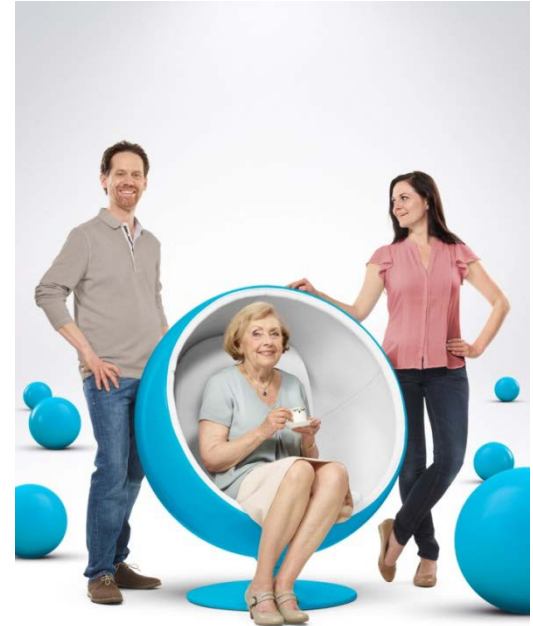


# IBB Energetische Gebäudesanierung – Beispiel Nachrangfinanzierung mit erhöhtem Beleihungsauslauf



- 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

- **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“



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

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	0,78	<b>0,18</b>	<b>0,38</b>	<b>0,53</b>	<b>0,78</b>
10/1/10	0,78	<b>0,18</b>	<b>0,38</b>	<b>0,53</b>	<b>0,78</b>
20/1/10	0,78	<b>0,18</b>	<b>0,38</b>	<b>0,53</b>	<b>0,78</b>
30/1/10	0,78	<b>0,18</b>	<b>0,38</b>	<b>0,53</b>	<b>0,78</b>

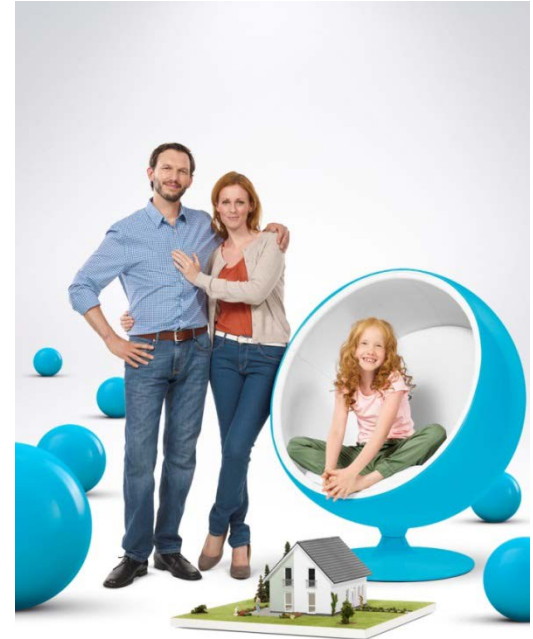
Stand: 15. August 2019

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

**für Vermieter und Investoren**



- 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



## 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

## 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>** mindest. **Tilgung 1,0 % p.a.** (Verzicht auf die Rückzahlung von 25 % des Darlehensbetrages)
  - **Ergänzendes Baudarlehen ohne Teilverzicht**
    - max. **1.500 €/ m<sup>2</sup>** mindest. **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



# Eckwerte der Wohnungsneubauförderung

## 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



## Fördervolumen

20 Mio. EUR für den Doppelhaushalt 2018/2019 → weitere Fördermittel bis 31.08.2023 vorhanden

## Zielgruppe

Bestehende Wohnungsbaugenossenschaften (e.G.),  
Wohnungsbaugenossenschaften in Gründung (i.G.)

## Durchführung

im Rahmen eines Projektauftrages, Zeitschiene 2018 – 2023

## Förderung

Förderung des **Neubaus** im Rahmen des  
IBB Wohnungsneubaufonds

Förderung des **Bestandserwerbs**

# IBB Genossenschaftsförderung - Neubau

## In Verbindung mit dem IBB Wohnungsneubaufonds:

- Zinsloses, nachrangiges Eigenkapitalergänzungsdarlehen in Höhe von 10% der Gesamtkosten (max. 21 TEUR je WE)
- damit erforderlicher EK-Anteil nur i.H.v. 10%

## Eckpunkte:

- für mind. 30% der Neubauwohnungen muss der IBB Wohnungsneubaufonds in Anspruch genommen
- Tilgung 1,0 % p.a.
- 30 Jahre Darlehenslaufzeit
- 0,3 % - 0,6% p.a. Verwaltungskostenbeitrag (VKB)

## Antragsstellung:

- Antrag bei der Programmleitstelle der Senatsverwaltung, nach erfolgter Aufnahme Antrag bei der IBB
- Gesamtfinanzierung über die IBB darstellbar



## Zinsloses, nachrangiges Darlehen für den Bestandserwerb:

- Erwerb von Bestandsgebäuden durch eine bestehende Wohnungsbaugenossenschaft oder eine neu zu gründende Genossenschaft

## Eckpunkte:

- Individuelle Darlehenshöhe in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens
- EK-Anteil: mindestens 10%
- Tilgung: mindestens 1,0 % p.a.
- 30-jährige Entgeltnutzungs- und Belegungsbindungen für mindestens 25% der Wohnungen bei deren Freiwerden

## Antragsstellung:

- Antrag bei der Programmleitstelle der Senatsverwaltung, nach erfolgter Aufnahme Antrag bei der IBB
- Gesamtfinanzierung über die IBB darstellbar



# Ihre Ansprechpartner auf der EXPO REAL 2019



**Dr. Jürgen Allerkamp**  
*Vorsitzender des Vorstands*

Telefon: +49 30 2125 4001  
E-Mail: juergen.allerkamp@ibb.de



**Andreas Tied**  
*Bereichsleitung  
Immobilien- und Stadtentwicklung*

Telefon: +49 30 2125 3900  
E-Mail: andreas.tied@ibb.de



**Katja Lienig**  
*Abteilungsleitung  
Betreuung Großkunden*

Telefon: +49 30 2125 3949  
E-Mail: katja.lienig@ibb.de



# Ihre Ansprechpartner auf der EXPO REAL 2019



**Mathias Kämmer**  
*Banken-/Konsortialbetreuung*

Telefon: +49 30 2125-3510  
E-Mail: mathias.kaemmer@ibb.de



**Andy Pieczynski**  
*Banken-/Konsortialbetreuung*

Telefon: +49 30 2125 3786  
E-Mail: andy.pieczynski@ibb.de



**Astrid Schmid**  
*Betreuung für Wohnungsunternehmen,  
private und gewerbliche Investoren*

Telefon: +49 30 2125 2624  
E-Mail: astrid.schmid@ibb.de



**Darina Fairbourn**  
*Betreuung für private, gewerbliche  
und internationale Investoren*

Telefon: +49 30 2125-3974  
E-Mail: darina.fairbourn@ibb.de