



# Wohnungsmarkt aus Sicht einer Geschäftsbank

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung

**Lars Steinke**  
Berlin, 17./18.11.2016

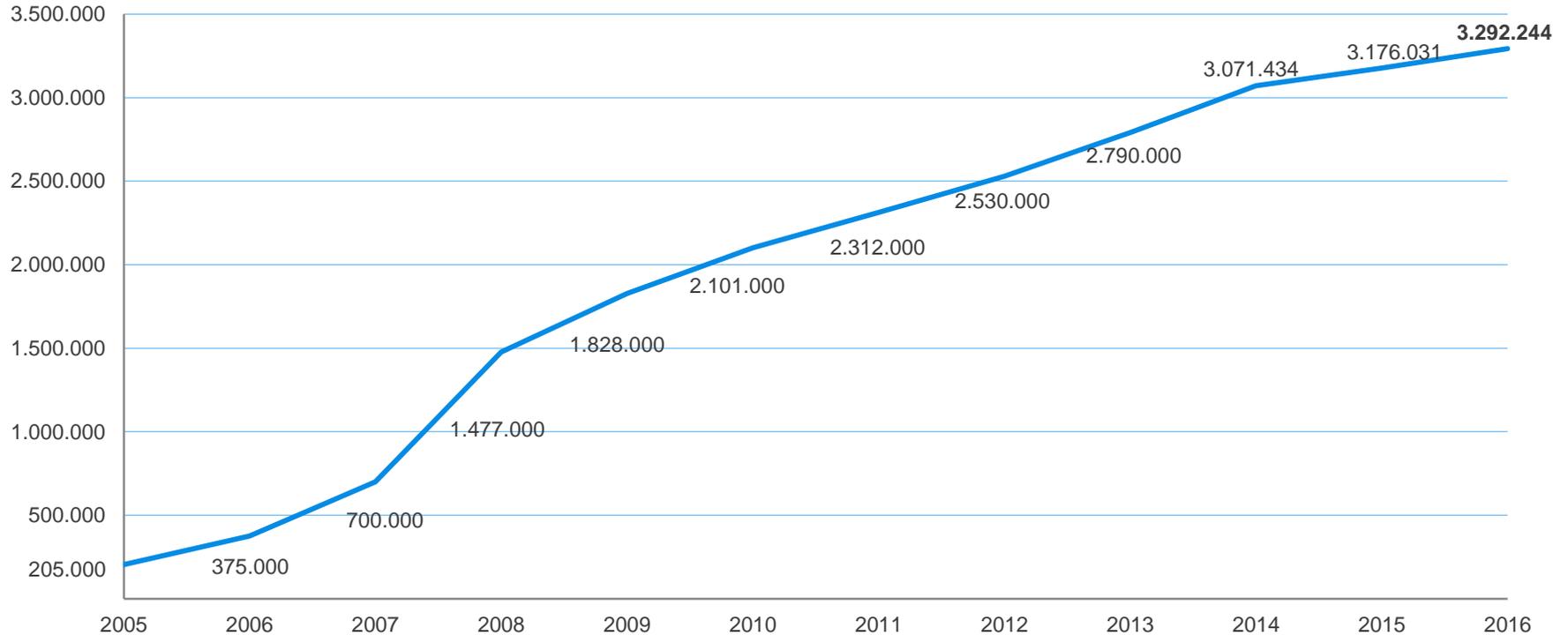
**DKB**  
Deutsche Kreditbank AG

# Wir geben alles für die, die alles geben

Seit 2002 Partner des Spitzensports



# Mehr als 3 Mio. Privatkunden vertrauen der Hausbank im Internet



# Die Deutsche Kreditbank AG

## Im Profil

**1990** gegründet  
100%ige Tochter der BayernLB

**> 3 Mio.** Kunden  
Kommunen, Unternehmen, Privatkunden

**74 Mrd.** EUR Bilanzsumme  
unter TOP-20-Banken in Deutschland

**62 Mrd.** EUR  
Kundenkredite in Deutschland

**3.200** Mitarbeiter

**100%** Bank

# Finanzierungen der DKB haben...

## Die Versorgung in der Region unterstützt



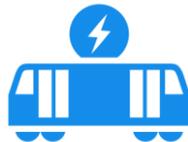
1.000 Kitas und Schulen, 9.000 Arztpraxen und Apotheken sowie 440 Pflegeheime und Krankenhäuser wurden bisher finanziert.

## Zur Energiewende beigetragen



4.650 Wind-, Solar- und Biogasanlagen wurden seit 1996 finanziert. Die installierte Gesamtleistung von 7,1 Gigawatt ersetzt 5 Atomkraftwerke.

## Die Umwelt geschont



2 Mrd. Fahrgäste werden jährlich durch regionale Verkehrsbetriebe befördert, die Kunden der DKB sind. 250 ÖPNVs nutzen aktuell ein Kreditvolumen von über 750 Mio. EUR.

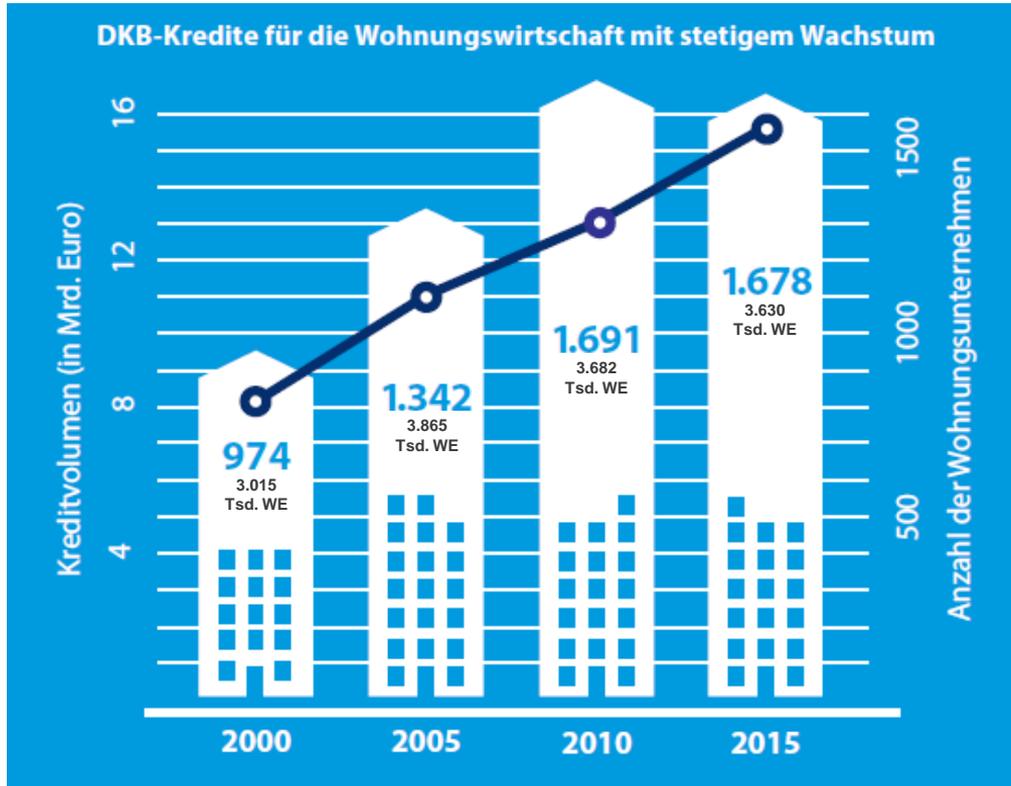
## Heimische Landwirtschaft gesichert



5.800 Landwirte blieben mit der Unterstützung der DKB wettbewerbsfähig. 3,3 Mrd. EUR werden derzeit für Investitionen in moderne Produktion bereitgestellt.

# Deutsche Kreditbank AG

Partner der Wohnungswirtschaft



# Deutsche Kreditbank AG

## Übernahme der Altkredite

- Gründung 01.07.1990
- Rechtsnachfolger der Staatsbank der DDR
- Übertragung der Kreditforderungen der Staatsbank an die DKB (Altkredite)
  - darunter Kredite an kommunale Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften sowie kommunale Wohnungsbaukredite
    - ca. 35 Mrd. DM
    - Ziel: Beordnung und Abwicklung der Altkredite
- Aufsicht durch Treuhandanstalt

# Deutsche Kreditbank AG

## Übernahme der Altkredite

- dringender Bedarf an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- fehlende Handlungsmöglichkeit aufgrund der Altkredite
  - Moratorium für Kreditverpflichtungen der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen
- Stundung aller Zins- und Tilgungsleistungen von 1991 bis Ende 1993
- Juni 1993 Altschuldenhilfegesetz
  - Zinshilfen bis 30.06.1995
  - Antrag auf Teilentlastungen bis 31.12.1993 (Voraussetzung: 15 % Privatisierung)
  - Antrag auf zusätzliche Teilentlastung bis 31.12.2003 (Bedrohung der wirtschaftlichen Existenz, aber bestätigte Sanierungsfähigkeit) → § 6a AHG

# Deutsche Kreditbank AG

## Übernahme der Altkredite

- Umsetzung des Altschuldenhilfegesetzes sowie Beordnung und Abwicklung der Altkredite

§ 6a AHG	KfW gesamt	davon DKB
Anzahl Wohnungsunternehmen	318	209 (66 %)
Bewilligte Teilentlastung in Mio. €	1.099	577 (53 %)
Abgerufene Teilentlastung in Mio. €	1.051	540 (51 %)

- finanzieller Beitrag der DKB → Verzicht auf Vorfälligkeitsentgelt
- per heute: ca. 1,6 Mrd. € Altkredite im Bestand

# Deutsche Kreditbank AG

## Partner der Wohnungswirtschaft

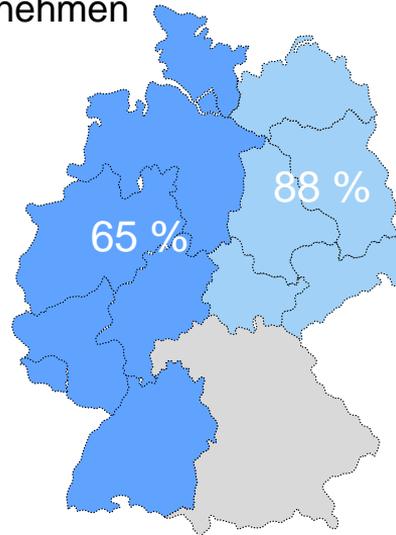
- Umsetzung des Altschuldenhilfegesetzes sowie Beordnung und Abwicklung der Altkredite
  - DKB zunehmend als Partner und Unterstützer der ostdeutschen Wohnungswirtschaft wahrgenommen
  - Treuhandanstalt Beschluss zur Privatisierung der DKB
  - ab 01.01.1995 Tochter der Bayerischen Landesbank
- Wohnungsunternehmen und Kommunen als Kerngeschäft

# Deutsche Kreditbank AG

## Partner der Wohnungswirtschaft

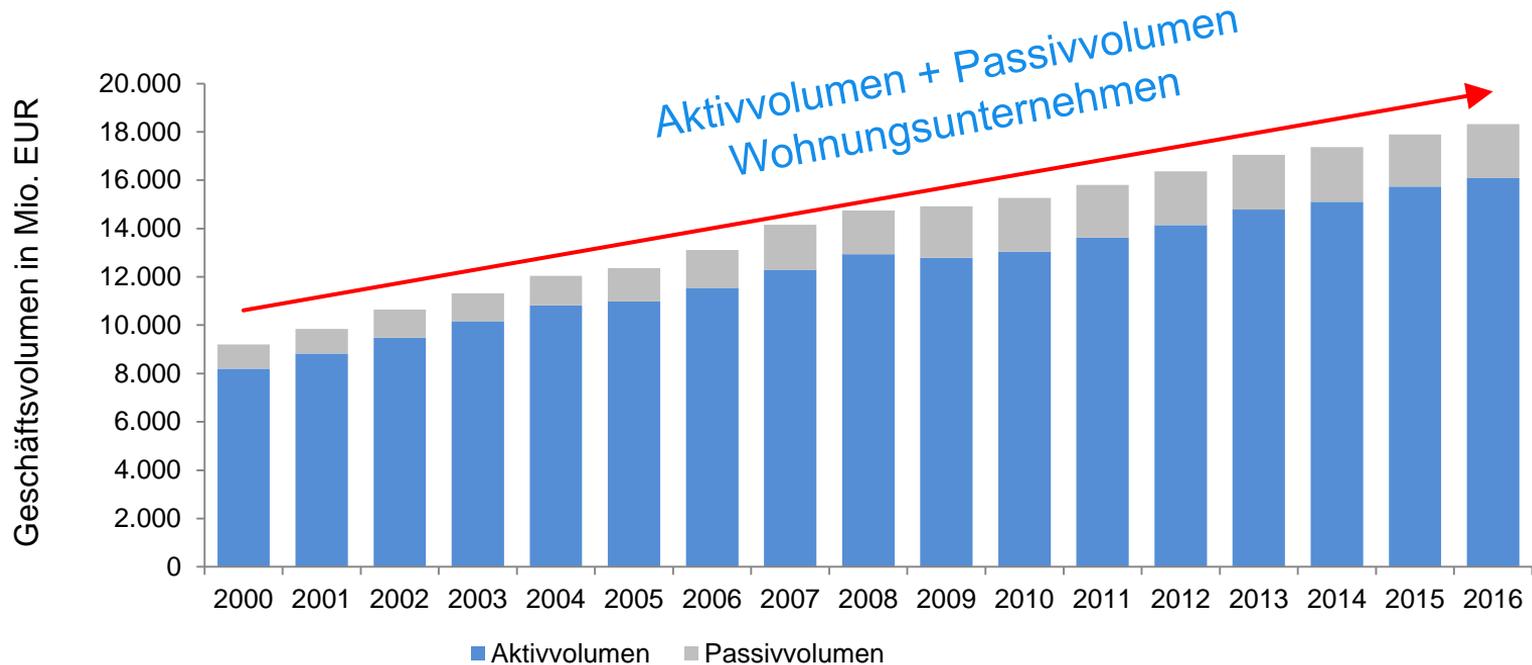
- Ausbau des Geschäftes mit Wohnungsunternehmen
- Begleitung bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ab 1999 Ausweitung des Geschäftes auf die Alten Bundesländer
- heute: ca. 1.700 Wohnungsunternehmen

→ Marktanteil:



# Deutsche Kreditbank AG

Partner der Wohnungswirtschaft



# Deutsche Kreditbank AG

Partner der Wohnungswirtschaft

1.700

Wohnungsunternehmen



kommunale und private  
Wohnungsgesellschaften und  
Wohnungsgenossenschaften

1.200

Wohnwirtschaftliche  
Investoren und Entwickler



professionelle Investoren und Entwickler  
mit einem überwiegend wohnwirtschaftlich  
genutzten Immobilienbestand

7.000

Haus- und  
Immobilienverwalter



gewerblich tätige Verwalter fremder  
Immobilienbestände

Finanzierungsvolumen ca. 20 Mrd. Euro

# Deutsche Kreditbank AG

Partner der Wohnungswirtschaft



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen



Deutscher Verband für Wohnungswesen,  
Städtebau und Raumordnung e.V.



Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.



Mitglied in 15 weiteren wohnwirtschaftlichen Landesverbänden

# Deutsche Kreditbank AG

## Wohnungsmarktbeobachtung

- Umsetzung des Altschuldenhilfegesetzes sowie Beordnung und Abwicklung der Altkredite
- zunehmendes Engagement bei Wohnungsunternehmen
  - Schaffung geeigneter Instrumente für die Portfoliosteuerung und Wohnungsmarktbeobachtung
  - Entwicklung einer zentralen Datenbank für Wohnungsunternehmen

## WOWI-DATA

- am 10.12.1999 Anmeldung der Marke WOWI-DATA beim Deutschen Patent- und Markenamt

# Deutsche Kreditbank AG

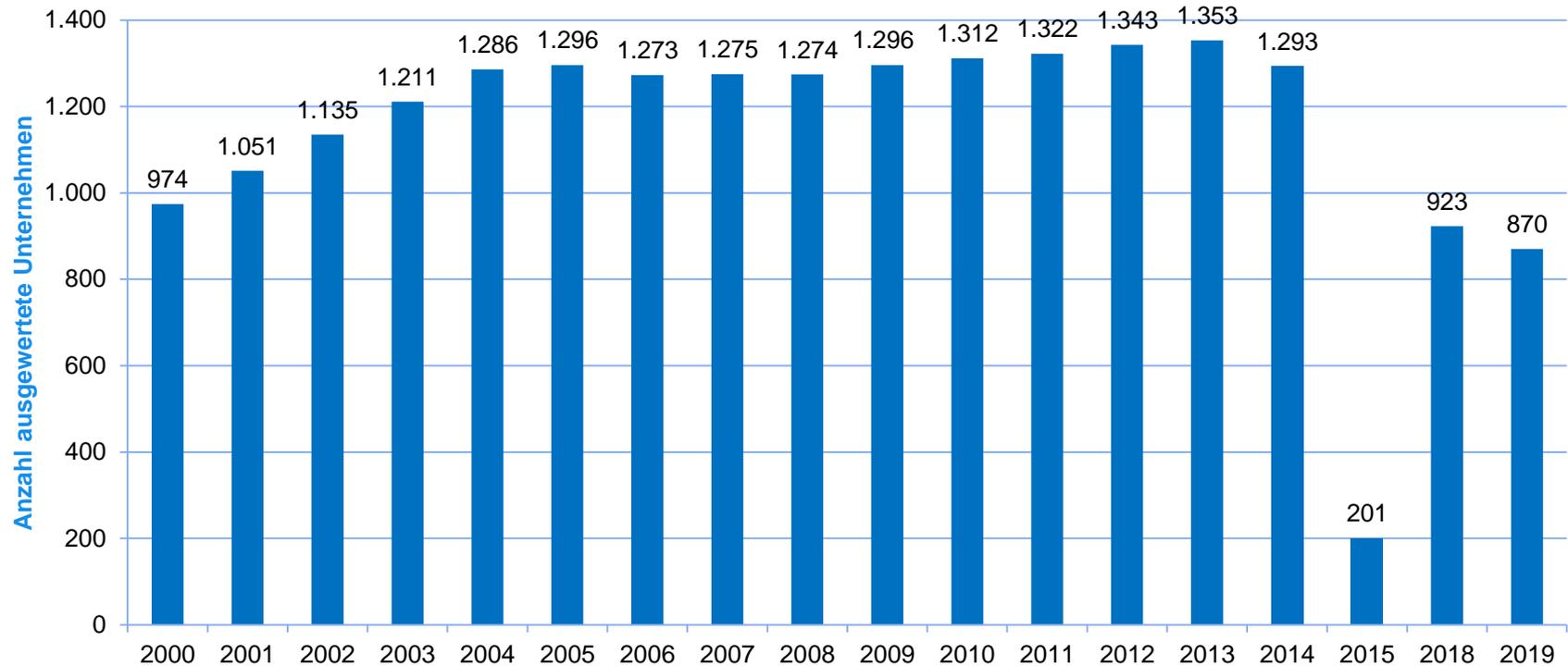
## Wohnungsmarktbeobachtung

- Entwicklung wohnwirtschaftlicher Kennziffern für eine standardisierte Unternehmensanalyse
- Instrumente zur Risikofrüherkennung und Portfoliosteuerung
- optimale Auswertung aller Kennzahlen auf Unternehmensebene sowie in aggregierter Form auf Regional- und Bundeslandebene
- Abfrage und Erfassung 120 bilanzieller, 40 wohnwirtschaftlicher und 40 Prognosedaten pro Unternehmen

→ zur Zeit rund 5 Millionen Daten erfasst

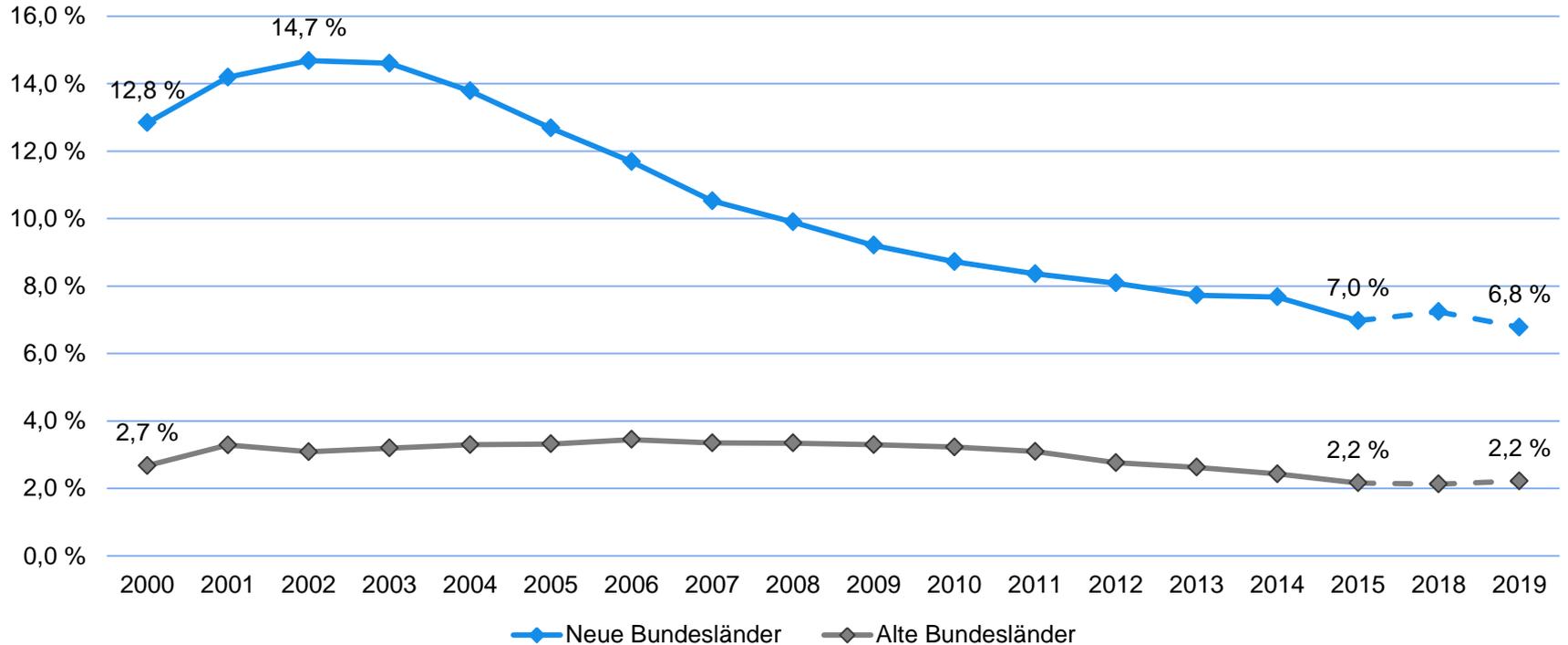
# DKB - Wohnungsmarktbeobachtung

## Anzahl ausgewerteter Unternehmen



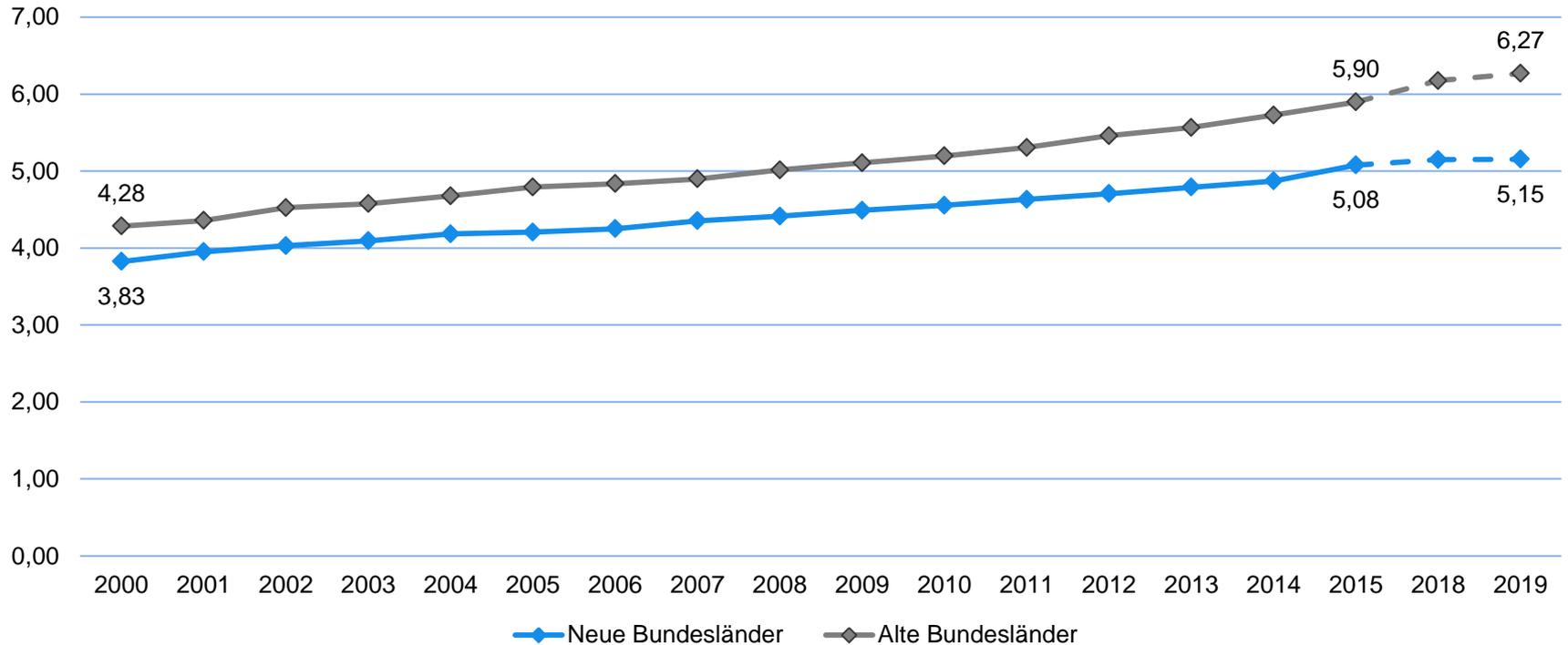
# DKB - Wohnungsmarktbeobachtung

## Entwicklung der Leerstände



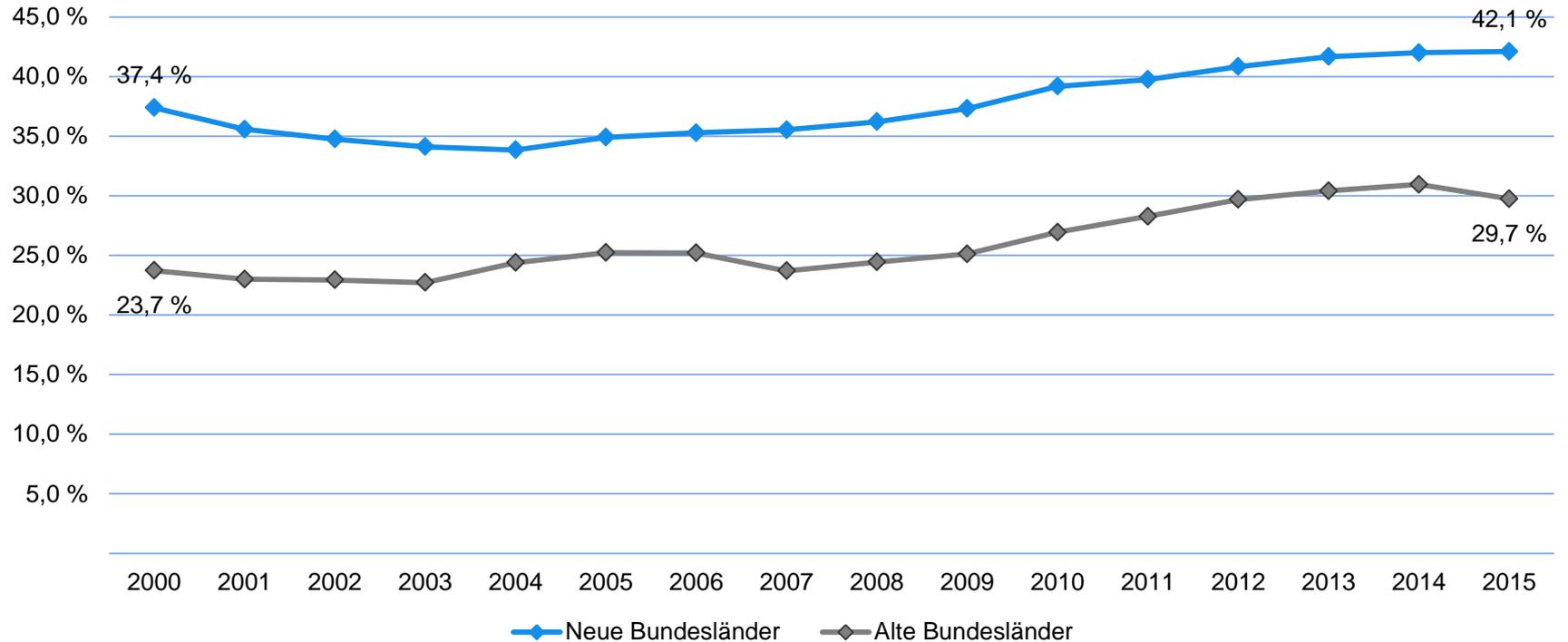
# DKB - Wohnungsmarktbeobachtung

## Entwicklung der Sollmieten (€/qm pro Monat)



# DKB - Wohnungsmarktbeobachtung

## Entwicklung der Eigenkapitalquoten



**DKB**

**Das kann Bank**