

Jens Zillmann, Nord LB

Investitionskraft und Bonität ostdeutscher Wohnungsunternehmen im Stadtumbau aus Bankensicht

Wir sind gebeten worden, das Thema Stadtumbau / Wohnungswirtschaft aus Sicht einer finanzierenden Bank zu erläutern und kommen diesem Wunsch sehr gerne nach. Wir möchten kurz das Thema Bonität und Finanzkraft ostdeutscher Wohnungsunternehmen darstellen und kurz auf Einflussfaktoren und die Rahmenbedingungen eingehen, die wir als finanzierende Bank in diesem Marktsegment sehen und natürlich auch explizit die Rolle der Bank und der Nord LB vorstellen (*Folie 2*). Ich möchte Ihnen ganz kurz unser Haus vorstellen: Die Nord LB mit Hauptsitz in Hannover, Braunschweig und Magdeburg gehört zu den zehn größten deutschen Banken. Wir sind eine Regionalbank im nord - ostdeutschen Raum mit Ausrichtung nach Nord-Ost-Europa und Landesbank für zwei Bundesländer, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern, was sicherlich unser Engagement in der Wohnungswirtschaft noch etwas stärker unterstreicht als das einer Geschäftsbank mit Sitz in Westdeutschland. Wir sind auch die Girozentrale von 31 Sparkassen, die in kommunaler Trägerschaft sind, und haben damit auch eine originäre Verbindung zu den kommunalen Gesellschaften (*Folien 3, 4*). Wir betreiben unser Geschäftsfeld „Wohnungswirtschaft“ seit 1992, d.h. wir sind von Anfang an bei der Umwandlung der ehemaligen KWV´s in die GmbHs und Gründung der Genossenschaften dabei. Alle wohnungswirtschaftlichen Themen der letzten 15 Jahre sind uns gut vertraut. Wir haben mittlerweile ein Portfolio von rd. 120 Wohnungsbauunternehmen, die wir vom Standort Magdeburg aus betreuen. Als Kompetenzzentrum sind wir insofern für alle wohnungswirtschaftlichen Finanzierungen in den neuen Ländern zwischen Dresden und Rostock, Erfurt und Greifswald verantwortlich. Wir bieten unseren Kunden dabei die gesamte Palette von Finanzdienstleistungen an und sind zugleich ein aktiver Partner im Stadtumbau. In Magdeburg sitzt ein Team von Betreuern, Analysten und Sachbearbeitern und sichern den gesamten Kreditprozess ab. Die anwesenden Unternehmensleiter werden den Vorteil einer kontinuierlichen Betreuung und Bearbeitung durch eine Bank in der Region sicherlich zu schätzen wissen. Wir sind ebenfalls Mitglied im Verband der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsgenossenschaft in Sachsen - Anhalt.

Bonität und Finanzkraft, sind Wirkungen im Stadtumbau erkennbar? Ja, denn wir sehen, dass die Leerstandsquoten sinken. 13,9 % sind es heute, ohne Maßnahmen des Stadtumbaus wären die Leerstände auf über 18 % gestiegen (*Folie 5*). Wir haben kaum noch Neubauten, so dass sich die Märkte langsam stabilisieren. Die Mieten sind konstant bis leicht steigend. Wir stellen ebenfalls eine Tendenz zur Urbanisierung fest, d.h. was vorhin für Magdeburg gesagt wurde, kann ich bestätigen. Wir hatten im letzten Jahr

erstmal mehr Zuzüge als Wegzüge und die Sterberate war höher als die Geburtenrate, so dass die Bevölkerung noch schrumpft, aber in sehr viel kleinerem Maße als es früher der Fall war. Das hat zur Folge, dass sich die Bonität gemessen an den Maßstäben der Bank zunehmend verbessert. Das hat vor allem folgenden Gründe:

Die Wertberichtigung auf das Anlagevermögen wurde weitestgehend realisiert und zeigt nunmehr ein sehr klares Finanzbild, was die Vermögenswerte angeht. Der Abriss stabilisiert die Kernbestände, was wiederum dazu führt, dass die Mieten in den definierten Kernbeständen stabil sind oder steigen und auch die Belegungsquoten dort deutlich positiv sind. Natürlich sind auch mittlerweile die Entlastungen nach § 6a AHG in den Bilanzen angekommen, d.h. die Verschuldungsgrade sinken. Die Kostenseite wird daneben gestützt durch das sehr positive Zinsumfeld der letzten fünf Jahre, was sich insgesamt bilanziell natürlich positiv niederschlägt. Insofern kann man für die erste Phase des Stadtumbaus, der ja überwiegend von Abriss und Schrumpfung gekennzeichnet ist, aus Sicht der Bank durchaus ein positives Fazit ziehen.

Wenn man über Finanzkraft der Unternehmen spricht, dann haben wir als Bank natürlich eine ganze Reihe von Kennzahlen, mit denen wir diese messen und analysieren (*Folie 6*). Ich habe zwei davon aufgegriffen, um Ihnen einige Sachverhalte aus Banksicht zu erläutern: Die aus unserem Portfolio in einer Zeitreihe der letzten Jahre indexierten Cash - Flows entwickeln sich leicht rückläufig. Das hat u.E. zum einen den Grund, dass die Bestände zurückgehen (Abriss) , d.h. es werden weniger Wohnungen vermietet und die Einnahmenseite sinkt. Es gibt kaum Mietsteigerungspotenziale, während die Unternehmen unverändert hohe Erlösschmälerungen haben, da die Aufwendungen für Abrissmaßnahmen, Abrissvorbereitungen, Aufwertung und Umzugsmanagement sehr deutlich zunehmen. Zudem haben die Unternehmen, die wir betreuen, große kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften, keine primäre Gewinnerzielungsabsicht, so dass die Mittel, die generiert werden i.d.R. auch investiert werden, so dass der Cash Flow, verstanden als Betriebsergebnis, zuzüglich Abschreibung hier auch nicht zwingend steigen muss.

Aber Sie sehen den zweiten Graph der Kapitaldienstquote und zwar gemessen an den Unternehmen aus unserem Portfolio. Wir sehen eine tendenzielle Zunahme der Kapitaldienstquote, wenn man Zins und Tilgungsaufwendungen insgesamt betrachtet. D.h. 51,4 % der Ist-Mieten der Unternehmen werden für den Kapitaldienst aufgewendet.

Nach Hausbewirtschaftungs- und Kapitalkosten wird es den Unternehmen also tendenziell schwieriger fallen, Aufwertungen aus Eigenkraft zu finanzieren. Größere Projekte, also stadtplanerische Konzeptionen, werden von den Unternehmen zum jetzigen Zeitpunkt

nicht zu finanzieren sein. D.h. die Anforderungen an eine Förderung auf Bundes-, Länder- und Kommunalebene sind unverändert hoch.

Ein zweiter Chart, der die Finanzkraft der Unternehmen beleuchten soll, ist die Entwicklung von Investitionen und Buchwerten (*Folie 7*). Die Finanzkraft der Unternehmen wird natürlich in allererster Linie davon abhängen, über welche Bestände sie verfügen und wie sie diese Bestände im regionalen Markt langfristig etablieren und vermieten können. Und diese Bestände wiederum müssen hohe Qualität vorweisen, um die Unternehmen in die Lage zu versetzen, diese auch nachhaltig vermieten zu können. Wir sehen zwar, dass sich die Buchwerte der Abrisslogik folgend laufend reduzieren, wir sehen aber auch, dass die durchgehend stattgefundenen Sanierungsmaßnahmen nicht dazu führen, dass die Werte sich erhöhen und es zu einer Aufwertung des Portfolios kommt. Alle Finanzaufwendungen, die getätigt wurden, tragen zur Stabilisierung des Ist-Bestandes bei, nicht aber zu einer gravierenden Aufwertung. Im Durchschnitt betragen die Buchwerte der Unternehmen in Sachsen-Anhalt mittlerweile 349 €/m² einschließlich der Grundstücke, das ist eine Zahl, die unter Immobilienexperten als sehr moderat gilt. Die Zahl zeigt aber auch, dass sich in naher Zukunft hier ein Nachholbedarf ergeben wird, wenn es darum geht, dass sich der Wettbewerb künftig an der Qualität und der Ausstattung der Bestände manifestieren wird. Hier ist in punkto Aufwertungsstrategie den Unternehmen eine wichtige Frage zu stellen.

Eine Bank misst die Bonität und die Finanzkraft der Unternehmen durch Ratingverfahren. Wir sind seit zwei Jahren dazu verpflichtet, nach Basel II unsere Kreditforderungen durch ein Ratingsystem zu bewerten (*Folie 8*).

Ich habe hier die fünf wesentlichen Finanzkennzahlen herausgearbeitet und den Durchschnittswert unseres Portfolios, d.h. 87 von 105 ausgewerteten Unternehmen abgebildet. Im Ratingverfahren kommt es darauf an, welcher Cash-Flow aus den Beständen nachhaltig generiert werden kann. Für uns als Bank zählt natürlich primär, die ausgeliehenen Mittel verzinst zurückgezahlt zu bekommen, was nur aus generierten Erträgen geschehen kann. Die Logik der Ampelfarben soll signalisieren, dass die roten Bereiche die jeweils untersten Ratingbereiche darstellen und die grünen die sehr positiven Werte. Die Durchschnittswerte des Unternehmens drückt der gelbe Pfeil aus. In der Gesamtanalyse kommen wir in einer Durchschnittsbetrachtung auf ein Rating von knapp über sechs, in der Systematik von 1 bis 15 ist das also durchaus gut. Wir erkennen also, dass die Ratings sich insgesamt stabilisieren und dass die Finanzkraft der Unternehmen heute ausreicht, ihre Verpflichtungen zu erfüllen. Aber Sie sehen natürlich in den Positionen Verschuldung und Zinsaufwand, dass wir eins nicht vergessen dürfen, dass die Unternehmen der neuen Bundesländer 30 Milliarden DM Altschulden auch auf teilweise unvermietete Bestände zu bedienen haben, wenn diese noch nicht abgerissen

wurden. Das belastet die Ertragsrechnung und zeigt, dass die Aufgabe für uns als Bank in den nächsten Jahren darin bestehen wird, die Unternehmen auf die Jahre 2010/2015 bilanziell vorzubereiten, damit die Ertrags- und Finanzkraft zunimmt und Investitionen in die Aufwertung zulassen.

Welche Faktoren haben also Einfluss auf die Bonität und Finanzkraft der Unternehmen (*Folie 9*)? Ich habe das Thema zweigeteilt: Bonität ist bereits ein etwas weiter gefasster Begriff, bei dem wir eine Vielzahl an Fragen analysieren und bewerten, zum einen die Bilanzstruktur und Ertragskraft des Unternehmens, zum anderen aber auch ein wettbewerbsfähiges Portfolio. Unternehmen, die uns nicht darlegen können, mit welchen Beständen sie aus diesem Portfolio heraus gedenken ihre Erträge zu generieren, die haben es zunehmend schwer erfolgreiche Kredit - Verhandlungen zu führen. Ebenfalls wesentlich ist auch ein Management mit strategischer Ausrichtung. Ein sehr heilsamer Nebeneffekt des § 6a AHG war ja letztendlich auch, dass uns erstmals flächendeckend Unternehmenskonzeptionen vorlagen. Die Unternehmen waren gezwungen, für mindestens 10 Jahre darzulegen, wie sie ihre Bestände entwickeln wollen. Nun kann man darüber streiten, dass ein Prognosezeitraum von 10 Jahren sehr weit gefasst ist und wir erleben ja heute, dass unsere Kunden ihre Pläne revidieren und anpassen. Aber erstmals hatten wir strategische Steuerungsinstrumente und natürlich sehen wir auch demographische und wirtschaftlich unterschiedliche Perspektiven.

Wir sehen aber auch eine sehr starke Differenzierung in den Regionen, gerade was Demographie angeht. Was uns aber optimistisch stimmt, ist, dass wir vor 6 % Bevölkerungsrückgang bis 2020 eigentlich keine Angst haben müssen. Wir haben bis dahin noch eine Reihe von Gestaltungsmöglichkeiten, diesen Prozess auch erfolgreich zu entwickeln. Ob es aber überall gelingt, da dürfen Zweifel erlaubt sein. Wenn man einige Regionen ansieht, da fehlt auch mir vielerorts die Phantasie, wie Märkte, die arg bestraft sind mit fehlender Infrastruktur, Arbeitsplätzen und Abwanderungsprozessen, sich jemals wieder erholen können.

Welche Rahmenbedingung und Tendenzen für Stadtumbau sehen wir in Bezug auf die Förderkulisse (*Folie 10*)? Wir haben ja die Abrissförderung bis 2010 in den Unternehmenskonzepten nach § 6a auch in den Stadtumbaukonzeptionen verankert. Bei der Verhandlung der neuen VV kann es uns natürlich nicht gefallen, dass die Abrisspauschale von heute 60 € auf 42 € gesenkt werden soll, obwohl die Kosten eher steigen. Umzugsaufwendungen und Umzugsmanagement muss bezahlt werden und die komplizierten Abrisse beginnen gerade erst. Denn der private Vermieter hat natürlich durch seine Objektsubstanz nicht die Möglichkeit, es muss also weiterhin durch die

kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften erfolgen und die brauchen dafür auch die Unterstützung.

In der Aufwertungsförderung kann ich nur unterstreichen, was der Herr Staatssekretär vorhin sagte, das KfW-Programm und CO²-Programm wird zu mindestens von unseren Kunden sehr rege nachgefragt. Die Länder tun ihr übriges. Für Sachsen-Anhalt kann ich als Magdeburger sagen, dass uns von Anbeginn eine kooperative Zusammenarbeit verbindet, wir regelmäßig Abstimmungsrunden haben, wie wir im Sinne der Unternehmen die sehr bedauerlichen Verzögerungen bei den Verwaltungsvereinbarung überbrücken können. Sachsen-Anhalt hat zum Beispiel sehr unkompliziert und schnell über die Investitionsbank die Möglichkeit geschaffen, hier auch vorzeitig die Aufträge aufzulösen und leerstehende Gebäude abzureißen.

Wichtiges Thema für die zukünftige Förderung ist sicherlich, Fehlallokationen zu vermeiden. In den nächsten Jahren werden sehr schwierige Themen zu lösen sein: Einerseits sollen die Innenstädte aufgewertet werden, da wo die Touristen flanieren, sollen die Gründerzeithäuser saniert werden. Da bleibt die Frage zu stellen, wohin will ich denn die Mieter lenken? In die Innenstädte für 8 € pro qm? Daran glaube ich nicht und ich glaube auch nicht daran, dass die Gesamtheit der Altbausubstanz künftig Vermietungschancen haben wird.

Insofern muss man sorgsam aufpassen, wie die Aufwertungsrichtlinien gestaltet werden. Gleiches gilt für die Plattenbauten in Großwohnsiedlungen. Ich glaube gleichfalls nicht daran, dass hier noch flächendeckend große Aufwertungsmaßnahmen investiert werden sollten. Man muss diesbezüglich anerkennen, dass das Nachfrageverhalten in Ostdeutschland viel mit Historie zu tun hat. Es zählen künftig die klassischen Immobilienfaktoren wie Qualität, Lage und Preis, d.h. man muss sorgsam abwägen, wo knappe Fördermittel künftig hinfließen.

Ich bin der festen Überzeugung, dass man den Akteuren des Stadtumbaus, die die erste Phase des Stadtumbaus Abriss und Schrumpfung aktiv gestaltet haben, auch in der Phase der Aufwertung diese Mittel etwas stärker zukommen sollte und die Aufwertungsmittel auch dort investieren sollte, wo nicht nur die Touristen flanieren, sondern auch wo die Menschen wohnen. Als Rahmenbedingung achten wir daneben sehr darauf, dass die Stadtentwicklungskonzepte an die aktuellen Tendenzen angepasst und fortgeschrieben werden und dass zudem Portfortfoliomanagementsysteme installiert sind.

Nun zur Rolle der Banken (*Folie 11*). Wir haben in den letzten Jahren einen gravierenden Konzentrationsprozess der Banken erlebt. Die Megafusionen von EuroHypo und Hypo Real Estate führen dazu, dass die Banken ihre geschäftlichen Aktivitäten neu definieren.

Das Interesse von europäischen Großbanken ist nicht sehr ausgeprägt, in mittleren Kreisstädten Ostdeutschlands Stadtumbau zu betreiben. Das ist ein zum Teil mühsamer Prozess, wenn man sich darauf einlässt, diese langfristigen Tendenzen zu analysieren und zu bewerten. Das erfordert von der Bank natürlich sehr viel Engagement und Bereitschaft.

Nächstes Thema Forderungsverkäufe von Investoren. Wir haben ja vor zwei Jahren alle in der Praxis erlebt, dass eine Forderung etwas Abstraktes ist, dass die Bank jederzeit verkaufen kann. Es ist passiert und es wird wieder passieren, denn gerade die angelsächsischen Investoren haben den deutschen Markt für sich entdeckt, das ist etwas völlig Legitimes in der Marktwirtschaft. Man fragt sich immer nur, wo die prognostizierten Renditen denn letztendlich herkommen sollen. Wenn ich im Vortrag von Herrn Waltersbacher sehe, dass die Mieten selbst in München von 12 € auf 10 € sinken, in Deutschland insgesamt eher stagnieren und die Investoren aber gerade mit diesem Argument hier Bestände erwerben und mittlerweile über 12 Milliarden € investieren, weil sie vom Gegenteil überzeugt sind, müssen andere Ertragsquellen relevant sein.

Thema Landesbanken im Umbruch: Im Juli letzten Jahres gab es die Umsetzung einer Entscheidung aus Brüssel: Alle Landesbanken in Deutschland haben ihre Anstaltslast und Gewährträgerhaftung verloren. Sie sind zwar alle öffentlichrechtliche Institute, aber ganz klar mit einer Kapitalmarktorientierung, die dazu führt, dass natürlich auch im Landesbankbereich eine Risiko- und Ertragsorientierung immer mehr Einzug erhält, die Kapitalmarktstandards genügen muss.

Weil der Markt schwierig ist und bleibt, gibt es leider immer weniger Akteure im Bankenbereich, die sich klar zur Wohnungswirtschaft bekennen und den Prozess des Stadtumbaus auch zu finanzieren. Die Nord LB hat erneut bestätigt, dass die Wohnungswirtschaft Kerngeschäftsfeld des Hauses ist und bleiben wird.

Aktive Begleitung im Stadtumbau heißt, dass sich alle unsere Bestandskunden, für die wir eine Bankenerklärung nach § 6a abgegeben haben, darauf verlassen können, dass wir diesen Prozess auch bis zum Ende mitbegleiten werden, auch wenn es hier und da mal wehtut. Aber natürlich darf man hier auch nicht vergessen, dass für uns ein sehr differenziertes und selektives Vorgehen notwendig ist. In dem Wissen um diese Prozesse, nach denen manche Regionen schlichtweg ausbluten, weil keine Kinder mehr geboren werden, wo keine Menschen hinziehen, sondern eher wegziehen, kann man als Banker nicht guten Gewissens investieren. Zudem ist das Ratingverfahren in dem Fall unbestechlich und gibt uns die Handlungsprämissen vor, in welcher Handlungsbreite wir

als Geschäftsbank tätig werden dürfen, d.h. wir haben sehr hohe Anforderungen an Neufinanzierungen aufgestellt.

Für langfristige, bestandserhaltende Unternehmen mit einem ordentlichen Portfolio in einer sauberen Konzeption, gibt es jederzeit eine Möglichkeit eine Finanzierung zu finden.