



# Die Investitionsbank Berlin (IBB) – Geschäftsfeld Immobilien- und Stadtentwicklung

**Konsortial- und Globaldarlehen**



7.–9. Okt. 2019

**Building networks**



Leistung für Berlin.

## Konsortialfinanzierung – wesentliche Inhalte


Die IBB beteiligt sich als Konsortialpartner an größeren gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Immobilienfinanzierungen. Dabei ist ein hoher Individualisierungsgrad der Konsortialdarlehen möglich.

Die IBB tritt grundsätzlich nicht als Konsortialführer auf.

Die IBB finanziert durch Bereitstellung anteiliger Liquidität oder durch Avalierung des Ausfallrisikos.



Bei wohnungswirtschaftlichen Finanzierungen fokussieren wir uns auf:

- 
- **Projektentwicklung** Wohnungsneubau für den Eigenbestand sowie den Verkauf an Investoren
  - **Modernisierung** von Bestandsobjekten
  - **Bauträgermaßnahmen**
  - **Ankauf** von Wohnportfolien
  - **Umfinanzierung** von Wohnportfolien

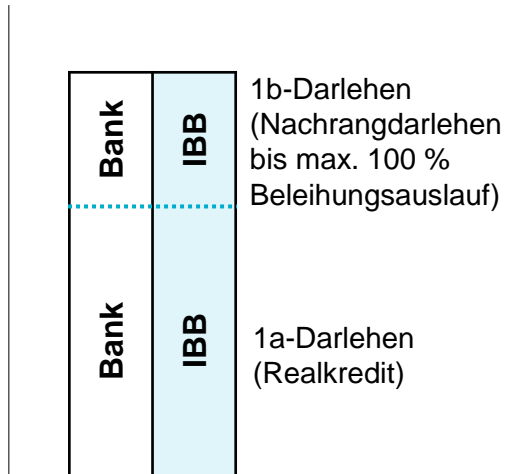
Bei der Finanzierung von Gewerbeimmobilien fokussieren wir uns auf:

- **Projektentwicklung** von Büroimmobilien für den Eigenbestand sowie den Verkauf an Investoren
- **Modernisierung** von Bestandsobjekten
- **Ankauf** neu errichteter Büroimmobilien



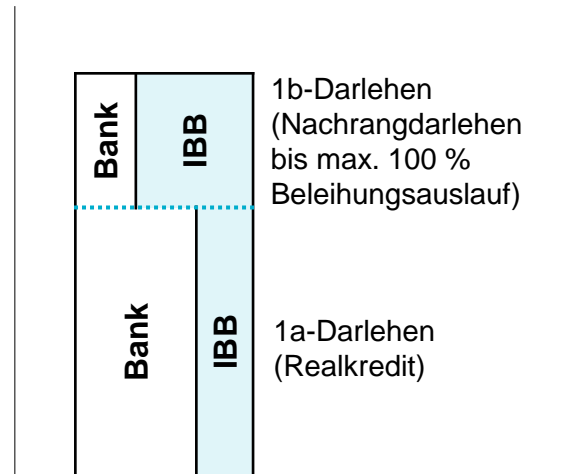
- **Beteiligungsart:** Barbeteiligung mittels Festzinsdarlehen oder variable Darlehen bzw. Avalierung an/von offenen und stillen Konsortien
- **Beteiligungshöhe:** bis zu 50 % der Gesamtfinanzierung, Volumen in Abhängigkeit vom Risikoprofil von ca. 7,5 Mio. EUR bis zu ca. 150 Mio. EUR
- **Laufzeit:** bis zu 30 Jahre, maximal 30 Jahre Zinsbindung
- **Kreditnehmer:** Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften sowie private, gewerbliche und institutionelle Investoren
- **Besicherung:** Die Verwaltung der Sicherheiten obliegt dem Konsortialführer und wird im Rahmen eines Sicherheiten- bzw. Konsortialvertrages geregelt.

## Kreditvergabe pari passu



- proportionales Risiko
- proportionale Margen
- proportionales Bearbeitungsentgelt
- beidseitige Liquiditätsbeschaffung für 1a- und 1b-Darlehensanteile

## Kreditvergabe mit aproportionaler Risikoverteilung



- überproportionales Risiko für die IBB im 1b-Darlehensanteil, unterproportionales Risiko für die IBB im 1a-Darlehensanteil
- interne Margenverteilung und Bearbeitungsentgelt entsprechend der Risikoverteilung

# Globaldarlehen – Überblick



- mittelbare Förderung für Immobilieninvestitionen in Berlin
- Förderzweck vor allem:
  - Schaffung von Wohnraum sowie
  - Sanierung und Instandsetzung des Wohnraumbestandes
- Refinanzierung der Partnerbank
- Vereinbarung bestimmter Covenants zu Kundenbonität, Sicherheitenauslauf, Kapaldienstfähigkeit und Verwendungszweck, ansonsten weitgehende Kontrahierungsfreiheit

## Wer kann mit dem IBB-Globaldarlehen finanziert werden:

- Eigentümer von im Berliner Stadtgebiet befindlichen, vermieteten Immobilien, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden
- Bauträger und Immobilienentwickler von wohnwirtschaftlichen Projekten in Berlin

## wichtigste Darlehenskomponenten:

- Globaldarlehenshöhe: grundsätzlich ab 50 Mio. EUR
- Laufzeiten der einzelnen Tranchen von 2 bis 10 Jahren möglich
- Zinsbindungen der einzelnen Tranchen nach Bedarf bis 10 Jahre
- Tilgung in einer Summe am Ende der Laufzeit der Tranche oder analog Kundengeschäft
- Besicherung der Tranchen durch Zession der Kundenforderungen
- Weiterreichung des Refinanzierungsvorteils an die Endkreditnehmer



## **Darlehensbedingungen für die Endkreditnehmer:**

- frei vereinbar zwischen der Hausbank und den Endkreditnehmern
- Primärhaftung der Hausbank, als Sicherheit für das Globaldarlehen dient die zunächst stille Zession der Kredite an die Endkreditnehmer

## **Welche Pflichten hat der Globaldarlehensnehmer:**

- Nachweis der Belegung abgerufener Tranchen vor Abruf einer weiteren Tranche
- Belegungsliste mit den vorgenannten Covenants sowie Angaben zur barwertigen Fördervorteilsweitergabe dient gleichzeitig als Zessionsliste

# 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



**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