

## Neue Chancen für Unternehmen

Die NORD/LB – Ihr strategischer Partner



WORKSHOP Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt  
Aschersleben, 17. September 2008

Die Situation der Wohnungswirtschaft aus Sicht einer Bank

Tilo Koch – Bankabteilungsdirektor  
NORD/LB Norddeutsche Landesbank Girozentrale



**NORD/LB**

## Agenda

1. Die NORD/LB und ihr Geschäftsfeld Wohnungswirtschaft
2. Stadtumbau im Jahr 2008 und wie weiter?
3. Beispielhafter Stadtumbau in Lutherstadt Wittenberg
4. Leistungsspektrum der NORD/LB - Wohnungswirtschaft
5. Ansprechpartner



**NORD/LB**

## 1. Die NORD/LB

### Die Fakten

- Bilanzsumme 2007: 201,5 Mrd. EUR
- Mitarbeiter: 5563 (Konzern)
- Landesbank für Niedersachsen und Sachsen-Anhalt
- Sparkassenzentralbank für 75 Sparkassen in Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern
- Braunschweigische Landesbanksparkasse
- führende Geschäftsbank im Norden Deutschlands (Nr. 10 im Ranking\*)

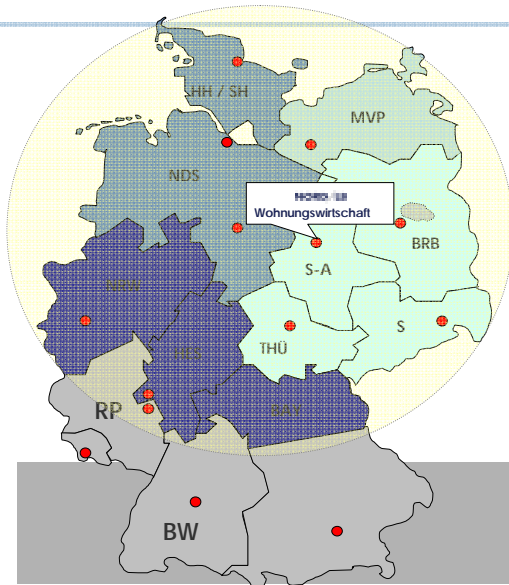
\* Quelle: The Banker, Juli 2007

### Unsere Stärken

- Solide Kapitalbasis, gestärkt durch unsere Träger
- Starkes Geschäftsmodell als Basis für nachhaltige Stabilität
- Hohe Produktexpertise im Verbundgeschäft mit den Sparkassen
- Betreuung von insgesamt rund 1,2 Mio. Retailkunden
- Starke Marktposition im Segment Firmenkunden und strukturierte Finanzierungen (Transport, Immobilien, Logistik, Energie)
- **Spezial**expertisen im Agrar Banking und in der **Wohnungswirtschaft**
- Starke Kooperationspartner



## 1. Die NORD/LB - Geschäftsfeld Wohnungswirtschaft



### Charakteristik:

- Kompetenzzentrum der Bank für die Wohnungswirtschaft seit 1991
- langfristiger, strategischer Finanzierungspartner
- Betreuung von > 130 Kunden mit einem Portfolio von rd. EUR 2,00 Mrd.
- Zentralisierung der Betreuung, Analyse und Marktfolge in Magdeburg
- Mitglied im Verband der Wohnungswirtschaft
- Kooperation mit 75 Verbundsparkassen

## 2. Stadtumbau im Jahr 2008 und wie weiter?

### Ergebnis des Stadtumbaus bis 2008 aus Sicht der NORD/LB:

#### - Senkung der Leerstandsquote von 17,2 % im Jahr 2002 auf jetzt knapp 12 %

- Gründe: 1. Abriss von über 220.000 Wohnungen  
2. Aufwertung von strategischen Wohnquartieren  
3. Verbesserung und Differenzierung der Wohnungsangebote für Neumieter

#### - Reduzierung der Verschuldung in den Wohnungsunternehmen

- Gründe: 1. Altschuldenentlastung gemäß § 6a AHG nach dem Abriss von Wohnungsbeständen  
2. Entschuldung durch Sondertilgungen oder Verzicht auf Darlehensneuaufnahmen

#### - Anpassung der Unternehmensstruktur an die Situation auf dem Wohnungsmarkt

- Gründe: 1. Personalreduzierungen im Gleichlauf mit der Verringerung des Wohnungsbestandes  
2. Ausrichtung der Unternehmen am Bedarf der Mieter  
3. Verschlankeung der Strukturen  
4. Aufstellung des Finanzbereiches als Profit-Center

#### - Gezieltere Investitionspolitik der Wohnungsunternehmen

- Gründe: 1. Erarbeitung einer langfristigen Portfoliostrategie  
2. Verringerung der zur Verfügung stehenden Mittel durch Vermeidung von Neukreditaufnahmen  
3. Investition in strategisch langfristigen Wohnungsbestand werden verstärkt, da dort die höchsten Mieterlöse erzielbar sind

Fazit: Die Situation der Wohnungswirtschaft hat sich in den letzten Jahren spürbar verbessert!

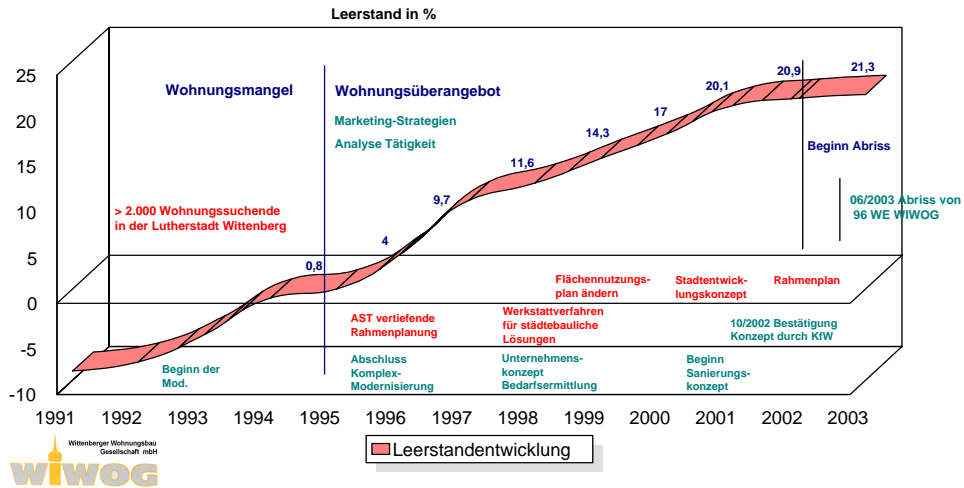
## 2. Stadtumbau im Jahr 2008 und wie weiter?

### Künftige Anforderungen an die Wohnungsunternehmen aus Sicht der NORD/LB:

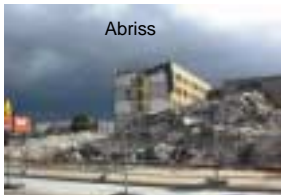
1. **Leerstandsentwicklung:**
  - zweite Leerstandswelle ab 2011 durch fehlende Nachfrager
  - teilweise Kompensation durch weiteren Rückbau möglich
  - Einwohnerzug in die Mittel- und Oberzentren zu Lasten der ländlichen Gegenden
2. **Mietpreisentwicklung:**
  - stagnierende bis leicht sinkende Mieten
  - differenzierte Entwicklung in den einzelnen Wohnquartieren
  - „Aussterben“ der doppelverdienenden Rentnerhaushalte
3. **Zinsentwicklung:**
  - leicht ansteigendes Zinsniveau im langfristigen Bereich
  - Prognoserechnungen der Unternehmen gehen auf
4. **Fördermittel:**
  - Fortsetzung des Stadtumbaus bis 2016
  - Umsetzung der Abrissstrategie wird durch Gesetzgebung zunehmend erschwert
  - keine weitere Altschuldenentlastung bei Abriss
  - Schwierigkeiten der Kommunen bei der Bereitstellung der Eigenanteile

Fazit: Die Aufgabenstellung für die Wohnungsunternehmen wird in den kommenden Jahren nicht einfacher, eine effizientere Zusammenarbeit zwischen Ministerien, Kommunen und Wohnungsunternehmen ist zwingend erforderlich!

### 3. Beispielhafter Stadtumbau in Lutherstadt Wittenberg



### 3. Beispielhafter Stadtumbau in Lutherstadt Wittenberg Abriss und Flächennutzung



### 3. Beispielhafter Stadtumbau in Lutherstadt Wittenberg Flächennachnutzung: Zurück zur Natur !

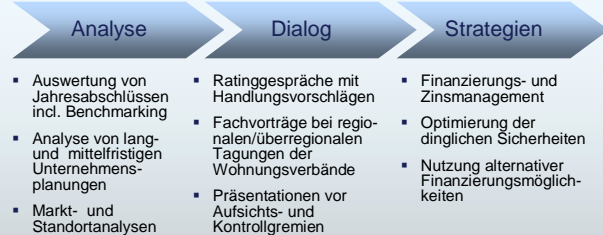


### 4. Leistungsspektrum der NORD/LB - Wohnungswirtschaft

#### Kernkompetenzen:

- moderne Produkt- und Beratungsangebote
- Bewertung von Darlehens- und Immobilienportfolien
- Langjährige Erfahrungen bei Stadtumbauprozessen
- Strategische Begleitung von Wohnungsunternehmen bei der Umsetzung von Stadtentwicklungs- und Quartierskonzepten (Demografischer Wandel)


#### Leistungsspektrum:




#### Nutzen für die Wohnungsunternehmen und kommunale Eigentümer

- Verbesserung der Ertragslage des Wohnungsunternehmens durch Optimierung der Zinsaufwendungen
- Hebung von freien Grundschuldbteilen zur zinsgünstigeren Finanzierung von Zusatzinvestitionen
- Unterstützung beim Stadtumbau, Erhalt und Mehrung des kommunalen Kapitalstocks
- Sicherung von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen für Kommune durch wirtschaftlich gesundes Wohnungsunternehmen
- Ertragsstarkes Wohnungsunternehmen kann durch gezielte Investitionen zur Aufwertung des Erscheinungsbildes der Stadt beitragen

Das Gespür für Chancen und die Fähigkeit,  
sie zu nutzen, sind die Schlüssel zum Erfolg!



---

 11 **NORD/LB**

5. Ansprechpartner



Tilo Koch  
Bankabteilungsdirektor  
Firmenkunden Wohnungswirtschaft

NORD/LB  
Breiter Weg 7  
39104 Magdeburg  
Tel. 0391 / 589-1564  
[tilo.koch@nordlb.de](mailto:tilo.koch@nordlb.de)

---

 12 **NORD/LB**