

Immobilienmarkt Berlin – Chancen und Risiken einer dynamischen Entwicklung

Network Financial Planner e.V.

19. März 2013

Andreas Tied

Bereichsleiter Immobilien- und Stadtentwicklung

Agenda

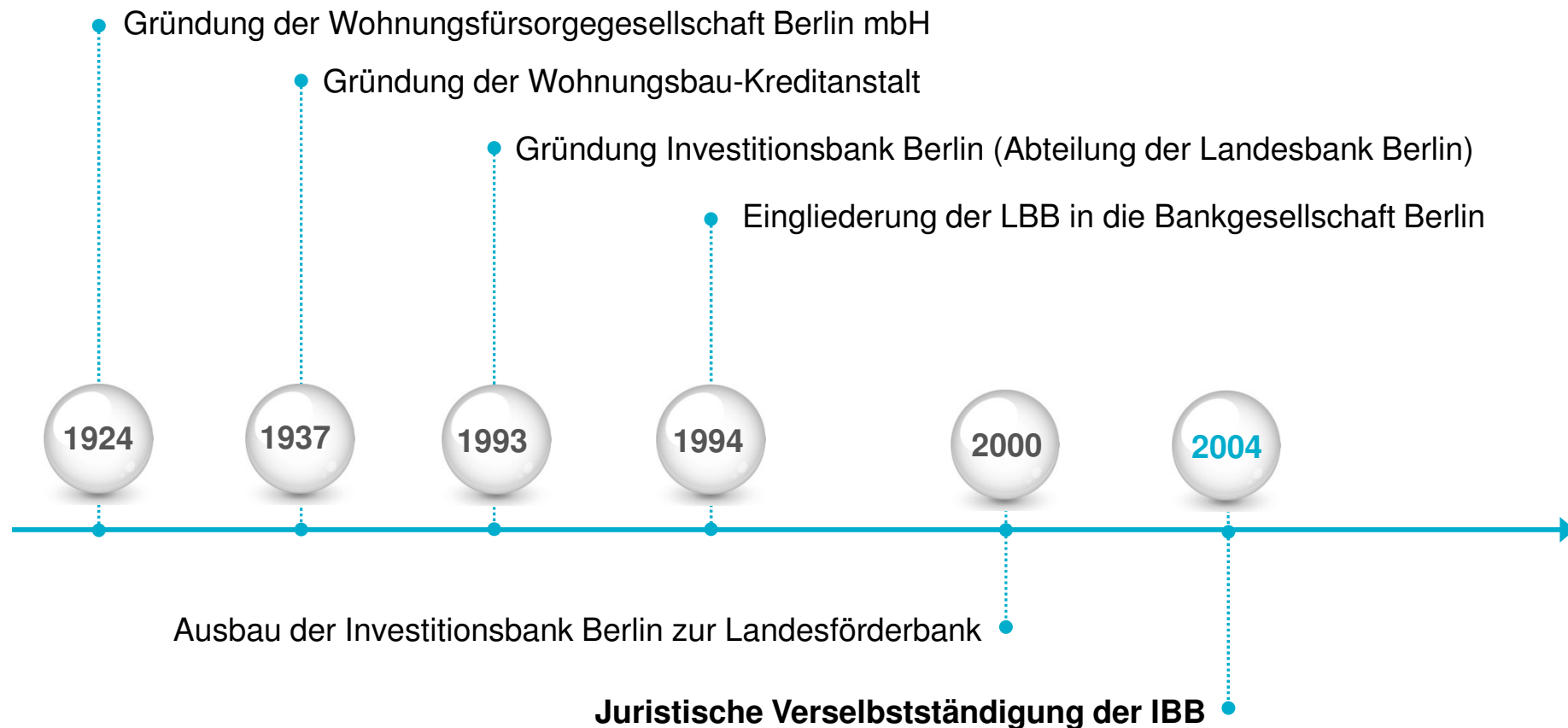
1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick
2. Aktuelle Entwicklungen am Wohnungsmarkt Berlin
3. Chancen und Risiken einer dynamischen Entwicklung

Agenda

1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick
2. Aktuelle Entwicklungen am Wohnungsmarkt Berlin
3. Chancen und Risiken einer dynamischen Entwicklung

1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick

Historischer Abriss



1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick

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

1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick

Aufsichtsrechtliche und gesetzliche Rahmenbedingungen

- 
- **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.

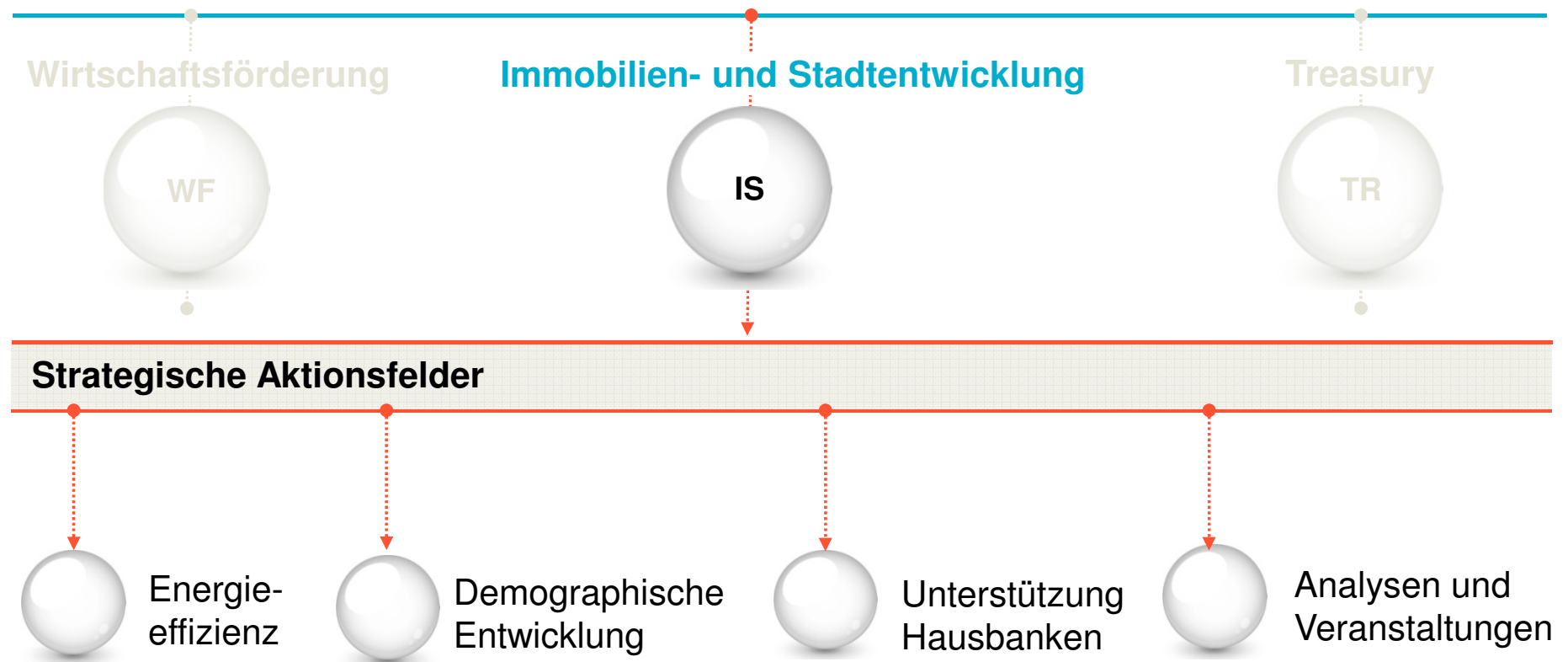
1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick

Angaben in Mio. EUR	31.12.2010	31.12.2011
• Bilanzsumme	20.148,30	20.230,20
• Eigenkapital	635,2	657,5
• Summe Erträge	179,4	212,7
• Summe Verwaltungsaufwand	77,5	73,9
• Risikovorsorge / Bewertungen	38,8	82,8
• Wirtschaftliches Ergebnis	54,1	55,5
• Berlin-Beitrag / Förderleistung	32,0	33,2
• Jahresüberschuss	22,1	22,3
• Neugeschäftsvolumen*	1.066,4	1.206,9
• Kernkapitalquote in %	16,4 %	16,0 %
• Gesamtkapitalquote in %	19,2 %	18,4 %
• Mitarbeiterzahl	688	641

* ohne Sonderfinanzierungen

1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick

Investitionsbank Berlin

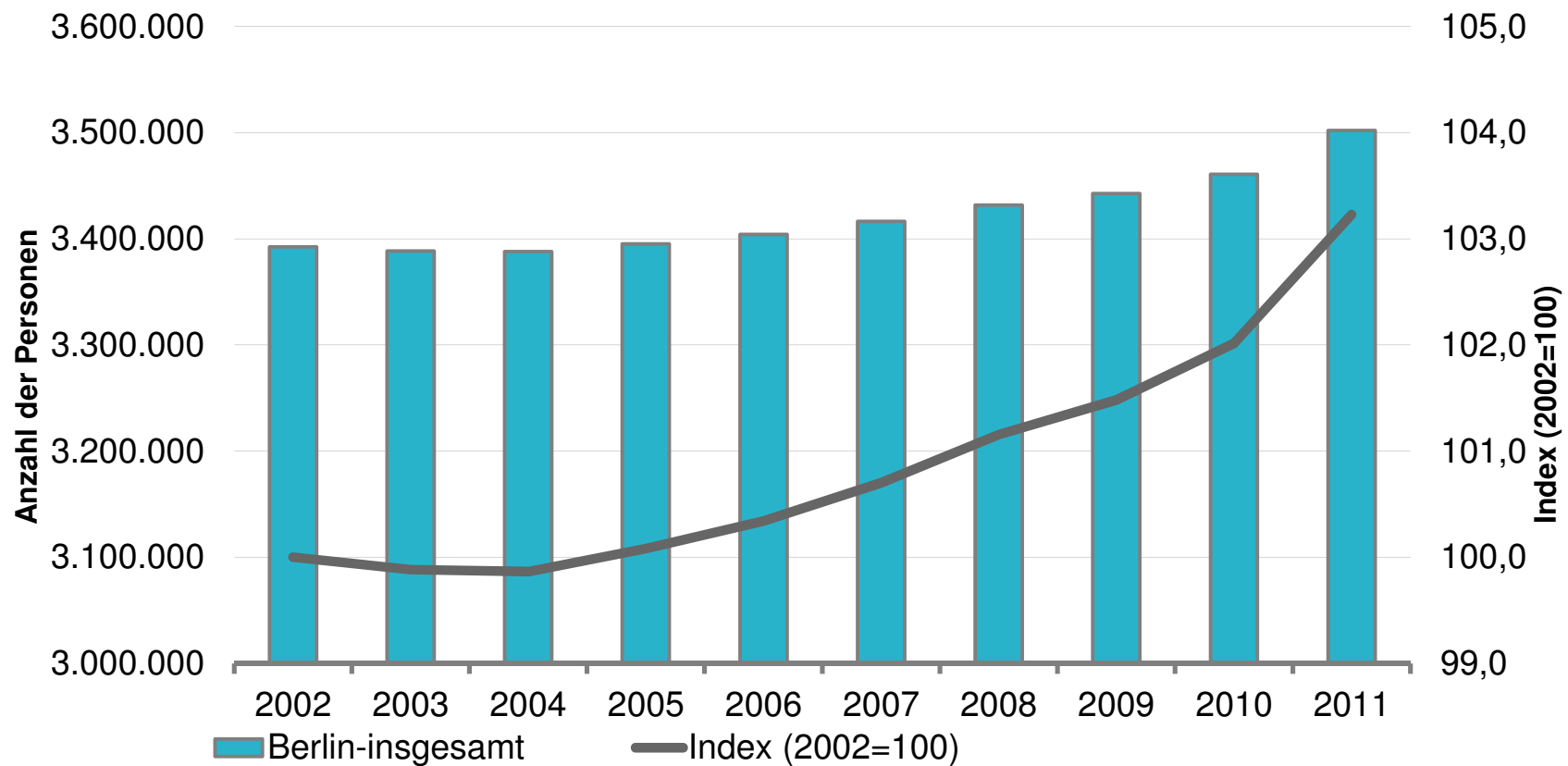


Agenda

1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick
2. Aktuelle Entwicklungen am Wohnungsmarkt Berlin
3. Chancen und Risiken einer dynamischen Entwicklung

Nachfrageentwicklung: Bevölkerung

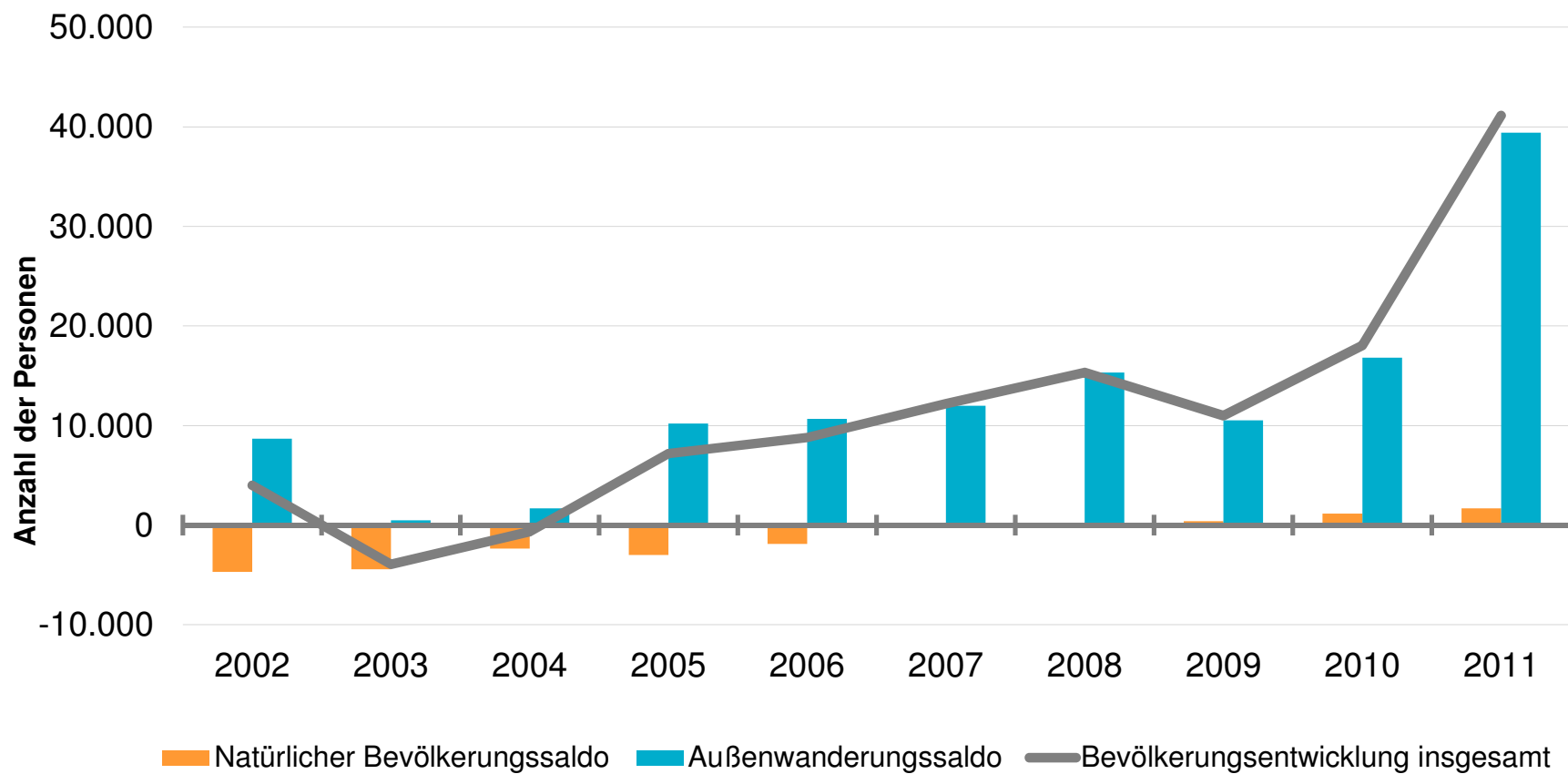
Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2002 bis 2011 absolut und indexiert (2002=100)



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2012

Nachfrageentwicklung: Bevölkerung

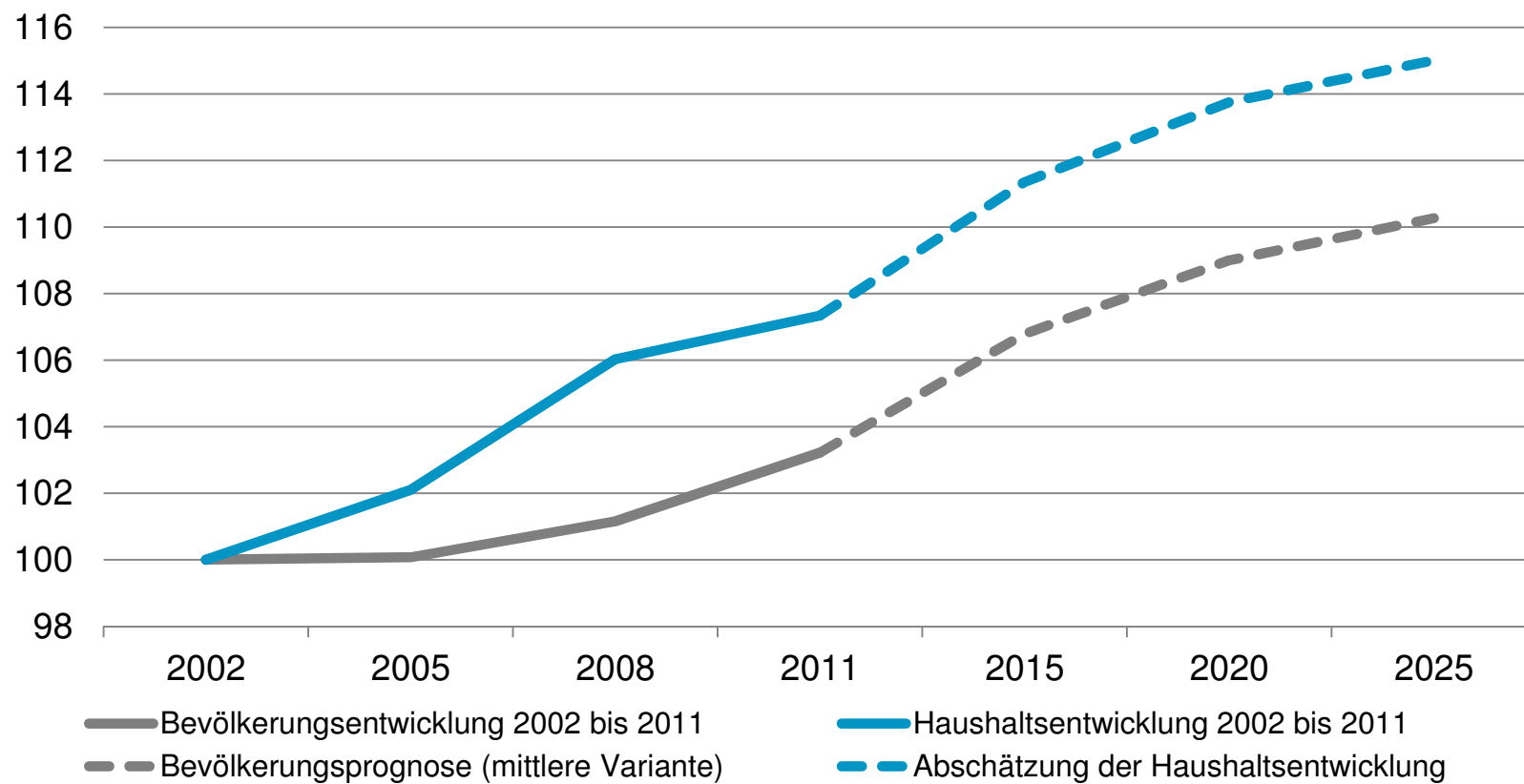
Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2002 bis 2011



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2012

Nachfrageentwicklung: Haushalte

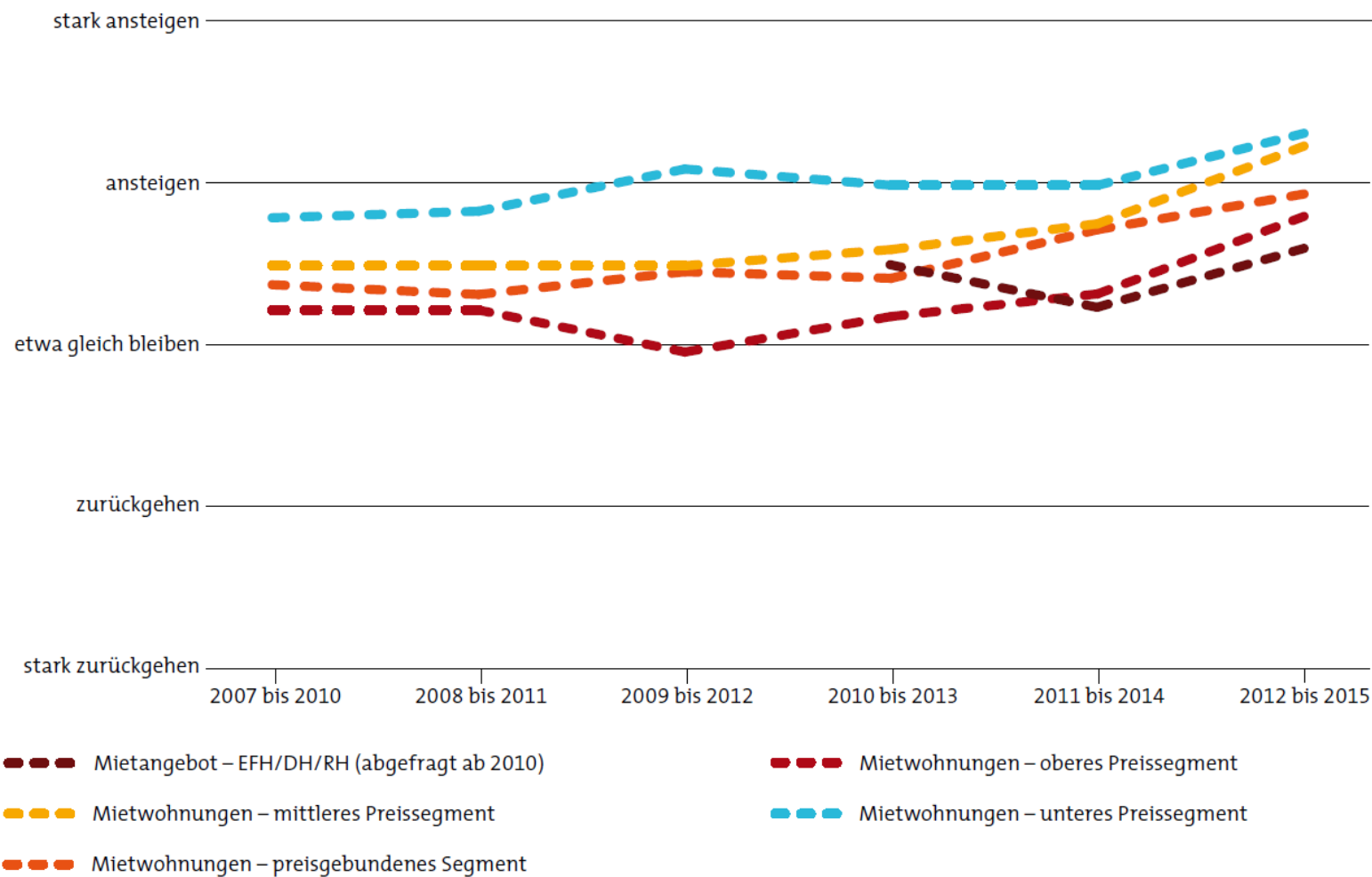
Entwicklung der Zahl der Haushalte und Einwohner in Berlin 2002 bis 2011 und Abschätzung bis 2025



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2012

Nachfrageentwicklung: Mietenmarkt

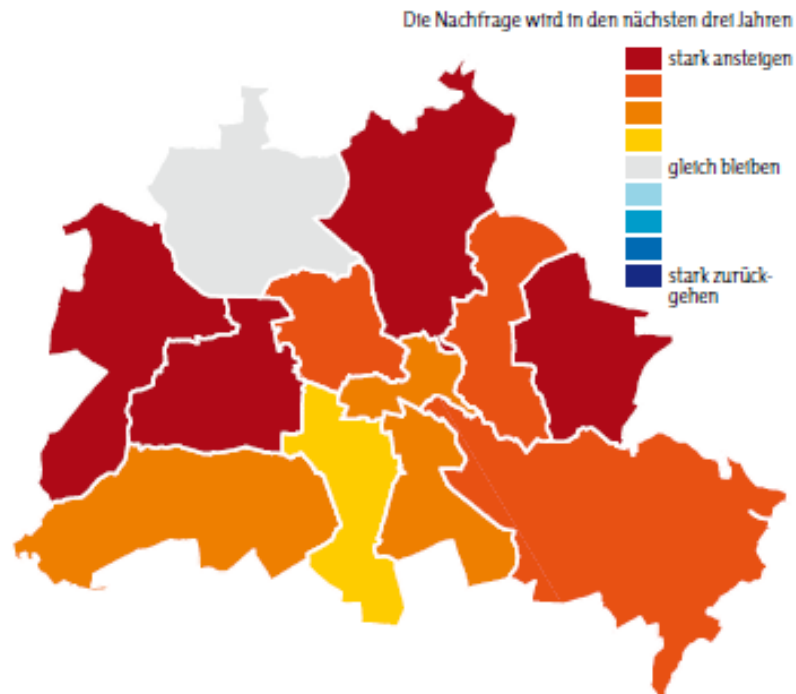
Wie wird sich die Nachfrage (Segment Miete) Ihrer Einschätzung nach in den nächsten drei Jahren in Ihrem Bezugsraum entwickeln?



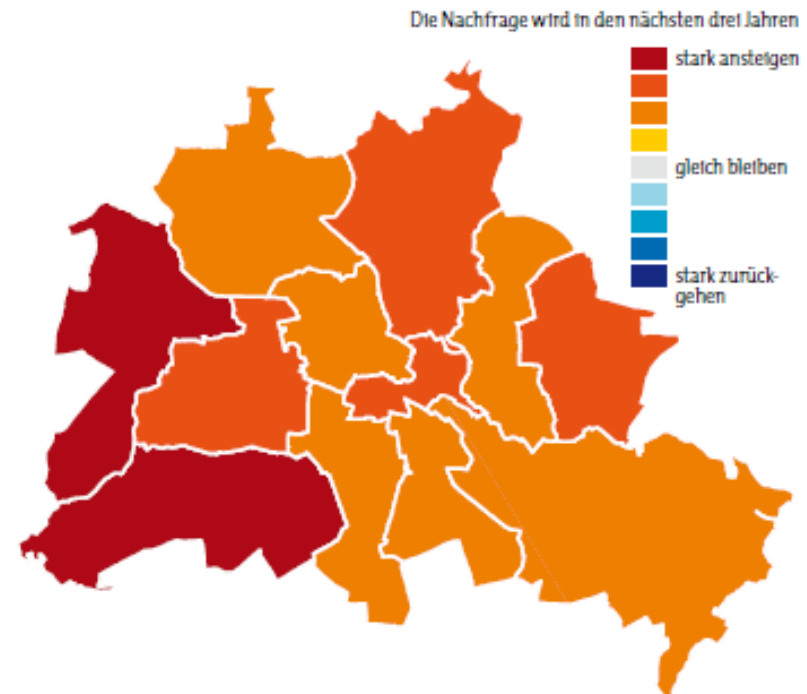
Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2012

Nachfrageentwicklung: Mietenmarkt

*Künftige Nachfragesituation:
Mietwohnungen – unteres Preissegment*



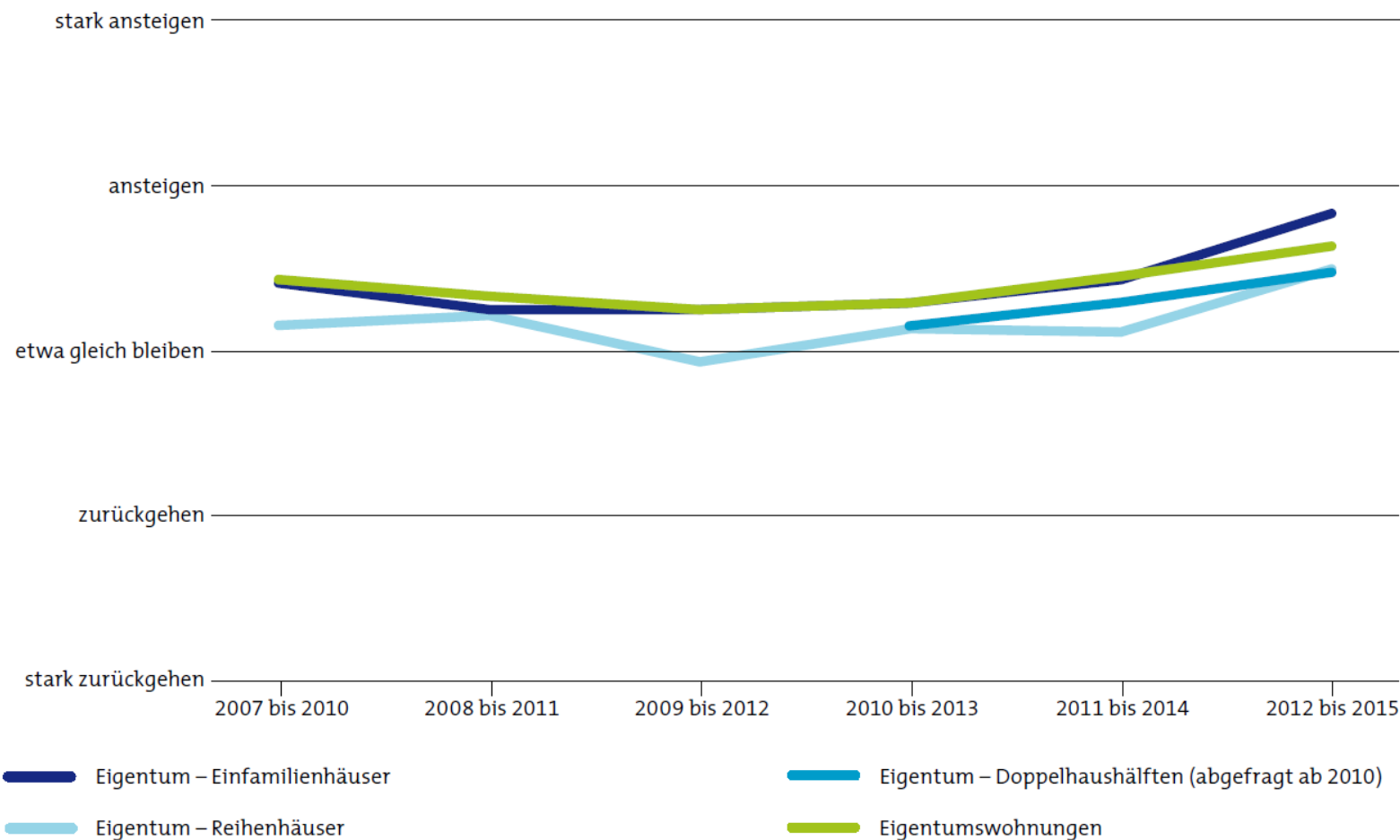
*Künftige Nachfragesituation:
Mietwohnungen – mittleres Preissegment*



Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2012

Nachfrageentwicklung: Eigentumsmarkt

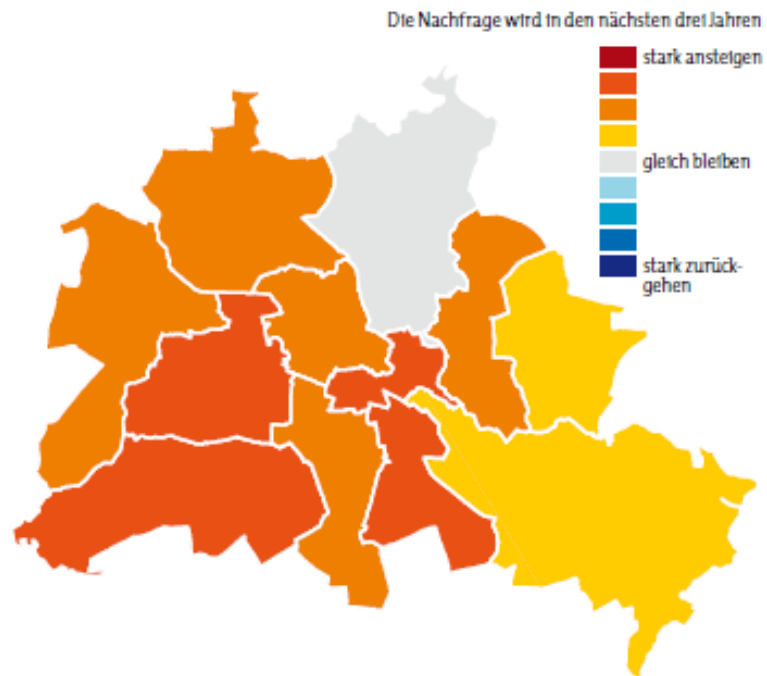
Wie wird sich die Nachfrage (Segment Eigentum) Ihrer Einschätzung nach in den nächsten drei Jahren in Ihrem Bezugsraum entwickeln?



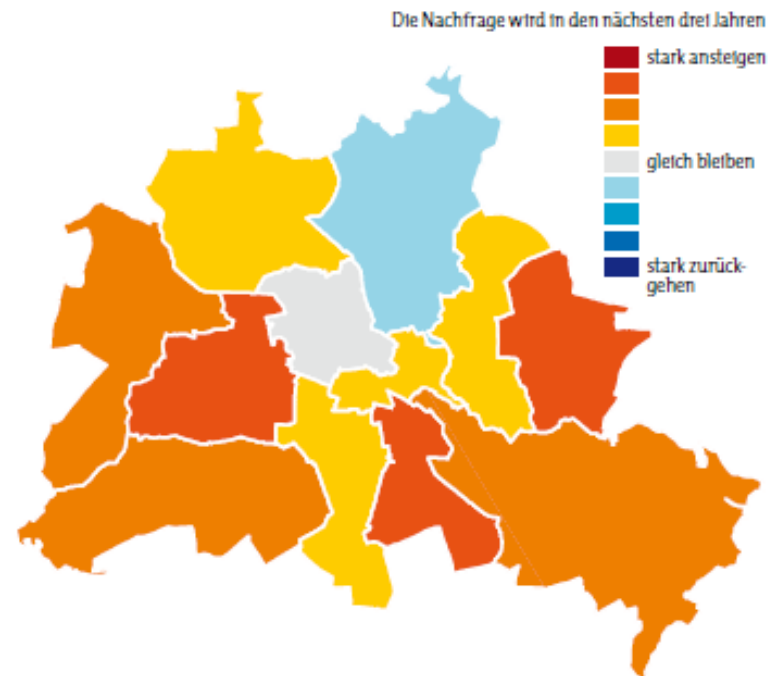
Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2012

Nachfrageentwicklung: Eigentumsmarkt

*Künftige Nachfragesituation:
Eigentumswohnungen*



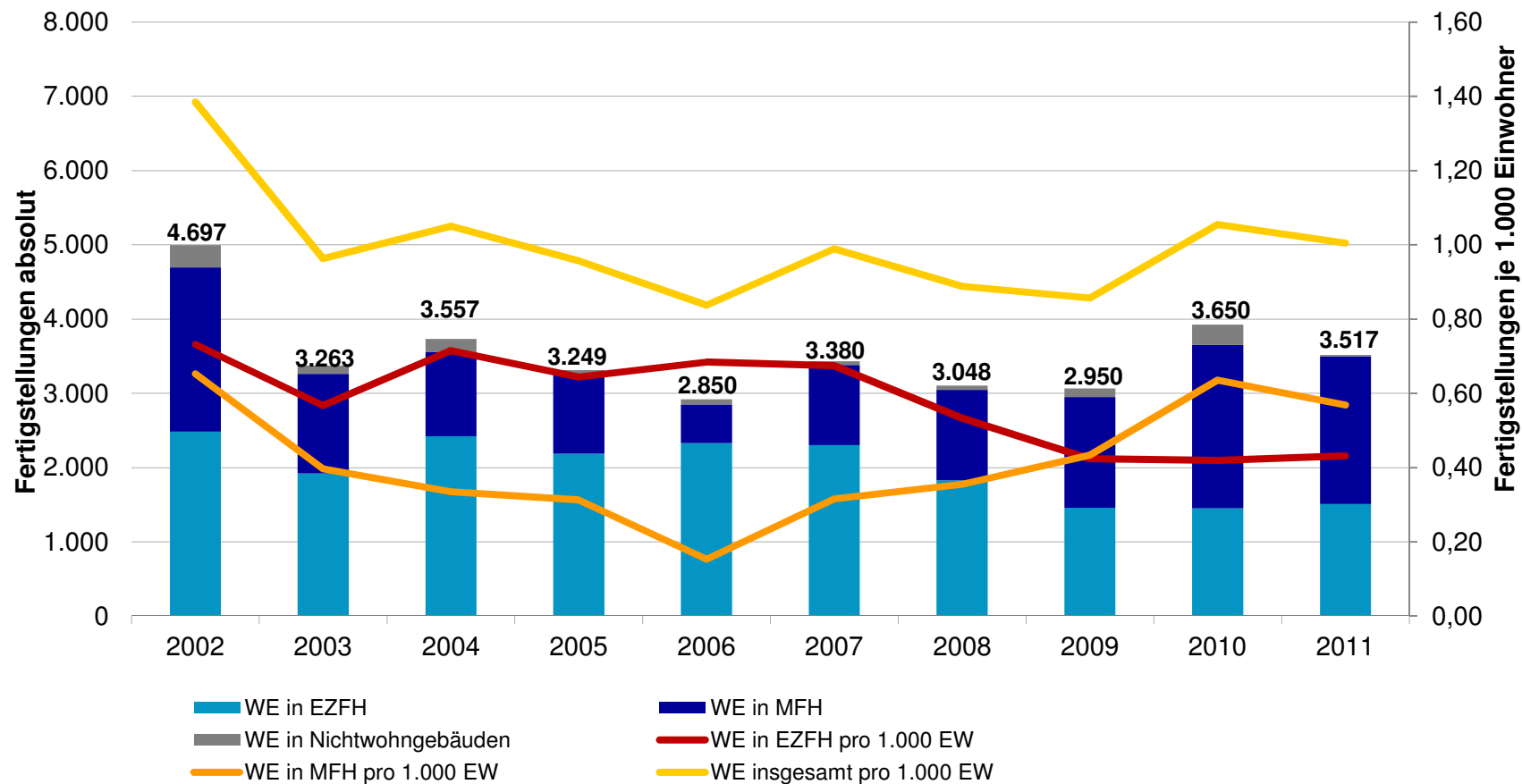
*Künftige Nachfragesituation:
Einfamilienhäuser – Eigentum*



Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2012

Angebotsentwicklung: Baufertigstellungen

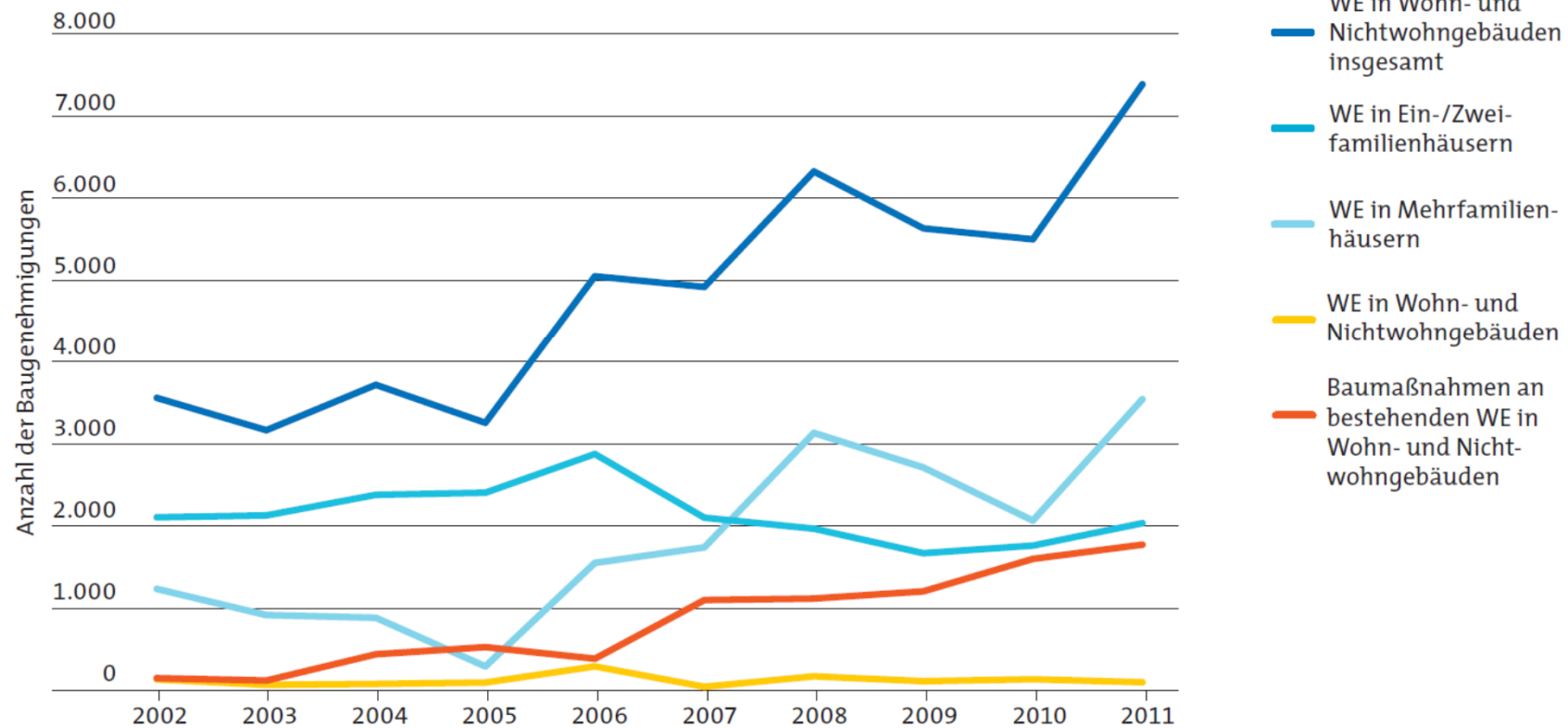
Neu gebaute Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) insgesamt und pro 1.000 Einwohner in Berlin 2002 bis 2011



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2012

Angebotsentwicklung: Baugenehmigungen

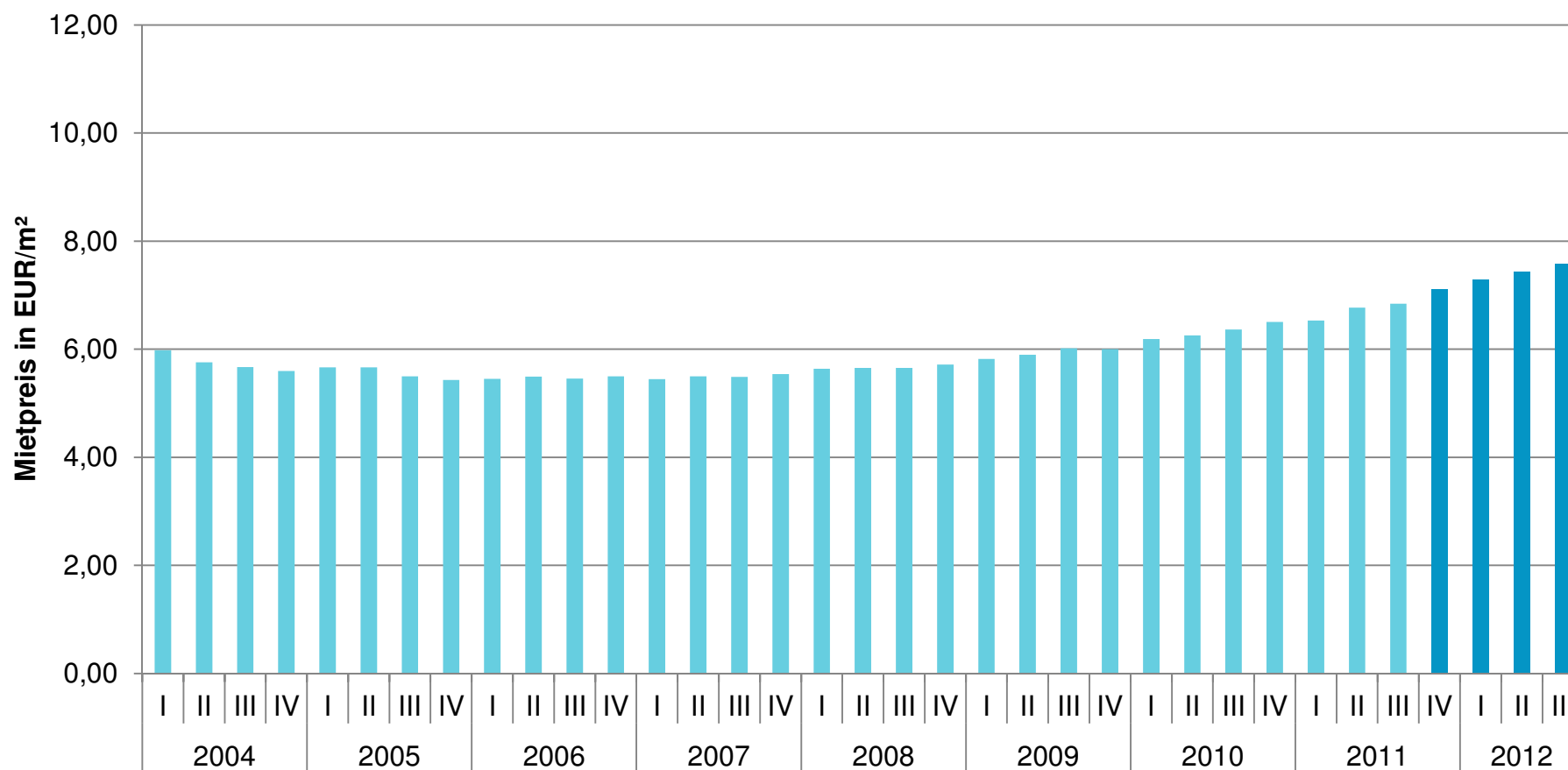
Baugenehmigungen 2002–2011



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2012

Entwicklung Angebotsmieten

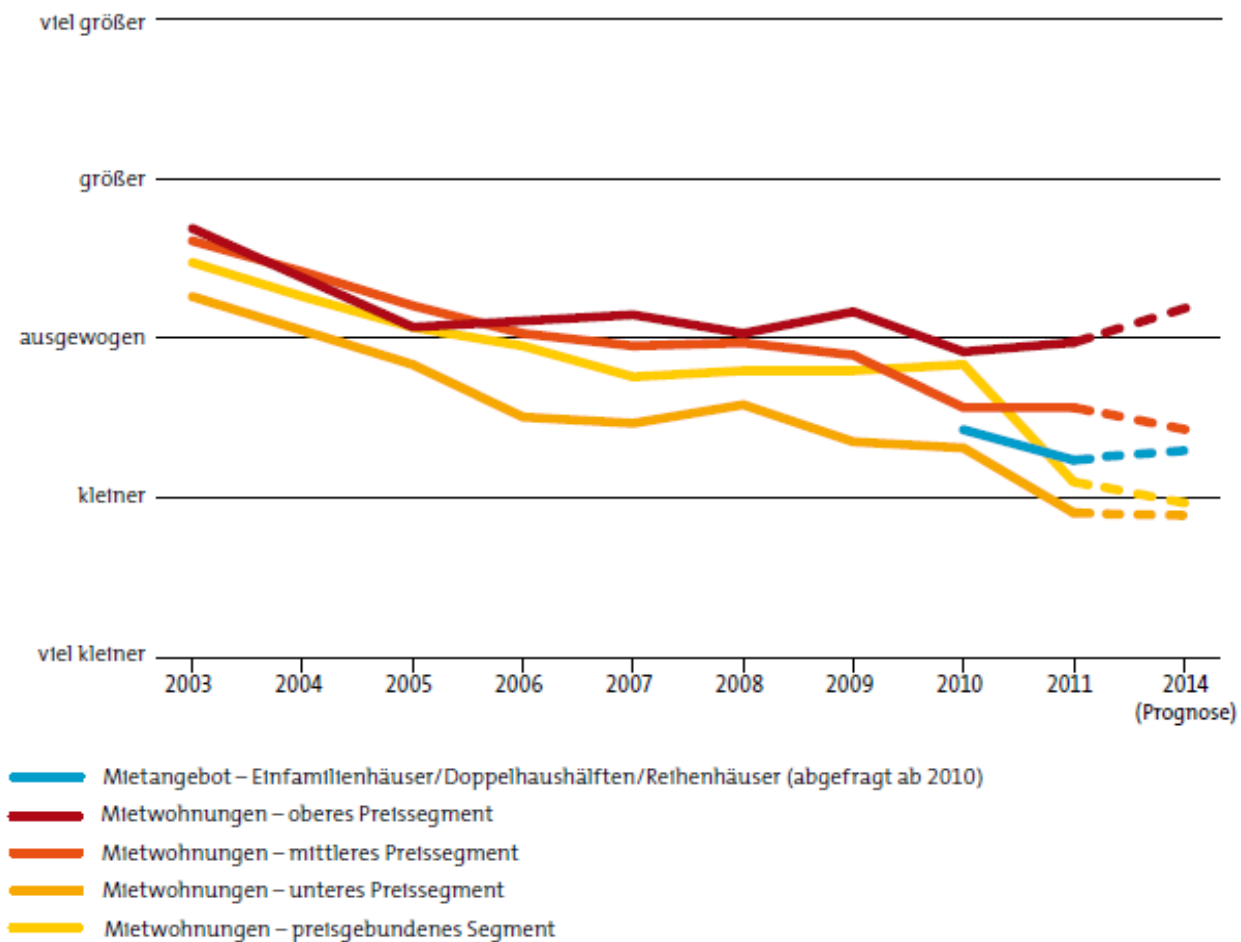
Entwicklung der Angebotsmieten (in EUR/m²) für Wohnungen in Berlin 2004 bis 2012 (Median)



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2012

Angebotssituation Mietsegment 2011

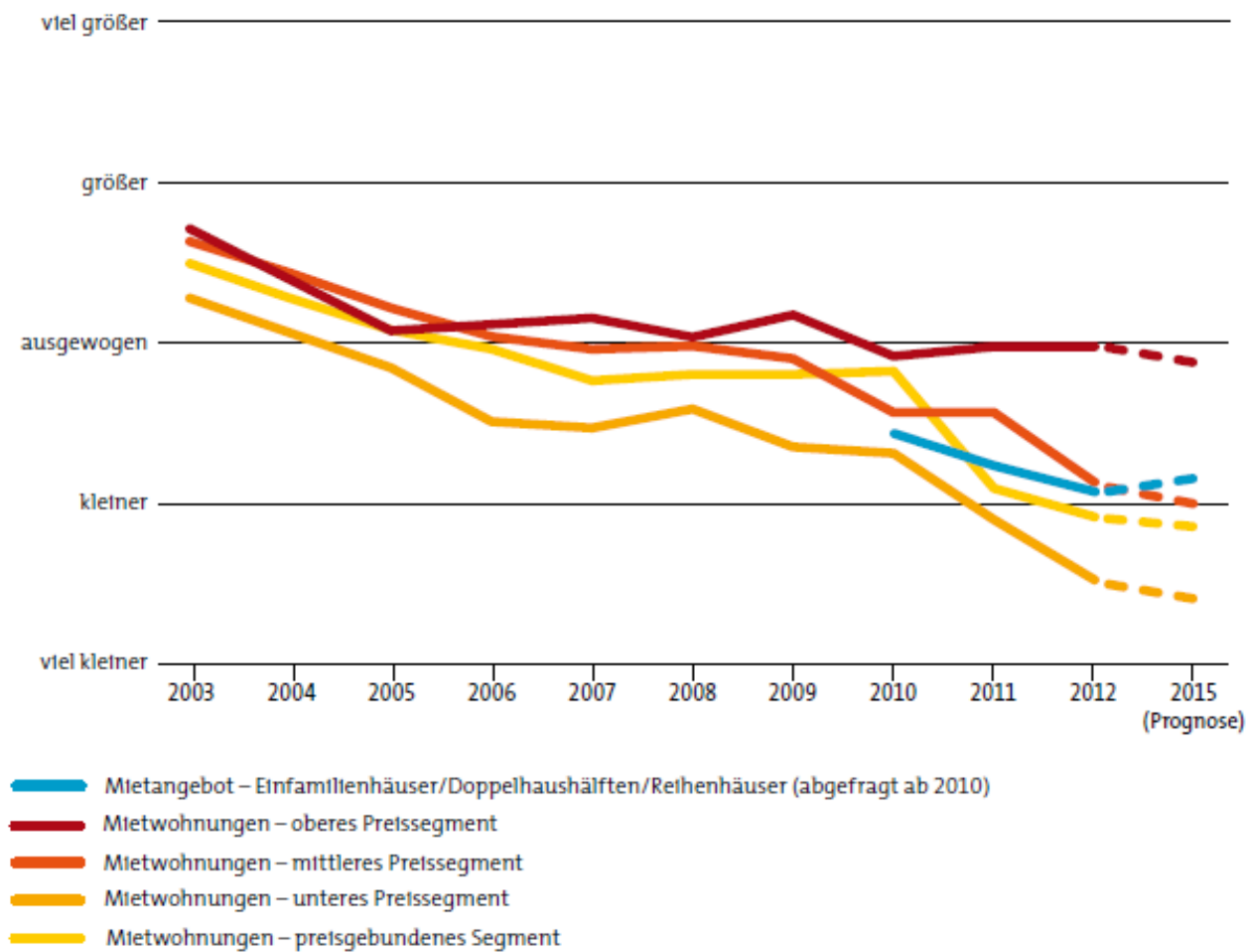
Beurteilung im Segment Miete – Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage ...



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2011

Angebotssituation Mietsegment 2012

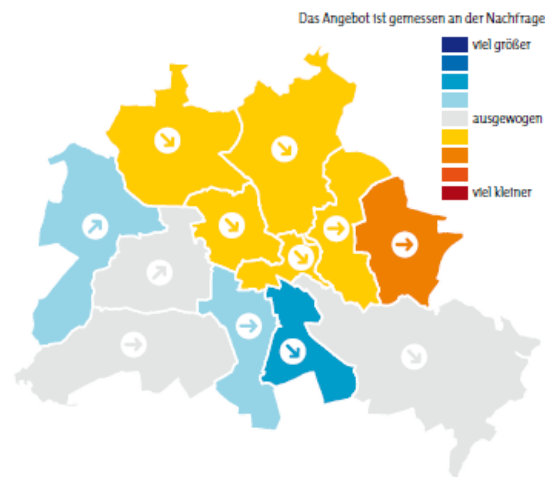
Beurteilung im Segment Miete – Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage ...



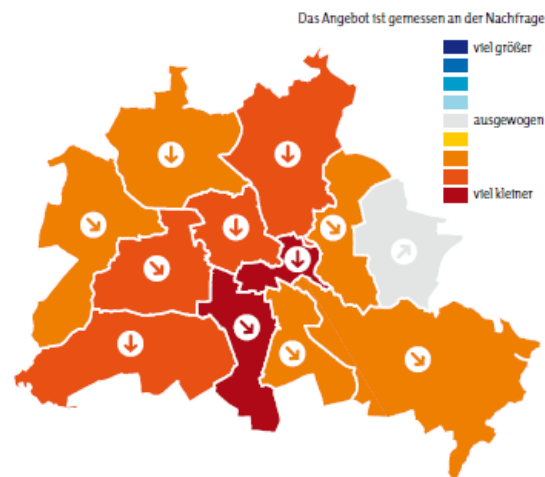
Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2012

Angebotssituation Mietsegment 2012

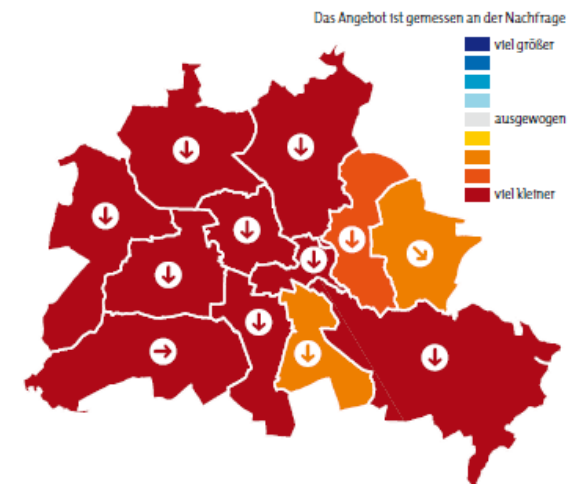
**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – oberes Preissegment**



**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – mittleres Preissegment**



**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – unteres Preissegment**



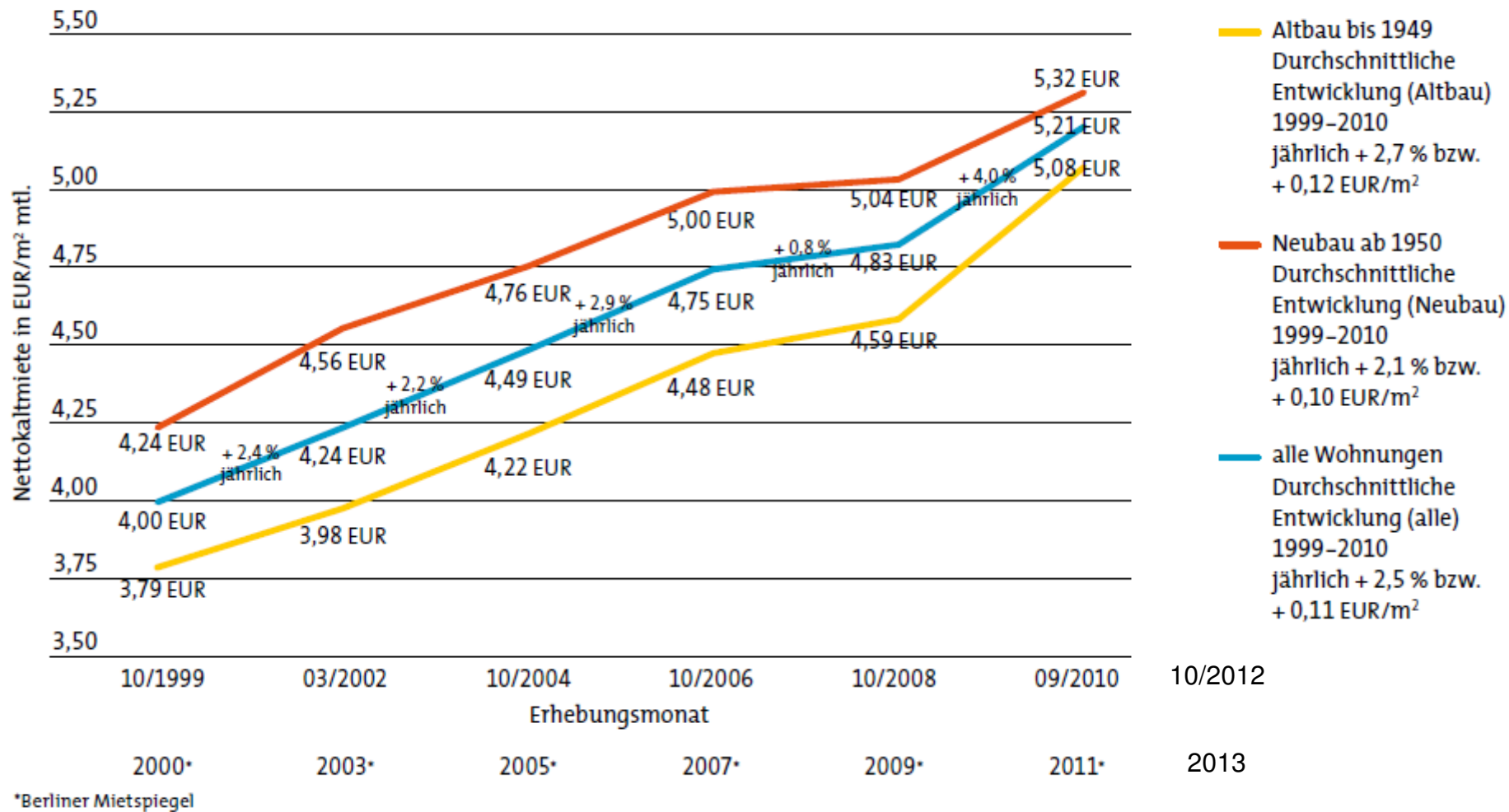
Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

↑ viel größer ↗ größer ↔ ausgewogen ↘ kleiner ↓ viel kleiner

Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2012

Entwicklung Bestandsmieten

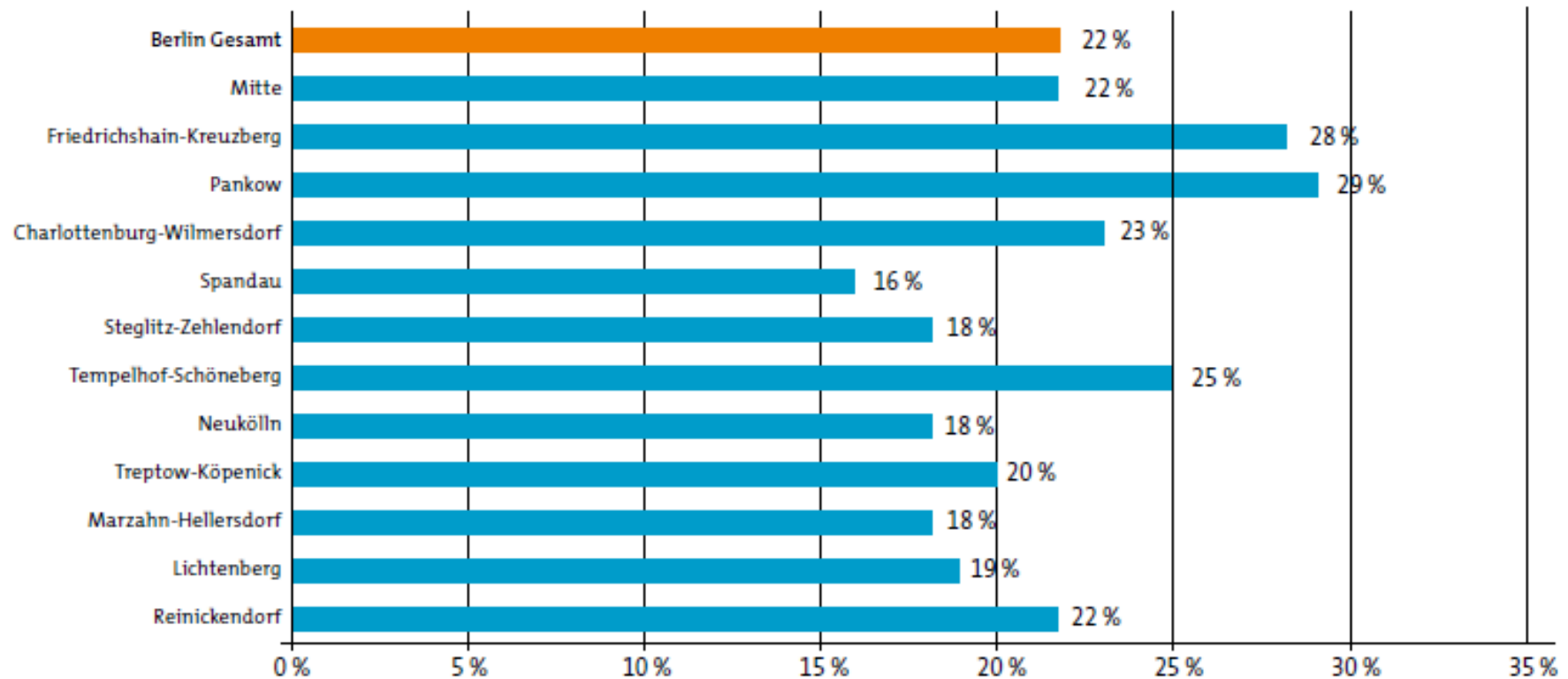
Abb. 56 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten, Berliner Mietspiegel 2000 bis 2011



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2012

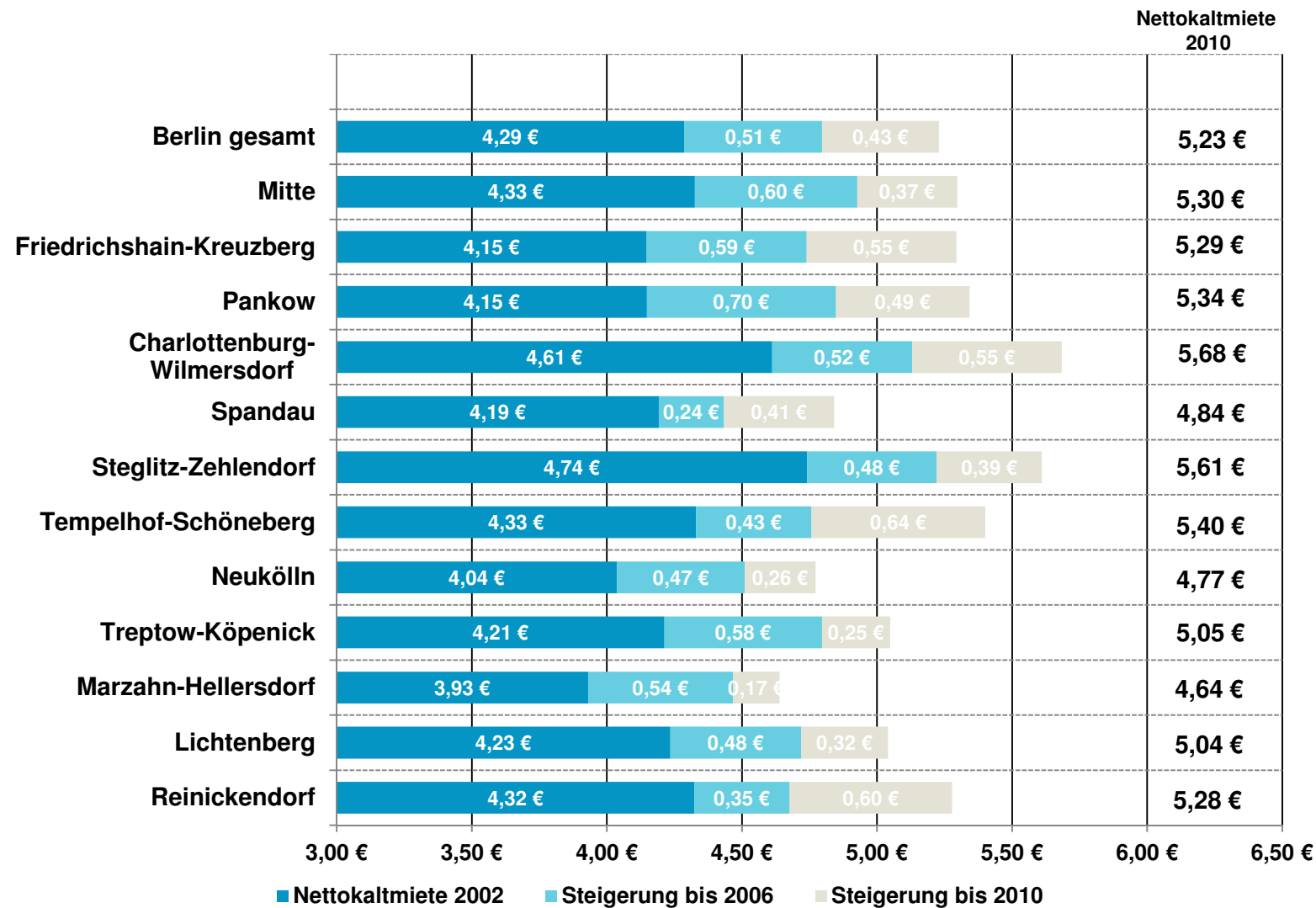
Mietenentwicklung: Mikrozensus 2002-2010

Abb. 77 Entwicklung der Nettokaltmiete von 2002–2010



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2012

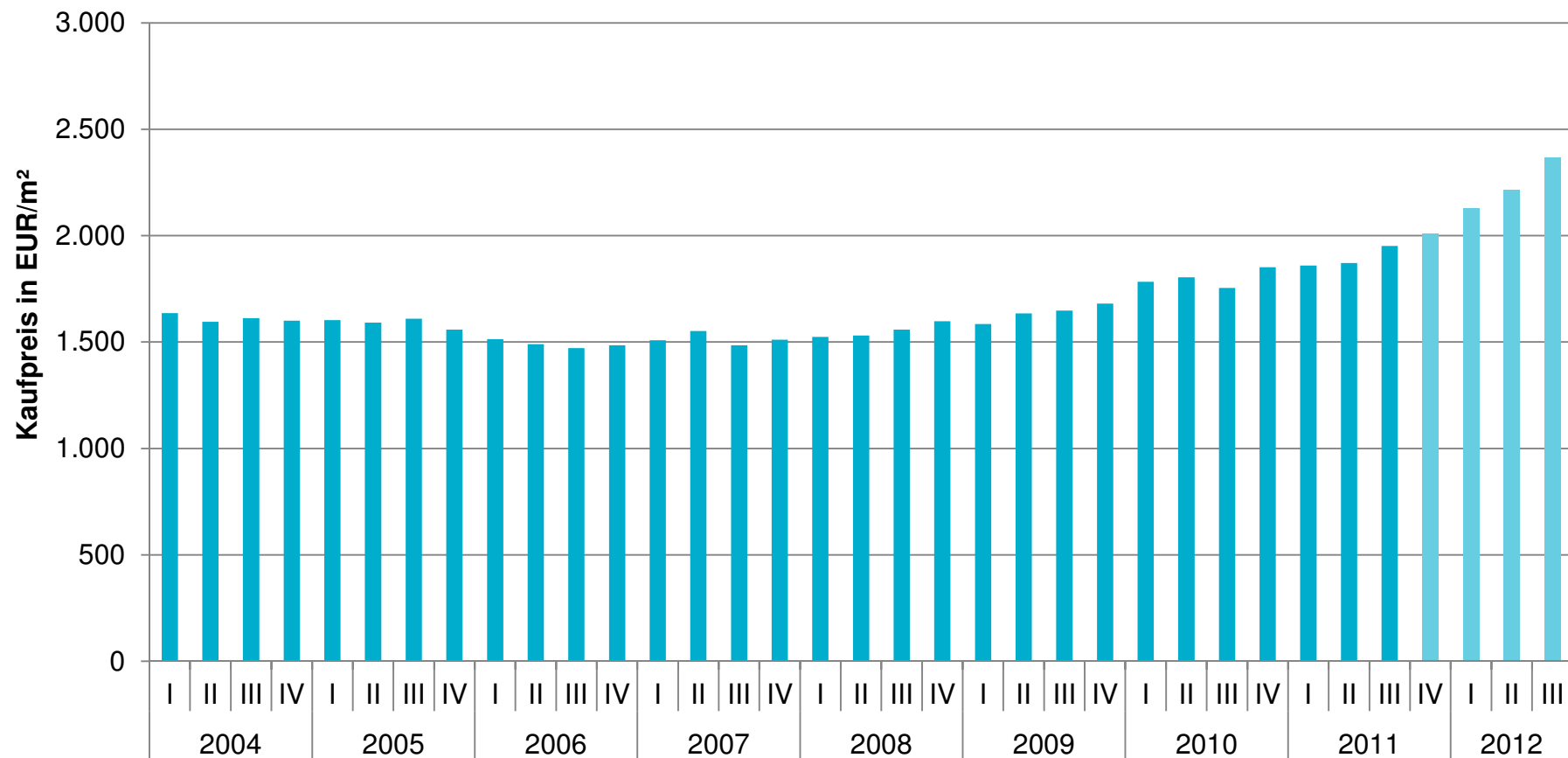
Mietenentwicklung: Mikrozensus 2002-2010



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2012

Entwicklung Angebotskaufpreise Eigentumswohnungen

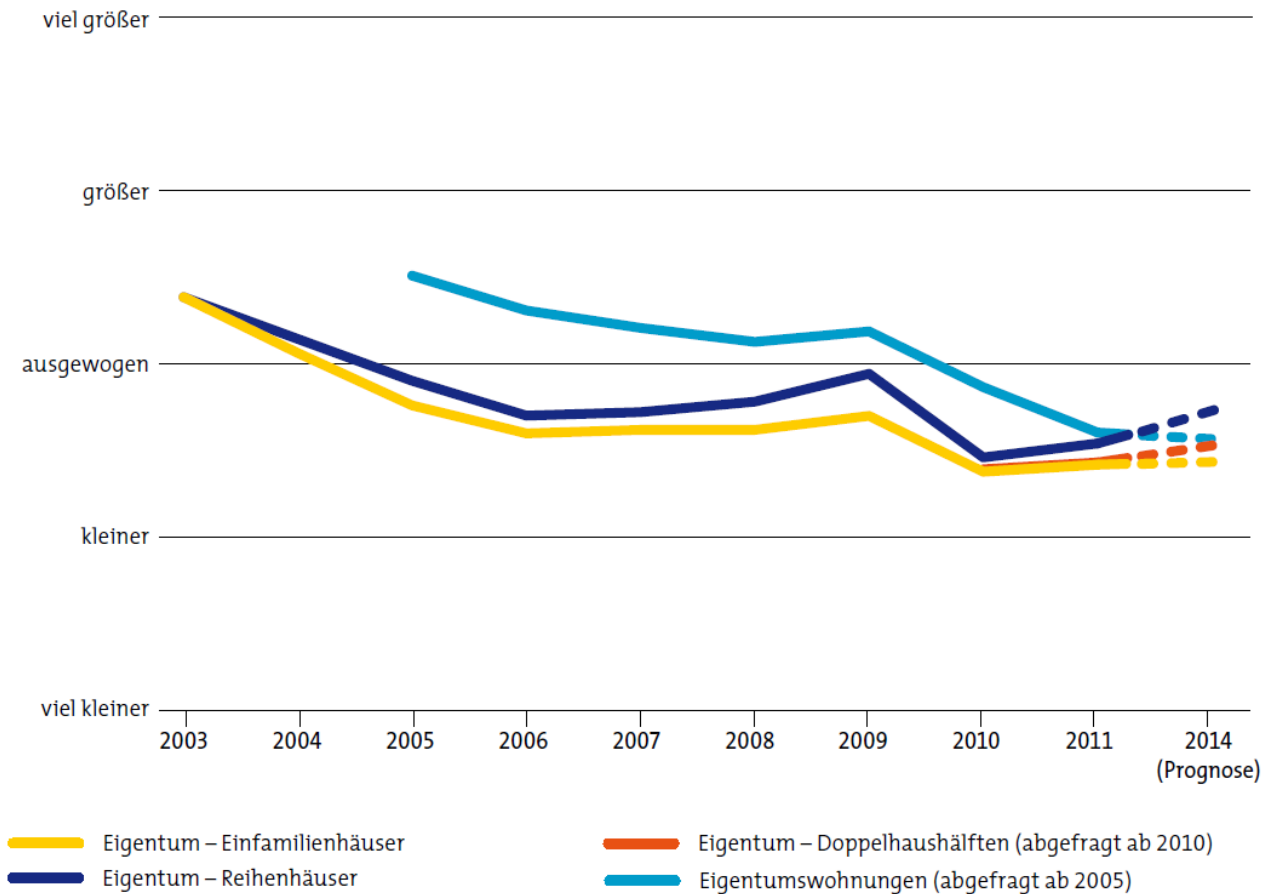
Entwicklung der Angebotskaufpreise (in EUR/m²) für Eigentumswohnungen in Berlin 2004 bis 2012 (Median)



Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2012

Angebotssituation Eigentumssegment 2011

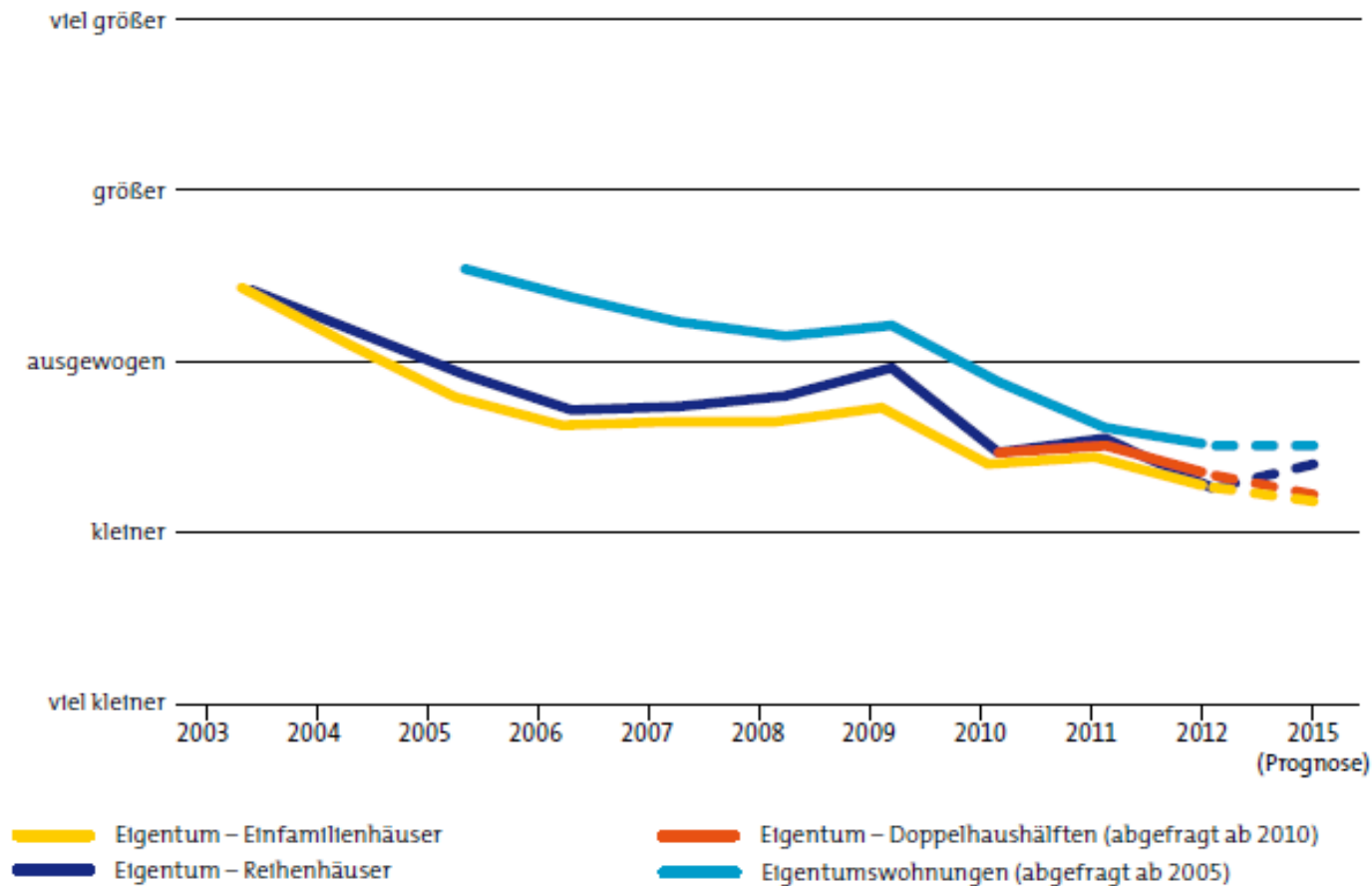
Beurteilung im Segment Eigentum – Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage ...



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2011

Angebotssituation Eigentumssegment 2012

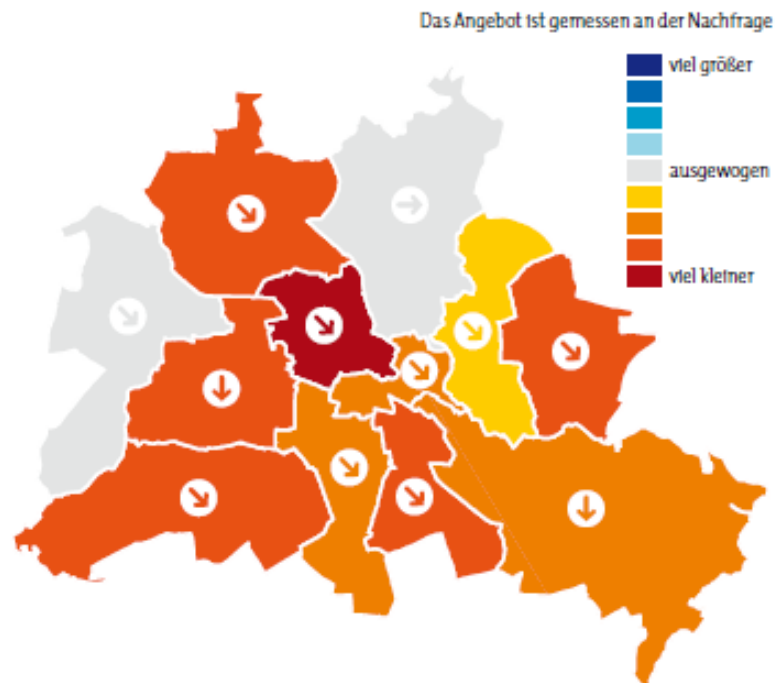
Beurteilung im Segment Eigentum – Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage ...



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2012

Angebotssituation Eigentumssegment

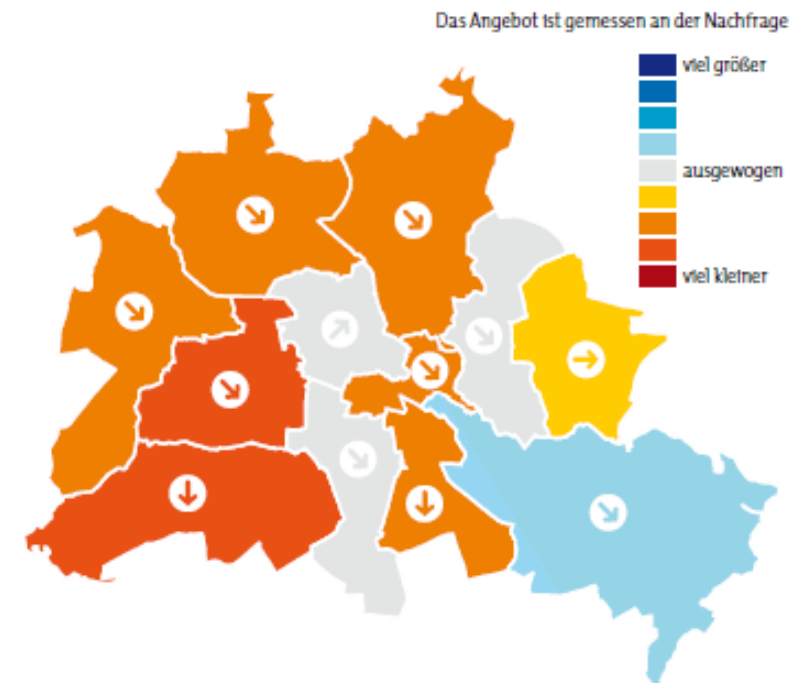
**Aktuelle Angebotssituation:
Eigentum – Einfamilienhäuser**



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

↑ viel größer ↗ größer ↔ ausgewogen ↘ kleiner ↓ viel kleiner

**Aktuelle Angebotssituation:
Eigentumswohnungen**



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2012

Entwicklung Angebotskaufpreise Mehrfamilienhäuser 2011

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Kaufpreisspanne Mehrfamilienhäuser, 2011

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²	Unteres Marktsegment Median in €/m ²	Änderung zu 2010 in %	Oberes Marktsegment Median in €/m ²	Änderung zu 2010 in %	Alle Marktsegmente Median in €/m ²	Änderung zu 2010 in %	Trend ²⁾
		0 1 2 3 4							
Charlottenb.-Wilm.	135	921 – 3.983	828	12,6	5.190	10,0	1.315	-21,5	→
Friedrichsh.-Kreuzb.	78	444 – 2.135	191	-58,1	3.750	171,5	1.071	3,8	↗
Lichtenberg	111	278 – 1.656	213	-9,3	1.802	3,1	1.100	27,5	↗
Marzahn-Hellersd.	98	372 – 1.836	192	-58,7	2.830	32,5	1.051	-4,6	↘
Mitte	186	670 – 1.732	629	25,8	1.953	-47,9	930	4,8	↗
Neukölln	127	635 – 1.707	534	11,8	2.015	-0,8	1.086	28,8	↗
Pankow	196	495 – 1.581	399	-14,6	1.697	0	1.126	6,2	↗
Reinickendorf	284	649 – 2.022	568	0	2.339	-4,6	1.185	-0,4	→
Spandau	168	645 – 2.225	446	-8,0	2.535	8,8	1.222	-7,6	→
Steglitz-Zehlendorf	207	933 – 2.442	881	5,1	2.954	-12,5	1.500	5,4	↗
Tempelh.-Schöneb.	194	647 – 1.826	445	-22,8	2.252	19,5	1.235	-0,4	↗
Treptow-Köpenick	208	499 – 2.397	451	35,6	2.656	28,2	1.003	0,8	→
Berlin Durchschnitt	1.992	636 – 2.027	481	2,1	2.550	-4,0	1.149	3,5	↗

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Prognose 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

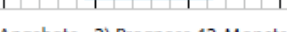
Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CBRE

Quelle: GSW/CBRE WohnmarktReport 2011

Entwicklung Angebotskaufpreise Mehrfamilienhäuser 2012

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Kaufpreisspanne Mehrfamilienhäuser, 2012

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²	Alle Marktsegmente Median in €/m ²	Änderung zu 2011 in %	Trend ²⁾
		0 1 2 3			
Charlottenb.-Wilm.	162	 1.209 – 2.657	 1.833	39,4	
Friedrichsh.-Kreuzb.	97	 1.058 – 2.093	 1.501	40,1	
Lichtenberg	103	 825 – 1.854	 1.118	1,7	
Marzahn-Hellersd.	53	 696 – 1.680	 1.278	21,6	
Mitte	152	 793 – 2.750	 1.146	23,2	
Neukölln	126	 766 – 1.854	 1.196	10,1	
Pankow	206	 955 – 2.272	 1.414	25,6	
Reinickendorf	182	 906 – 1.837	 1.206	1,8	
Spandau	127	 781 – 1.804	 1.152	-5,7	
Steglitz-Zehlendorf	180	 1.139 – 2.846	 1.454	-3,1	
Tempelh.-Schöneb.	165	 952 – 1.918	 1.293	4,7	
Treptow-Köpenick	228	 888 – 2.410	 1.313	30,9	
Berlin Durchschnitt	1.781	 882 – 2.255	 1.349	17,4	

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Prognose 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: empirica-systeme (Daten 2012), IDN ImmoDaten (Daten 2011); Bearbeitung: CBRE

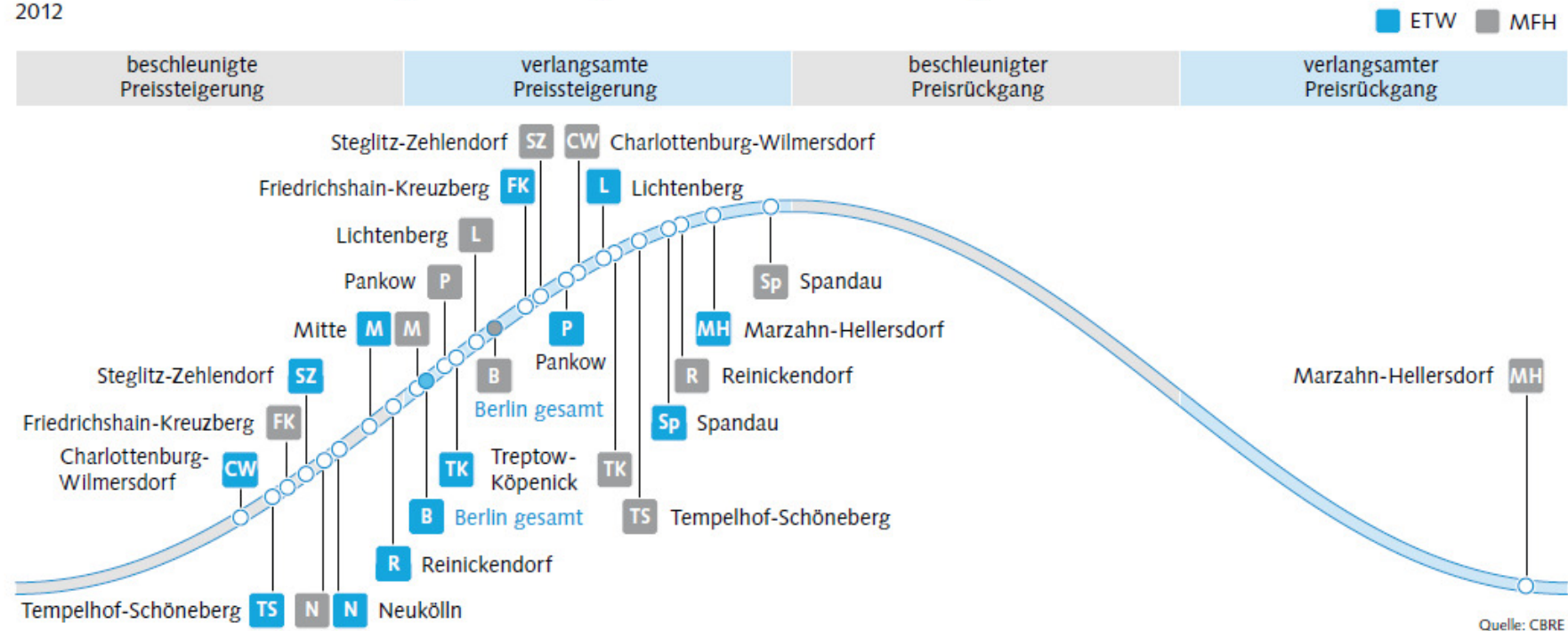
Oberes und unteres Segment:
Im Segment der Mehrfamilienhäuser üben unterschiedliche Qualitäten und Lagen der Objekte einen großen Einfluss auf die Preisentwicklung aus. Im Betrachtungszeitraum gab es eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Kaufangeboten auf Bezirksebene, so dass im unteren und oberen Marktsegment Preisangaben und Preisvergleiche mit dem Vorjahr nicht signifikant sind. Sie werden daher in diesem Report nicht abgebildet.

Quelle: GSW/CBRE WohnmarktReport 2012

Entwicklung Angebotskaufpreise Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser (MFH) und Eigentumswohnungen (ETW): Aktuelle Position im Zyklus

2012



Quelle: GSW/CBRE WohnmarktReport 2012

Agenda

1. Die Investitionsbank Berlin im Überblick
2. Aktuelle Entwicklungen am Wohnungsmarkt Berlin
3. Chancen und Risiken einer dynamischen Entwicklung

3. Chancen und Risiken einer dynamischen Entwicklung

- Steigende Bevölkerungszahlen, steigende Haushaltszahlen
- Weiterhin steigende Nachfrageentwicklung, insbesondere im mittleren und unteren Mietpreissegment
- Steigende Baugenehmigungszahlen, jedoch noch kein Niederschlag bei den Fertigstellungen aus Statistik ablesbar
- Flucht in Sachwerte, speziell in Immobilien wegen der Eurokrise (insbesondere Privatanleger und Family Offices)
- Starkes Interesse von in- und ausländischen Investoren wegen positiver Marktentwicklung in Berlin
 - Mietpreisentwicklung wird sich fortsetzen
 - Mietaufholpotential gegenüber anderen Städten nach wie vor vorhanden
 - Steigende Kaufpreise , differenzierte Dynamik nach Bezirken
 - Erhöhte Bereitschaft, höhere Kaufpreisfaktoren zu bezahlen

3. Chancen und Risiken einer dynamischen Entwicklung

Risiko Immobilienblase?

- Erhöhte Kaufpreise stehen steigenden Mieten gegenüber
- Nachhaltige Entwicklung der Mietpreise, kein turn-around erkennbar
- Geringe Bautätigkeit, d.h. konstantes Angebot bei steigender Nachfrage
- Weiterhin moderate Kreditvergabe (Basel III, Solvency II), erhöhter Einsatz von EK
 - Positive Marktentwicklung geht weiter, ggf. leicht abschwächende Tendenz
 - Aufgrund solider Marktfakten keine Immobilienblase erkennbar



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

Telefon: 030 / 2125-0
Telefax: 030 / 2125-2020
www.ibb.de