

# Das Berliner Immobilien-Interview

Die Serie über die führenden Köpfe der Berliner Immobilienwirtschaft.

Interview Nr. **19**

EIN GESPRÄCH MIT ANDREAS TIED, BEREICHSLEITER IMMOBILIEN- UND STADTENTWICKLUNG IN DER INVESTITIONSBANK BERLIN (IBB)



Foto: IBB

**H**err Tied, mit welcher besonderen Finanzierungsproblematik sieht sich die Immobilienwirtschaft derzeit angesichts der Wirtschafts- und Finanzkrise konfrontiert?

Alle Marktteilnehmer sehen seit Ende des vergangenen Jahres, dass die Banken begonnen haben, ihre Kreditvergabe deutlich restriktiver zu fahren; es gab Phasen, da haben einige Kreditinstitute streckenweise gar keine Finanzierungen mehr herausgereicht. Vor einer ungewissen Zukunft stehen die Landesbanken. Einige Institute befinden sich unter dem sogenannten Rettungsschirm der Bundesregierung. Deshalb gibt es im Moment nur eine kleine Zahl von Banken, die der Immobilienwirtschaft bei Neukrediten behilflich ist. Auch Umschuldungen werden zum Teil schwieriger. Wir nehmen wahr, dass einige Banken versuchen, sich auf bestimmte Kundensegmente zu konzentrieren, während sie andere Kundensegmente gerne abbauen wollen. Auf jeden Fall registriert die Branche – bedingt durch hohe Refinanzierungs- und steigende Risikokosten – höhere Margen und damit höhere Kreditzinsen trotz sinkender Leitzinsen. Wir stellen fest, dass die Banken vor allem seit dem Jahreswechsel 2008/2009 außerhalb des pfandbrieffähigen

Geschäfts langfristige Refinanzierungen teils nur noch mit hohen Aufschlägen am Kapitalmarkt erhalten.

*Wohin geht die Reise?*

Für das 2. Halbjahr 2009 sowie für 2010 erwarten wir insgesamt keine Entspannung. Gründe dafür sind die steigenden Anforderungen, die die Aufsichtsbehörden an das Eigenkapital der Banken stellen. Zudem besteht für einige Institute weiter die Notwendigkeit, den Bankenrettungsschirm des

Bundes in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus ist abzusehen, dass die sich verschlechternden Unternehmenskennzahlen und die größeren Insolvenzgefahren schlechtere Ratings zur Folge haben werden. Dies wird sich wiederum mit gewissen Verzögerungen restriktiv auf die Kreditvergabe der Banken auswirken. Da die derzeit immobilienfinanzierenden Institute sich die gegenwärtig besten Finanzierungen am Markt aussuchen können, besteht die Gefahr, dass die Immobilien-Branche nicht hinreichend mit Krediten zu adäquaten Konditionen und Modalitäten bedient werden kann.

*Was kann ein Förderinstitut wie die Investitionsbank Berlin in einer solchen Situation tun?* Die KfW-Mittelstandsbank wie auch die Landesförderinstitute sind bestrebt, im Rahmen ihrer Möglichkeiten einer Kreditklemme entgegen zu wirken. Wir sehen konkret, dass auch die KfW mit ihrem Sonderprogramm neue Wege einschlägt,

in dem sie seit kurzem die Kreditrisiken, die sonst die Hausbanken übernommen haben, zu einem Großteil selbst übernimmt.

Bei den Landesförderinstituten und bei der IBB ist diese Praxis seit längerem gang und gäbe. Wir unterstützen die Berliner Immobilienwirtschaft, in dem wir den Hausbanken gemäß unserem Förderauftrag günstige und auch langfristige Refinanzierungen für neue Immobilienkredite anbieten. Dabei vereinbaren wir mit den Banken, dass

»Wir wirken der Kreditklemme mit attraktiven Förderbedingungen entgegen.«

die Zinsvergünstigungen den Endkreditnehmern zu Gute kommen. Zusätzlich unterstützen wir die Hausbanken durch Übernahme von Kreditrisiken bei neuen Investitionen. Dies geschieht etwa über das Eingehen von Konsortialfinanzierungen. Sollte sich die Kreditklemme weiter verschärfen und Immobilieneigentümer, die unter normalen Marktbedingungen bei ihren Hausbanken durchaus finanziert worden wären, krisenbedingt keine Kredite mehr bekommen oder diese nur zu sehr ungünstigen Bedingungen erhalten, sind wir grundsätzlich in der Lage, temporär auch an diese Kunden Kredite direkt zu vergeben. Hierbei wollen wir aber nicht in Konkurrenz zu den Geschäftsbanken treten. Vielmehr versuchen wir in Zeiten der Krise mit den uns gebotenen Mitteln eventuelles Marktversagen zu verhindern. Immobilieneigentümern wie auch den Hausbanken stehen wir für individuelle Lösungen jederzeit zur Verfügung.

## Die Wurzeln der IBB liegen im Jahr 1924.

### ● Geschichte

*Die Wurzeln der IBB gehen auf das Jahr 1924 zurück, als zur Finanzierung des Berliner Wohnungsbaus die Wohnungsfürsorgegesellschaft Berlin mbH gegründet wurde.*

*1937 erfolgte die Umwandlung zur Wohnungsbau-Kreditanstalt der Reichshauptstadt Berlin (als rechtsfähige Gemeindeanstalt). 1965 kam es zur Umwandlung zur Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin (WBK) als Anstalt des öffentlichen Rechts. Die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin wurde Kapitalsammelstelle für Darlehen nach § 17 Berlinförderungsgesetz zur Förderung des Berliner Wohnungsbaus. 1993 ging die Investitionsbank Berlin aus der WBK hervor. Dabei wurden die Aufgaben der IBB auf die Wirtschaftsförderung erweitert und das Institut in die Landesbank Berlin als selbstständige Abteilung integriert. Im Jahr 2004 erfolgte die Ausgründung aus der Landesbank. Die neue selbstständige IBB ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts mit Anstaltslast und Refinanzierungsgarantie des Landes Berlin.*

### ● Geschäft

*In der Wirtschaftsförderung liegen die Aufgaben der IBB vor allem in der Unterstützung des Berliner Mittelstandes mit monetären Produkten. In der Immobilienförderung ist sie Ansprechpartner in allen immobilienbezogenen Finanzierungsfragen.*

## IBB hilft bei der Gebäudesanierung

Wenn es um die Erstellung modernen Wohnraums geht, kommt man an zwei Gebieten heute nicht mehr vorbei.

»Altersgerechtes Wohnen« und »Energetische Gebäudesanierung« sind die Bereiche, mit denen sich Politik und Immobilienwirtschaft inzwischen intensiv auseinandersetzen.

In beiden Bereichen spielt Berlins Landesförderbank, die Investitionsbank Berlin (IBB), eine große Rolle. Mit ihren Programmen »IBB-Altersgerecht Wohnen« und »IBB-Energetische Gebäudesanierung« begleitet sie die notwendigen Investitionen von privaten Investoren, Wohnungsbau-gesellschaften und -genossenschaften sowie Wohnungsbau-unternehmen.

»Im Rahmen des Programms »IBB-Altersgerecht Wohnen« fördert die IBB durch zinsgünstige Kredite Maßnahmen zur Barrierereduzierung im Sinne aller Altersgruppen, vor allem aber zur Unterstützung von Eltern mit kleinen Kindern bis hin zu Senioren«, sagt Andreas Tied, Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung in der IBB. Ziel ist die Schaffung barrierearmer und behindertengerechter

Wohnungen, der Einbau von Fahrstühlen sowie die Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen im Wohnumfeld.

Generell basiert das IBB-Programm auf dem KfW-Programm »Wohnraum Modernisieren – Standard und Altersgerecht Umbauen«.

Das Kreditvolumen beträgt maximal 50.000 Euro pro Wohneinheit. Dabei werden die bereits zinsgünstigen Darlehen der KfW von der IBB mit einem zusätzlichen Fördermehrwert in Form einer weiteren Zinsvergünstigung ausgestattet.

»Hohe Kredite für altersgerechte Wohnsanierung und für bessere Energieeffizienz«

Prinzipiell kann das Programm auch mit anderen Fördermitteln kombiniert werden, sofern die Gesamtsumme die tatsächlichen Aufwendungen nicht übersteigt. Die Herstellung altersgerechten Wohnraums ist ein Sektor, den die IBB fördert. Das zweite große Ziel, das die Bank aktiv unterstützt, ist die Steigerung der Energieeffizienz in Wohngebäuden. Dazu stehen verschiedene Finanzierungsangebote zur Verfügung – von der reinen



Klare Planung mit der IBB. (Foto: Plainpicture)

Durchleitung entsprechender KfW-Programme über eigene Programme mit zusätzlicher

Zinsverbilligung bis hin zu Zuschüssen für Dämm-Maßnahmen an der Außenfassade von vermieteten Mehrfamilienhäusern aus dem Berliner Programm »Qualifizierung und Beschäftigung am Bau« (Quab). Es ist kein Geheimnis, dass Eigentümer von vermieteten Wohnimmobilien den Wert ihrer Immobilien mit energetischen Sanierungen erheblich erhöhen. Zugleich senken sie den Bewirtschaftungsaufwand und steigern

die Attraktivität der Wohnungen für die Mieter. Denn angesichts der hohen Energiekosten orientieren sich die Berliner bei der Auswahl eines neuen Domizils längst auch an der »zweiten Miete«. Die Bedeutung der Heizkosten ist ihnen bewusst. Einen Hinweis darauf bot auch das »IBB Wohnungsmarktbarometer« im vergangenen Jahr.

Gefragt wurde darin, welche konkreten Maßnahmen aus Sicht von Experten die Marktgängigkeit der Wohnungen verbessern können. Bereits an dritter und vierter Stelle wurden zwei energetische Maßnahmen genannt: »Neue Fenster« (52 Prozent) und »Wärmedämmung« (44 Prozent). Ein Drittel der befragten Experten erklärte, dass die Erneuerung der Heizung (und Heizkörpersteuerung) eine geeignete Maßnahme sei.

»Energieeffizient Bauen« (Wohnungsneubau) und »Energieeffizient Sanieren« (Wohnungsbestand) heißen die aktuellen wohnwirtschaftlichen Programme der KfW, die dem Thema Energieeffizienz zuzuordnen sind«, sagt Andreas Tied.

Neben allgemeinen Verbesserungen wie eine Verlängerung der Abruffrist auf bis zu 36 Monate wurden vor allem im Programm »Energieeffizient Sanieren« große Anpassungen vorgenommen. Aus diesem Programm werden jetzt alle Gebäude gefördert, für

Wie hier auf den »Berliner Energietagen«, sind die Berater der IBB stets nahe am Kunden. (Foto: IBB)



Berlins erste Adresse für Immobilien.

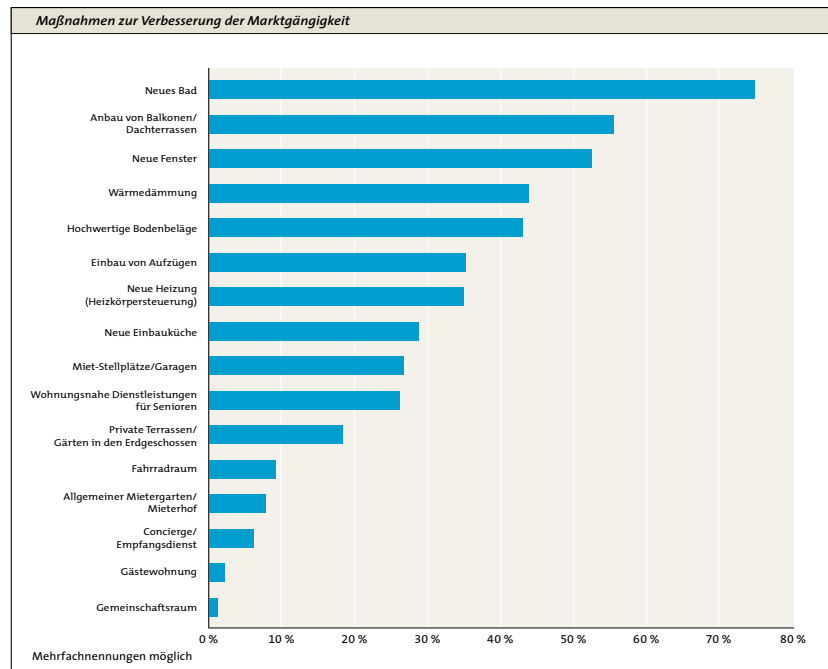
die der Bauantrag vor dem 1. Januar 1995 gestellt wurde. Darüber hinaus wurde bei Sanierungen auf Neubausniveau der Förderhöchstbetrag pro Wohneinheit auf 75.000 Euro angehoben. »Und wer keine Komplettsanierung seines Objektes beabsichtigt, sondern vielleicht nur die Fenster tauschen oder die Fassade dämmen möchte, profitiert vom Entfall der Maßnahmenpakete« erklärt der IBB-Experte. »Seit dem 1. April 2009 können auch Einzelmaßnahmen gefördert werden.«

Für beide Programme gilt: Je geringer der Energiebedarf nach Abschluss der förderfähigen Baumaßnahmen ist, umso niedriger ist auch der Zinssatz. Die IBB unterstützt die Sanierung von vermieteten Bestandsgebäuden in Berlin im Programm »IBB-Energetische Gebäudesanierung« durch eine zusätzliche, bonitätsabhängige Zinssubvention von bis zu 0,6 Prozent jährlich auf den jeweiligen Programmzins der KfW. Auch für den Eigenheimbereich

bietet die IBB seit dem 1. April 2009 verschiedene Programme der KfW neu an. Private Bauherren und Modernisierer können jetzt die KfW-Programme »Energieeffizient Sanieren« und »Wohnraum Modernisieren« über die IBB beantragen.

Besonders interessant für IBB-Kunden, die sich mit dem Kauf eines sanierten Objektes beschäftigen: Gefördert werden kann jetzt auch der Ersterwerb einer Immobilie (z.B. Eigentums-

wohnung), die auf »KfW-Effizienzhaus-Niveau« saniert wurde. Dabei können bis zu 75.000 Euro pro Wohneinheit mit einem Zins ab 1,41 Prozent effektiv bei zehn Jahren Laufzeit (Stand: 26. Juni 2009) gefördert werden.



Quelle: IBB-Wohnungsmarktbarmeter 2008

## IBB-Finanzierungsangebote für Eigenheimer

Die Berliner Landesregierung hat im Bereich Bauen und Wohnen eine CO<sub>2</sub>-Minderung von 30 % bis 2010 zum Ziel gesetzt. Das bedeutet, dass rund 1,0 Mio.

Erhöhung der Lebensqualität. Seit 1. April 2009 werden Eigentümer von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen durch die

»Sanierung und Modernisierung für Eigenheime – 50.000 Euro ohne Grundschuldeintragung«

Tonnen CO<sub>2</sub> bis 2010 eingespart werden müssen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 1. Oktober 2009 nochmals verschärft. Kein Zweifel: Mit energetischen Sanierungen kann man nicht nur den Wohnkomfort erhöhen. Jede Maßnahme im Rahmen einer energetischen Sanierung führt auch zu Kostenersparnis und einer nachhaltigen Aufwertung der Immobilie. Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden bewirken somit eine effizientere Nutzung von Energie bei gleichzeitiger

IBB über die KfW Programme »Energetisch Sanieren« und »Wohnraum Modernisieren« gefördert. Bei Eigenheimbesitzern stößt das neue Finanzierungsangebot der IBB auf reges Interesse, dabei ist die schnelle und unkomplizierte Antragsbewilligung von hoher Bedeutung. Um eine noch zügigere Bearbeitung zu gewährleisten, verzichtet die IBB im Eigenheimbereich bis zu einer Darlehenshöhe von 50.000 Euro bewusst auf die Eintragung einer Grundschuld und stellt in der Kreditentscheidung allein auf die

Bonität ab. Neben der Zeiterparnis durch den Wegfall der Grundschuldeintragung bzw. Auflassungsvormerkung werden dadurch auch Notar- und Gerichtskosten gespart. Interessant ist auch, dass die Sanierer für die Baubegleitung, den Austausch von Nachtstromspeicherheizungen oder die Heizungsoptimierung eine Sonderförderung in Form von Zuschüssen direkt bei der KfW beantragen können. Wenn es um die Wärmedämmung geht, zahlt sich auf jeden Fall eine Eigenheimsanierung aus. Nicht nur wegen der deutlichen Reduktion der Heizkosten, auch der Wohnkomfort und die Behaglichkeit werden deutlich verbessert. Gerade ältere Gebäude verfügen sehr oft über eine unzureichende Wärmedämmung. Kein Wunder also, wenn die

Energiekennzahl dieser Häuser bei 200 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr (= 20 Liter extraleichtes Heizöl) und sogar noch darüber liegt. Im Vergleich dazu erreichen z. B. Niedrigenergiehäuser Werte von unter 50 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr (= 5 Liter extraleichtes Heizöl). Nun kann man durch Optimierung der Wärmedämmung annähernd auf das Niveau eines Niedrigenergiehauses kommen. Speziell, wenn man

- einen entsprechenden Vollwärmeschutz der Außenwände anbringt,
- Energie-Sparfenster mit einem sehr guten U-Wert montiert,
- die oberste Geschoßdecke ordentlich isoliert,
- die Kellerdecke gegen unnötige Energieverluste schützt,

kann der Nutzwärmebedarf des Gebäudes um bis zu mehr als die Hälfte reduziert werden.



**BEISPIEL FÜR EIN EINFAMILIENHAUS MIT 125 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE**

<b>Kosten der Eigenheimsanierung</b>	<b>50.000 Euro</b>
<b>Vollwärmeschutzfassade</b>	<b>17.460 Euro</b>
<b>Erneuerung der Fenster</b>	<b>12.300 Euro</b>
<b>Erneuerung Dach mit Dämmung</b>	<b>20.240 Euro</b>
<b>Finanzierung der Eigenheimsanierung:</b>	<b>50.000 Euro</b>
<b>Abdeckung durch Eigenkapital:</b>	<b>(kein Eigenkapital)</b>
<b>Förderdarlehen der IBB:</b>	<b>50.000 Euro</b>
<b>Laufzeit des Darlehens: 10 Jahre/Verzinsung effektiv mit 1,1%</b>	
<b>Tilgungszuschuss:</b>	<b>5,00 %</b>
<b>Jährliche Rückzahlung:</b>	<b>5.842 Euro oder 486 Euro/Monat</b>
<b>Abzüglich Tilgungszuschuss:</b>	<b>2.500 Euro (5% von 50.000 Euro)</b>
<b>Rückzahlung nach 10 Jahren:</b>	<b>47.500 Euro</b>
<b>Zinskosten nach 10 Jahren</b>	<b>2.878 Euro</b>

Das wirkt sich natürlich auf das Haushaltsbudget, den Wohnkomfort und die Umwelt aus. Darum wird auch die Eigenheimsanierung über die IBB durch attraktive Förderungen unterstützt!

**Beispiel:** Familie »Energiebewusst« aus Berlin saniert ihr Eigenheim auf Neubau-Niveau KfW 100 (Vollwärmeschutz, Energie-Sparfenster und Isolierung der obersten Geschoßdecke), lässt einen Energieausweis erstellen, nimmt eine Energieberatung und das

geförderte Darlehen über die IBB in Anspruch.

Das Ganze könnte man unter die Überschrift stellen:

**»Ohne Eigenkapitalaufwand zur »Wohlfühlloase«.**

Bei einer angenommenen Energiepreissteigerung von 3 % pro Jahr amortisieren sich die Baumaßnahme-Kosten durch die eingesparten Energiekosten bereits nach 20 Jahren.

Weitere Details zu den einzelnen Förderangeboten finden Sie auf den Internetseiten der IBB im Bereich »Immobilien«.


**Impressum: Das Berliner Immobilien-Interview**

Das Berliner Immobilien-Interview wird regelmäßig im Grundeigentum veröffentlicht.  
© Idee, Konzeption und Umsetzung sind beim Verlagsservice:Berlin geschützt.  
Kontakt: VERLAGSSERVICE:BERLIN, Gerald Gause, Telefon 030 / 8940 8950  
Bisher veröffentlichte Interviews finden Sie unter [www.Grundeigentum-Verlag.de/BerlinerInterview](http://www.Grundeigentum-Verlag.de/BerlinerInterview)



**Investitionsbank  
Berlin**  
Leistung für Berlin.

**Kontakt:**  
Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210 · 10719 Berlin  
Mietwohnungsbau: Hotline 030/2125-2662  
Eigenheimbesitzer: Hotline 030/2125-3488  
Internet: [www.ibb.de](http://www.ibb.de)



**Ab  
0,8% p. a.  
Zinsen\*  
Jetzt Energie  
sparen!**


**wohnen & modernisieren** MIT DER IBB

*Andere erhöhen die Nebenkosten –  
Sie steigern Ihre Mietrendite.*

Mit uns wirken Sie steigenden Energiekosten effektiv entgegen. Eine energetische Sanierung trägt nicht nur maßgeblich zum Werterhalt Ihrer Immobilie bei, sondern kann auch die Mietrendite erhöhen.

**Wir beraten Sie gern:**  
Telefon: 030 / 2125-2662  
E-Mail: [immobilien@ibb.de](mailto:immobilien@ibb.de)

[www.ibb.de/wohnen\\_modernisieren](http://www.ibb.de/wohnen_modernisieren)



**Investitionsbank  
Berlin**  
Leistung für Berlin.

\* Der Zinssatz ist abhängig von der Bonitätseinordnung. Bei einem Nominalzinssatz von 0,8% p. a. beträgt der effektive Jahreszins 0,8% (Zinsstand: 26.06.2009; Konditionen freibleibend, es gelten die Konditionen zum Zeitpunkt des Antragsbeginns bei der KfW). Die Zinsbindungsdauer beträgt 10 Jahre bei einer Gesamtlaufzeit von 30 Jahren. Der Auszahlungskurs beträgt 100%. Es fallen keine Bearbeitungsgebühren an.

