

NORD / LB Wohnungswirtschaft

Fachveranstaltung „Stadtumbau Ost:

Wohnungsmärkte auf Konsolidierungskurs?“

Berlin, den 05. April 2006

Jens Zillmann

Agenda

- 1. Bonität und Finanzkraft der Wohnungsunternehmen sowie ‚Wirkungen‘ des Stadtumbau**
- 2. Einflussfaktoren auf die Bonität und Finanzkraft der Wohnungsunternehmen sowie aktuelle Entwicklungstendenzen**
- 3. Rahmenbedingungen für den Stadtumbau bis 2010**
- 4. Rolle der Banken bzw. der NORD/LB im Stadtumbau**

Die NORD / LB

Daten / Fakten 2005:

Bilanzsumme: €202,4 Mrd.

Mitarbeiter: rd. 9.000 weltweit

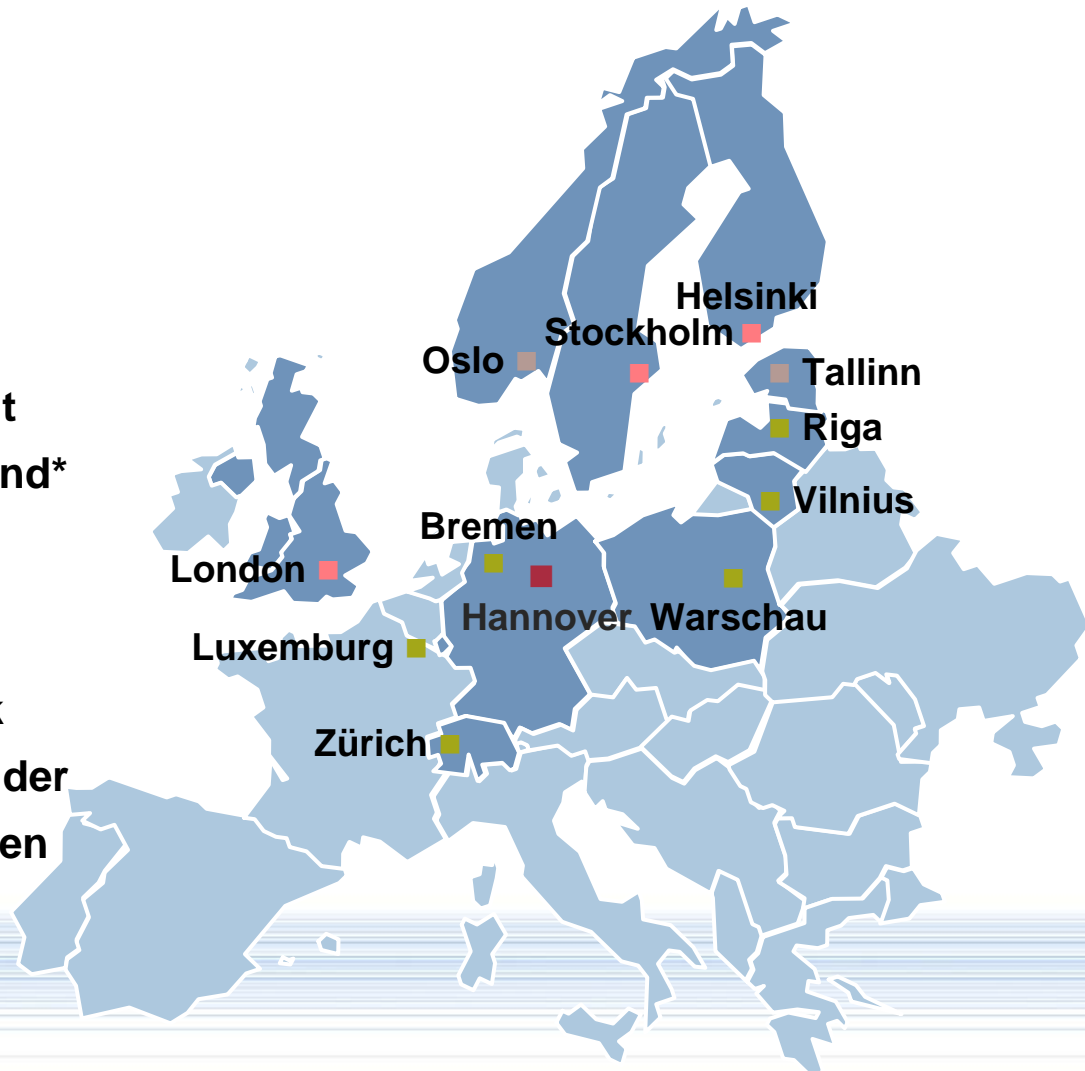
Ranking: Nr. 10 in Deutschland*

**Ratings: A-Bereich (S&P,
Moody`s, Fitch)**

Internationale Universalbank

Landesbank für 2 Bundesländer

Girozentrale für 81 Sparkassen



*Quelle: The Banker Juli 2005, Basis Bilanzsumme

NORD/LB – Bereich Wohnungswirtschaft

Geschäftsfeld-Charakteristika:

- Kerngeschäft in Ostdeutschland seit 1992
- Betreuung von > 120 Wohnungsunternehmen aus Magdeburg sowie der Sparkassen in Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen
- Team von Betreuern, Analysten und Sachbearbeitern (Markt- und Marktfolge) in Magdeburg
- Geschäftsvolumen ca. €1,5 Mrd.
- Mitglied im VdW und VdWg S.-A. in Magdeburg



Bonität und Finanzkraft der Wohnungsunternehmen: sind ‚Wirkungen‘ des Stadtumbau erkennbar ?

- Wirkungen:
- Leerstandsquoten sinken, kaum Neubauten
 - Marktstabilisierung, Mieten konstant bis leicht steigend
 - Urbanisierung (pro Stadt !)

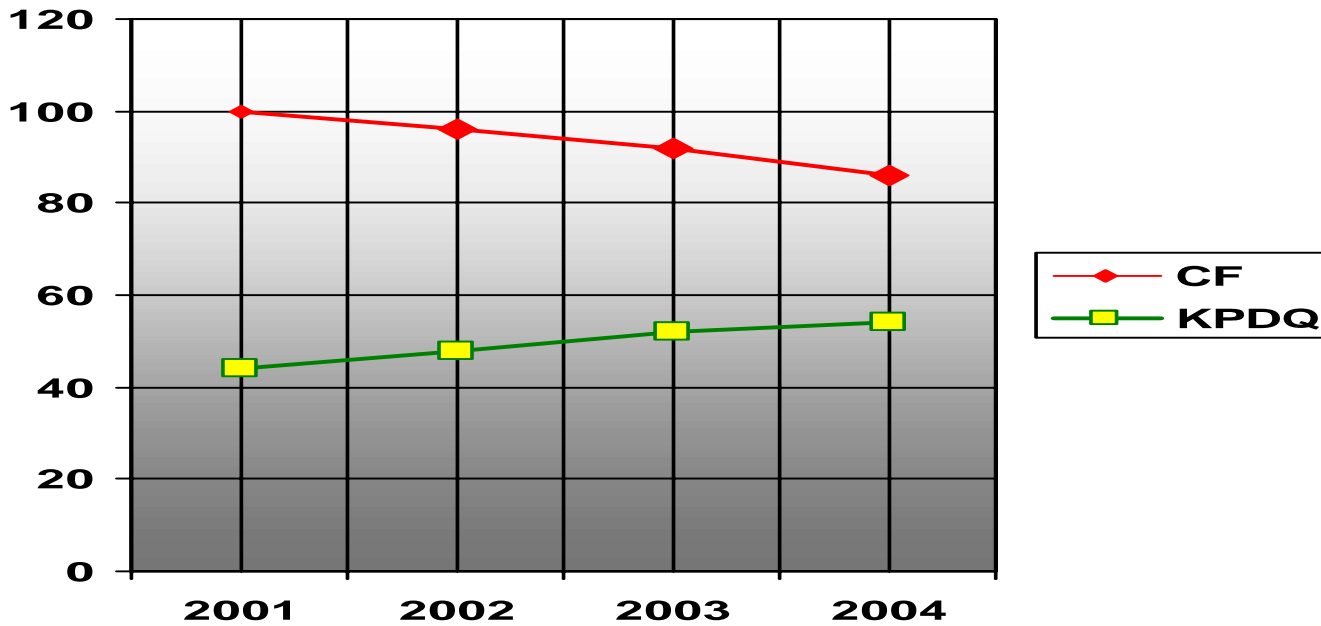


Bonität verbessert sich zunehmend (2001 - 2004)

- Wertberichtigungen auf das AV weitestgehend realisiert
- Abriss stabilisiert die Kernbestände und die Mieten
- Entlastungen aus § 6a ASHG reduzieren die Verschuldung
- positives Zinsumfeld senkt Kapitalkosten

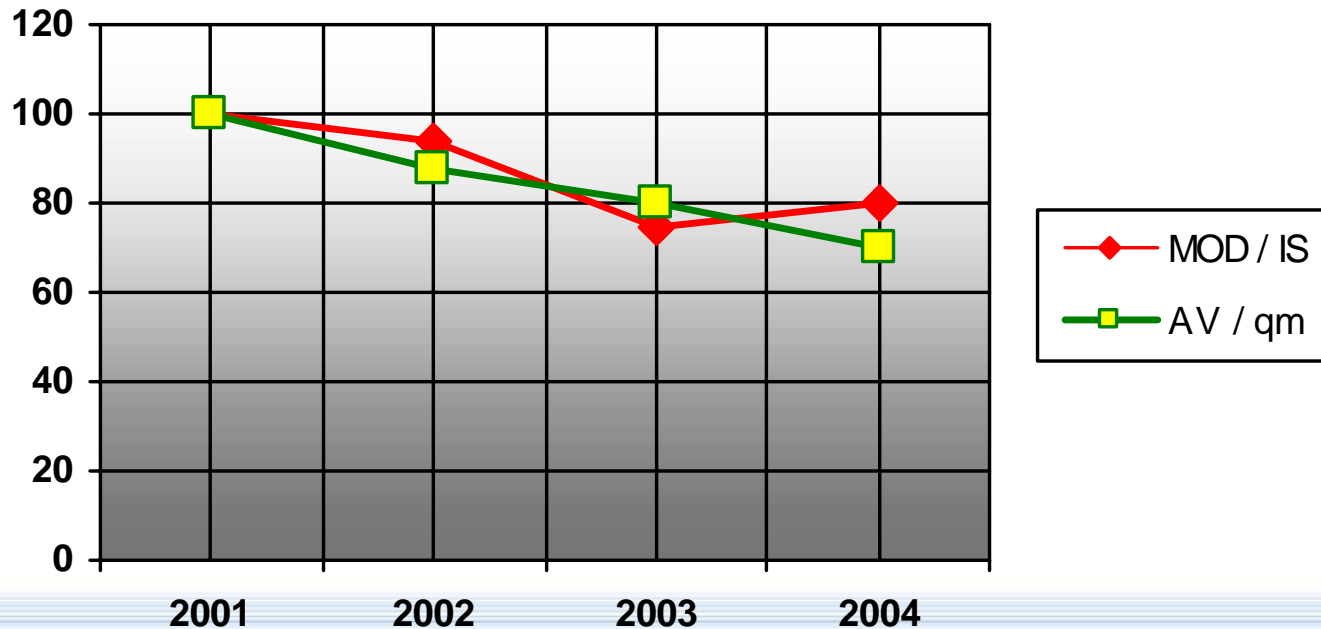
Finanzkraft der Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland (Bilanzauswertung NORD / LB Portfolio)

A) Entwicklung Cash Flow (indexiert) und KPD von 2001 - 2004



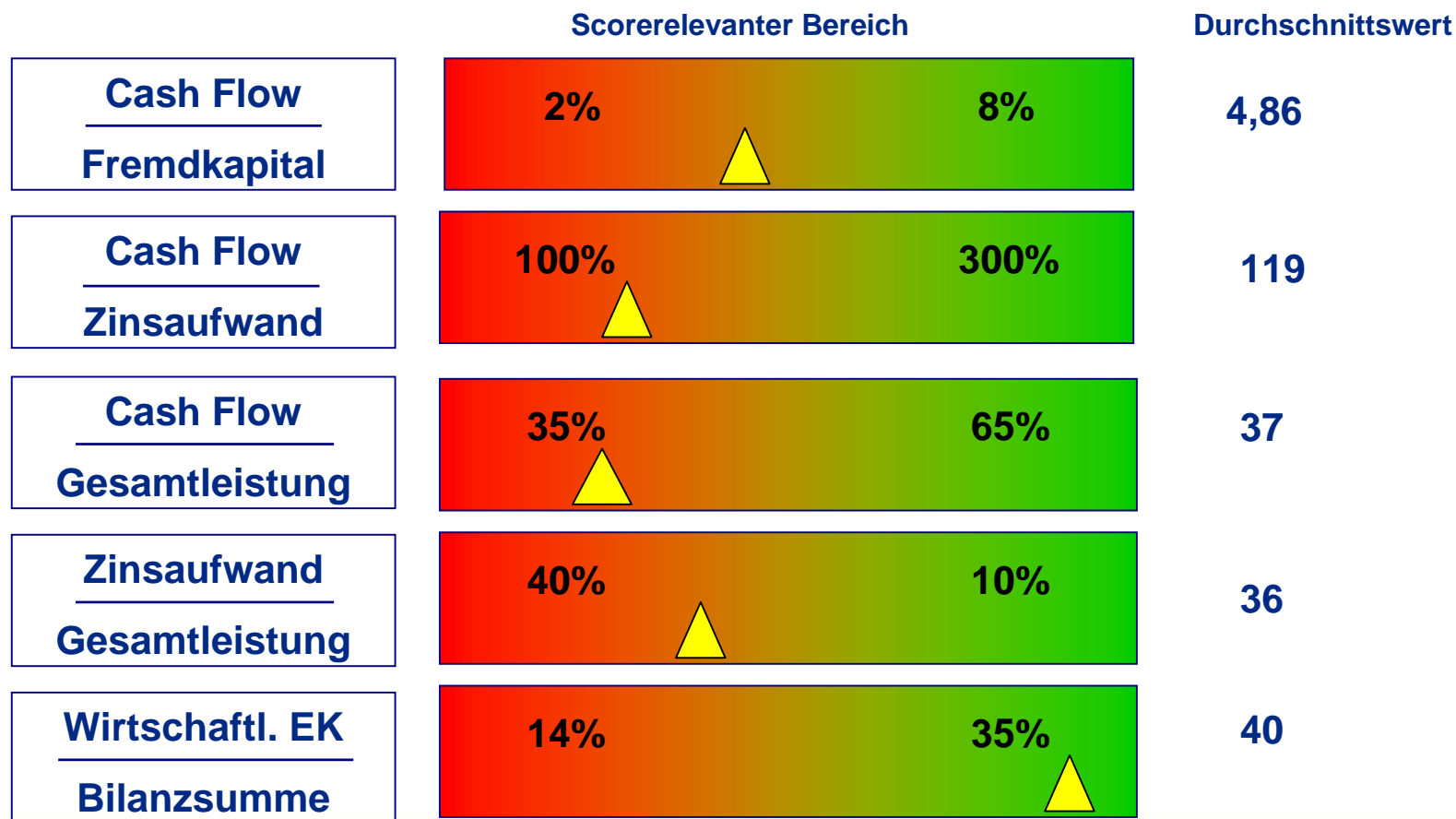
Finanzkraft der Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland (Bilanzauswertung NORD / LB Portfolio)

B) Entwicklung der Investitionen und Buchwerte von 2001 - 2004



NORD / LB Immobiliengeschäftsrating

Ratingrelevante Bilanzkennzahlen - Ergebnisse 2004 (87/105 Unternehmen)



Welche Faktoren haben zentralen Einfluss auf die Bonität und Finanzkraft der Wohnungsunternehmen?

a) Bonität

- Bilanzstruktur / Ertragskraft
- wettbewerbs- und zukunftsfähiges Portfolio
- Management mit strategischer Ausrichtung
- demografische & wirtschaftliche Perspektive (Region)

b) Finanzkraft

- Mieten (Sollmieten, Erlösschmälerungen)
- Verschuldungsgrad
- Kapitalkosten / Verwaltungskosten

Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen für den Stadtumbau bis 2010

- a) Förderung**
 - Abrissförderung bis 2010 (Verwaltungsvereinbarung)
 - Aufwertungsförderung (Bund, Länder, Kommunen)
 - Fehlallokationen vermeiden !
 - Quartiersentwicklung (Altbau vs. Großwohnsiedlung)

- b) Markt**
 - Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte
 - Portfoliomanagementsysteme
 - regionale Differenzierung / Sogwirkung der Städte

Rolle der Banken und Position der NORD / LB

a) Bankmarkt

- Konzentrationsprozess der Hypothekenbanken
- Forderungsverkäufe / Investoren
- Landesbanken im Umbruch
- Risiko- und Renditeorientierung

b) NORD / LB

- Wohnungswirtschaft = Kerngeschäftsfeld
- aktive Begleitung der Bestands - Kunden im Stadtumbau
- aber: differenziertes, selektives Vorgehen (Rating)
- hohe Anforderungen an Neufinanzierungen (Check)

Jens Zillmann

-Bankdirektor-

Kundenbetreuung Wohnungswirtschaft
Magdeburg

NORD/LB

Breiter Weg 7

39104 Magdeburg

Tel. 0391/ 589-1539

jens.zillmann@nordlb.de