



Die Auswirkung der Mietpreisbremse auf den
Wohnungsbestand des GAG Konzerns
GAG Immobilien AG

Agenda

Auswirkung der Mietpreisbremse auf den Bestand des GAG Konzerns

1. Kölner Wohnungsmarkt und der Wohnungsbestand des GAG Konzerns
2. Bausteine der „Mietpreisbremsen-Diskussion“
3. Mietenstrategie des GAG Konzerns
4. Wie sind Bausteine der „Mietpreisbremse“ für die GAG zu bewerten
 - a. Bestehende Mietverträge
 - b. Neuvermietungen
 - c. Modernisierungsmaßnahmen
 - d. Neubaumaßnahmen



**WOHNUNG
IN EHRENFELD!**

ÜBERNEHMEN GERNE UND FACHGERICHT RENOVIERUNGSARBEITEN

MIETE MAX. 1000€

400€ PRÄMIE

BEI ERFOLGREICHER VERMITTLUNG!

BITTE MELDEN UNTER

Wohnungsmieten Köln (€/qm)

Ø 2008 7,70 €

Ø 2009 7,75 €

Ø 2010 7,99 €

Ø 2011 8,16 €

Ø 2012 8,55 €

Mietspiegel Köln, Mittelwerte

Die GAG Immobilien AG

- >> **Vermietung:** Bewirtschaftung von rd. 42.000 eigenen Wohnungen und damit größte Vermieterin in Köln
- >> **Verwaltung:** 130 Eigentümergemeinschaften aus Eigen- und Fremdbestand mit rd. 5.300 Wohnungen
- >> **Verkauf:** Bauträgerprojekte mit Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in ganz Köln
- >> **Neubau:** mit 7.321 Neubaufertigstellungen von 2000 bis 2013; mit rund 2.335 geplanten Neubaufertigstellungen zwischen 2014 und 2018

Die GAG Immobilien AG

- >> Investitionen in 2013:
 - Neubau: 68,1 Mio. Euro
 - Modernisierung: 11,4 Mio. Euro

- >> Fertigstellungen in 2013:
 - 233 Einheiten (Neubau)
 - 230 Einheiten (Modernisierung), davon 6 Bestandserhöhung

- >> Fertigstellungen 2014-2018 (Plan):
 - 2443 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Neubau) mit 454,2 Mio. Euro
 - 1893 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Modernisierung) mit 114,3 Mio. Euro

- >> Instandhaltung in 2013:
 - 45,5 Mio. Euro gesamt
 - 15,95 Euro pro qm (inkl. Modernisierungsanteil)

Herausforderung demografischer Wandel

- >> Schon heute ist jeder dritte Mieter der GAG älter als 60
- >> Menschen leben länger in der eigenen Wohnung
- >> Gestiegene Anforderungen an Barrierearmut/Barrierefreiheit
- >> Notwendigkeit neuer Wohnformen und Unterstützung
 - Mehrgenerationenwohnen
 - Demenz-Wohngemeinschaften
 - Hilfs- und Betreuungsangebote im Alter
- >> Ziel: ein möglichst langer Verbleib in den eigenen vier Wänden
- >> Investitionsprobleme: „relativ“ fehlende Nachfrage

Herausforderung Klimaschutz

- >> Photovoltaik
 - 134 Anlagen mit einer Gesamtleistung von 2,6 MWpeak
 - Jährlich werden rd. 2,0 Mio. kW/h Solarstrom erzeugt. Damit ist die GAG der größte Produzent von Solarstrom in Köln

- >> Erdwärme
 - „Niehler Wohnart“ – eine der größten Erdwärmesiedlungen Europas mit rd. 400 Wohnungen und Einfamilienhäusern
 - 21 Saug- und Schluckbrunnen erzeugen die notwendige Wärme
 - im Durchschnitt wird mit einer kW/h Strom 4,6 kW/h Wärme erzeugt

- >> Wärme aus dem Klärwerk
 - Überschüssige Wärme aus dem Großklärwerk Stammheim wird sinnvoll genutzt und versorgt rd. 1.700 Wohnungen in der benachbarten Wohnsiedlung
 - jährliche CO₂-Ersparnis: rd. 4.100 Tonnen

- >> Ziel: ökologische Nachhaltigkeit

Agenda

Auswirkung der Mietpreisbremse auf den Bestand des GAG Konzerns

1. Kölner Wohnungsmarkt und der Wohnungsbestand des GAG Konzerns
- 2. Bausteine der „Mietpreisbremsen-Diskussion“**
3. Mietenstrategie des GAG Konzerns
4. Wie sind Bausteine der „Mietpreisbremse“ für die GAG zu bewerten
 - a) Bestehende Mietverträge
 - b) Neuvermietungen
 - c) Modernisierungsmaßnahmen
 - d) Neubaumaßnahmen

2. Bausteine der „Mietpreisbremsen-Diskussion“

In der politischen Diskussion befanden und befinden sich verschiedene Sachverhalte:

1. Bestellerprinzip bei **Maklerleistungen** (wird nicht weiter dargestellt)
2. **Bestehende Mietverträge**: Senken der Kappungsgrenze nach § 558 BGB von 20% auf 15%
3. **Neuvermietung**: Miete bei Neuvermietung darf nur bis maximal 10% die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten (in „gefährdeten“ Wohnungsmärkten, Begrenzung auf 5 Jahre)
4. **Modernisierung: Mieterhöhungen** nach § 559 BGB sollen nur noch 10%, statt bisher 11% der Modernisierungskosten betragen und dieser Modernisierungszuschlag nur während der **Amortisationszeit** erhoben werden.

Der aktuelle Referentenentwurf greift derzeit nur 1. und 3. auf.

Mit einem Inkrafttreten wird noch in diesem Jahr gerechnet.

Agenda

Auswirkung der Mietpreisbremse auf den Bestand des GAG Konzerns

1. Beschreibung des Kölner Wohnungsmarktes
2. Bausteine der „Mietpreisbremsen-Diskussion“
- 3. Mietenstrategie des GAG Konzerns**
4. Wie sind Bausteine der „Mietpreisbremse“ für die GAG zu bewerten
 - a. Bestehende Mietverträge
 - b. Neuvermietungen
 - c. Modernisierungsmaßnahmen
 - d. Neubaumaßnahmen

3. Mietenstrategie des GAG Konzerns

Für die Beurteilung der Auswirkungen der einzelnen „Bausteine der Mietpreisbremse“ ist die **unternehmensspezifische Mietenstrategie** wichtig:

Bei der GAG werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften in Abstimmung zwischen Portfoliomanagement und Immobilienwirtschaft die anzustrebenden Mieterhöhungen im Wohnungsbestand und bei der Neuvermietung wie folgt jährlich neu festgelegt:

- I. Mieterhöhungspotential = Istmiete > < Vergleichsmiete
(Mittelwert Mietspiegel Köln)
- II. Jährliche Festlegung der Neuvertragsmiete (in Ausnahmefällen, bei Vermarktungsproblemen ggf. niedriger als die Vergleichsmiete)
- III. Berücksichtigung individueller Tragbarkeitsgrenzen (GAG Standard)

Agenda

Auswirkung der Mietpreisbremse auf den Bestand des GAG Konzerns

1. Beschreibung des Kölner Wohnungsmarktes
2. Bausteine der „Mietpreisbremsen-Diskussion“
3. Mietenstrategie des GAG Konzerns
4. **Wie sind Bausteine der „Mietpreisbremse“ für die GAG zu bewerten**
 - a) **Bestehende Mietverträge**
 - b) **Neuvermietungen**
 - c) **Modernisierungsmaßnahmen**
 - d) **Neubaumaßnahmen**

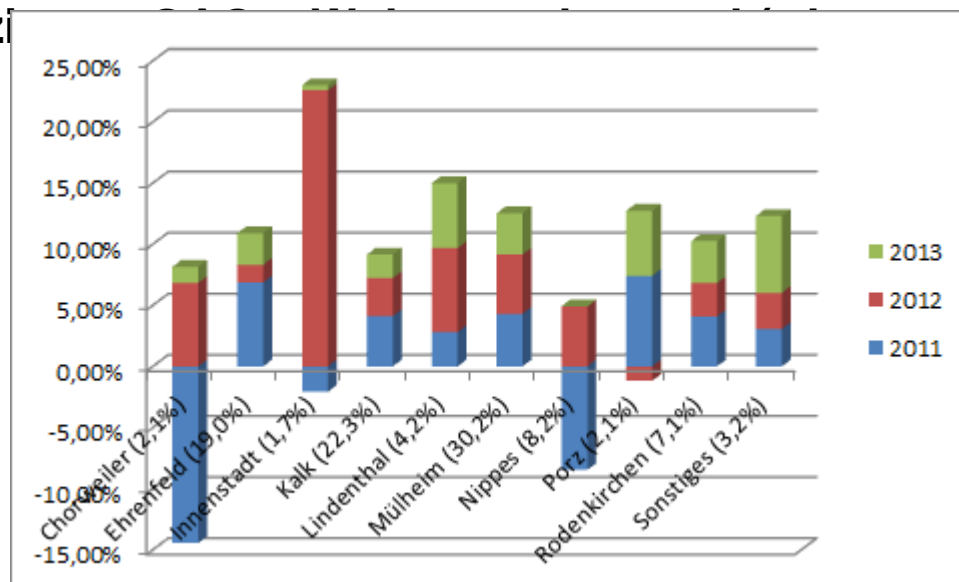
Wie sind Bausteine der „Mietpreisbremse“ für die GAG zu bewerten

a) Bestehende Mietverträge

Mientwicklung im frei finanzierten Wohnungsbau (Mittelwert der Kaltmieten)

19.460 WE)

Stadtbezirke	2011	2012	2013	Summe
Chorweiler (2,1%)	-14,45%	6,83%	1,31%	-6,30%
Ehrenfeld (19,0%)	6,85%	1,46%	2,58%	10,89%
Innenstadt (1,7%)	-2,07%	22,59%	0,42%	20,93%
Kalk (22,3%)	4,12%	3,11%	1,92%	9,15%
Lindenthal (4,2%)	2,81%	6,87%	5,32%	15,00%
Mülheim (30,2%)	4,31%	4,84%	3,38%	12,53%
Nippes (8,2%)	-8,46%	4,88%	0,04%	-3,55%
Porz (2,1%)	7,41%	-1,17%	5,32%	11,56%
Rodenkirchen (7,1%)	4,08%	2,73%	3,44%	10,25%
Sonstiges (3,2%)	3,06%	2,96%	6,28%	12,31%



- Das Senken der Kappungsgrenze nach § 558 BGB von 20% auf 15% ist für die GAG in der Regel nicht relevant. In den „starken“ Standorten mit hohen Mieten ist ggf. ein Effekt zu erwarten.

- **Ausnahmen** gibt es bei sogenannten **Flop-Objekten** (in der Regel niedrige Mieten im Vergleich zum Markt) und bei Wohnungsbeständen, deren **Mietpreisbindung endet**.

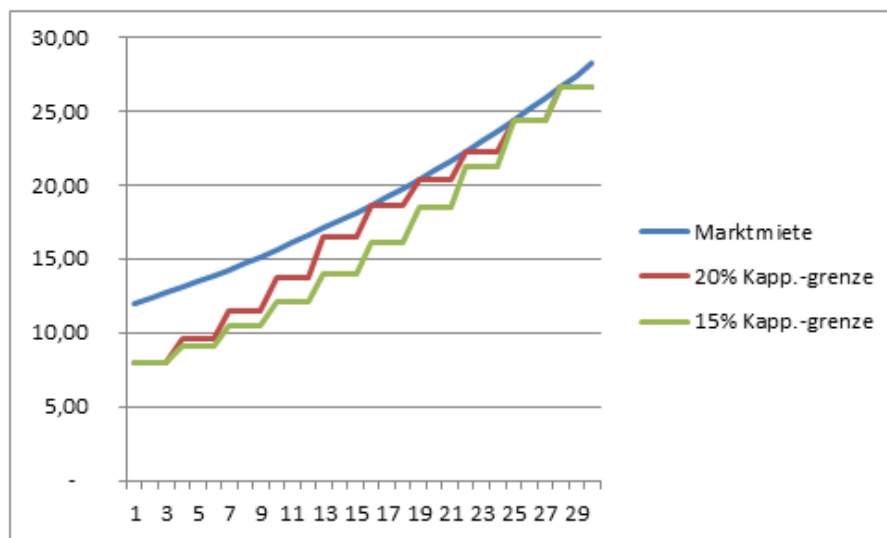
Hierbei ist für die Höhe der Auswirkung relevant:

- Differenz zwischen möglicher Miete (Marktmiete) und derzeitiger Ist-Miete
- Zukünftige Mietsteigerungsquote (jährlich)
- Ggf. weitere Beschränkungen (Mietenpolitik, individuelle Härtefälle usw.)

Modellhafte Darstellung für

- Flop-Objekte
- Objekte, deren Mietpreisbindung endet

Marktmiete	12,00 €
Istmiete	8,00 €
Mietsteigerung	3,00%



Barwert der Mieteinnahmen über 30 Jahre (100% = Marktmiete)

Kappungsgrenze

20%	86% der Marktmiete
15%	80% der Marktmiete

Verluste im GAG Konzern (WP 2014-2018, kumuliert)

Zeitraum	Kappung 20 % in 3 Jahren	Kappung 15 % in 3 Jahren	Δ	Δ%
→ frei finanziertes Bestand				
2014	1.628.922 €	1.262.533 €	- 366.389 €	-22,5 %
2015	3.011.524 €	2.260.759 €	- 750.765 €	-24,9 %
2016	4.356.333 €	3.352.169 €	-1.004.164 €	-23,1 %
2017	5.714.309 €	4.444.279 €	-1.270.030 €	-22,2 %
2018	6.899.216 €	5.435.172 €	-1.464.044 €	-21,2 %
→ Ende Mietpreisbindung				
2014	36.648 €	27.494 €	- 9.154 €	-25,0 %
2015	538.349 €	403.974 €	- 134.375 €	-25,0 %
2016	1.630.993 €	1.225.595 €	- 405.398 €	-24,9 %
2017	1.821.511 €	1.367.152 €	- 454.359 €	-24,9 %
2018	2.423.489 €	1.800.028 €	- 623.461 €	-25,7 %
→ Summe				
2014	1.665.570 €	1.290.027 €	- 375.543 €	-22,5 %
2015	3.549.873 €	2.664.733 €	- 885.140 €	-24,9 %
2016	5.987.326 €	4.577.764 €	-1.409.562 €	-23,5 %
2017	7.535.820 €	5.811.431 €	-1.724.389 €	-22,9 %
2018	9.322.705 €	7.235.200 €	-2.087.505 €	-22,4 %

b) Neuvermietungen (im frei finanzierten Wohnungsbestand)

Vorgesehen ist die Begrenzung der Miete bei Neuvermietung auf maximal 10% über der Vergleichsmiete.

Die GAG legt jährlich unter Berücksichtigung der Vergleichsmiete die Neuvertragsmiete fest.

Lageklasse	Anteil	Gund- miete Ø [€/m ²]	Mittel- wert	Max.- wert	Neu- vertrags- miete [€/m ²]	Differenz Mittelwert		Differenz Maximalwert	
			Vergleichsmiete [€/m ²]			Vergleichsmiete / Neuvertragsmiete		Vergleichsmiete / Neuvertragsmiete	
einfach	2%	5,70	5,86	6,76	6,09	0,22	3,8%	-0,67	-9,9%
mittel gut	2%	6,51	8,40	9,30	7,68	-0,72	-8,5%	-1,62	-17,4%
mittel Standard	96%	6,38	6,94	7,94	7,32	0,38	5,5%	-0,62	-7,9%
sehr gut	1%	7,23	7,96	8,80	8,91	0,95	11,9%	0,12	1,3%
Summe	100,0%	6,38	6,95	7,95	7,31	0,37	5,3%	-0,63	-8,0%

- Die geplante Neuregelung ist bis auf wenige Ausnahmen für die GAG nicht relevant.

c) Modernisierungsmaßnahmen

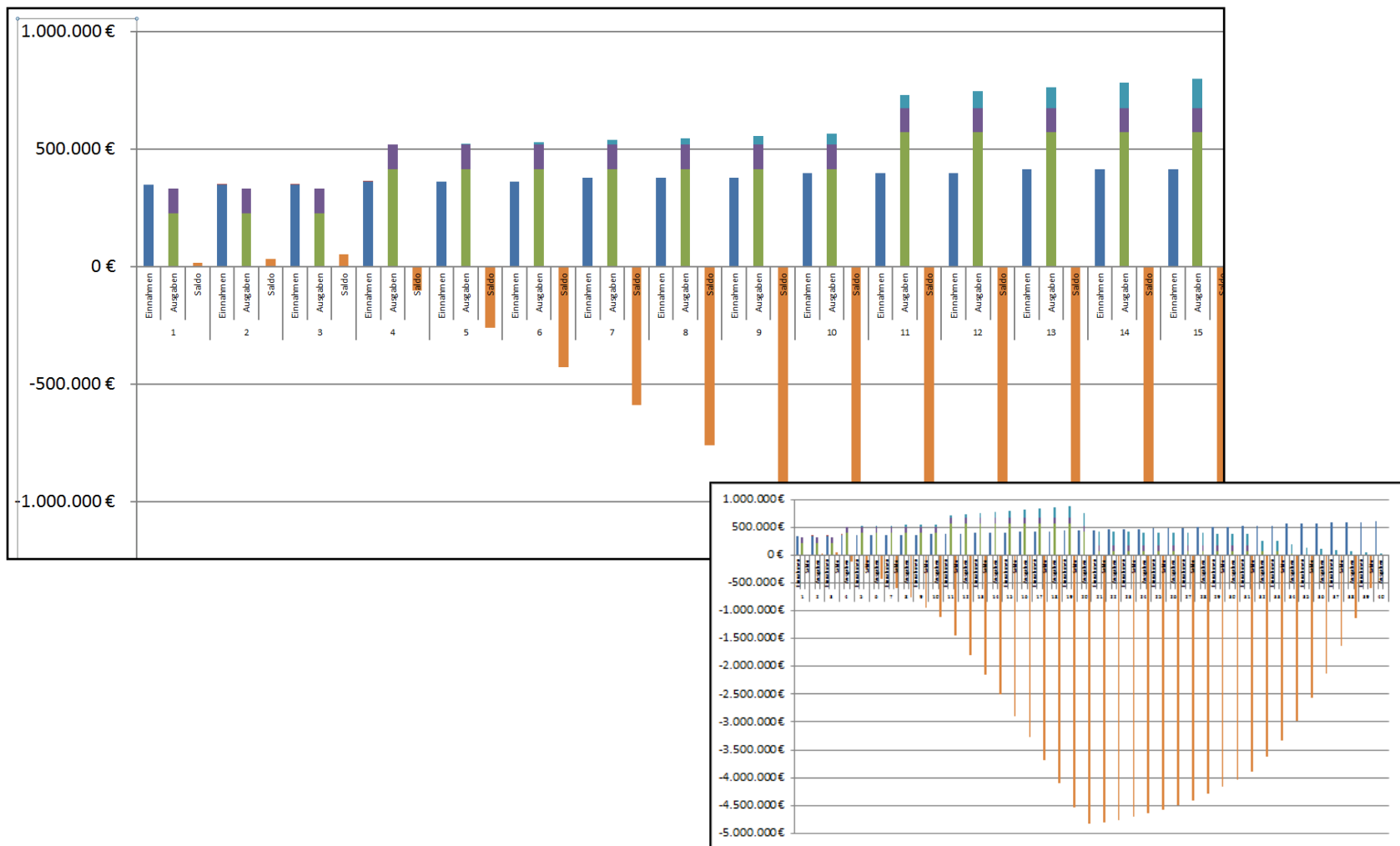
Aufgrund einer moderaten Mietpreisfestsetzung liegen die Mieterhöhungen nach Modernisierung deutlich unterhalb von 11%. Eine Senkung der **Modernisierungsumlage** auf 10% ist für die GAG nicht **relevant**

Projekt	Wohnfläche vor Mod.	Wohnfläche nach Mod.	Mod.-kosten incl. Instandhaltungsanteile	je m ²	Miete vorher Ø	rechn. Mieterhöhung nach Mod.	mögliche neue Miete nach Mod.	tats. Miete nachher	Mieterhöhung	in % der rechn. Mieterhöhung
Rambouxstr. 2	1.842,07 m ²	1.842,07 m ²	1.620.715 EUR	880 EUR	5,60 EUR	2,09 EUR	7,69 EUR	6,33 EUR	0,73 EUR	35%
Altonaer Str. 3	1.842,07 m ²	1.842,07 m ²	1.608.800 EUR	873 EUR	5,89 EUR	2,12 EUR	8,01 EUR	6,53 EUR	0,64 EUR	30%
Görlinger Zentrum 3	9.287,00 m ²	9.287,00 m ²	7.464.497 EUR	804 EUR	5,45 EUR	3,01 EUR	8,46 EUR	7,00 EUR	1,55 EUR	51%
Bunsenstr. 2-18	2.838,30 m ²	2.865,00 m ²	3.620.133 EUR	1.264 EUR	5,57 EUR	4,28 EUR	9,85 EUR	7,73 EUR	2,16 EUR	50%
Heidelberger Str. 37-59	7.584,49 m ²	8.924,79 m ²	10.252.269 EUR	1.149 EUR	6,46 EUR	2,96 EUR	9,42 EUR	7,84 EUR	1,38 EUR	47%
Rosenhof 4-8, 5-7	1.791,67 m ²	1.791,67 m ²	436.885 EUR	244 EUR	7,23 EUR	1,59 EUR	8,82 EUR	8,50 EUR	1,27 EUR	80%
Höninger Weg 249a-289 u. a.	15.054,75 m ²	15.377,75 m ²	15.585.524 EUR	1.014 EUR	6,72 EUR	3,68 EUR	10,40 EUR	8,80 EUR	2,08 EUR	57%
Naumannstr. 1-9	2.616,03 m ²	3.265,03 m ²	7.169.042 EUR	2.196 EUR	5,11 EUR	16,43 EUR	21,54 EUR	10,00 EUR	4,89 EUR	30%
Goldfußstr. 1-11	2.676,57 m ²	3.732,33 m ²	9.547.509 EUR	2.558 EUR	6,33 EUR	19,56 EUR	25,89 EUR	10,00 EUR	3,67 EUR	19%
Goldfußstr. 13 u. a.	1.749,79 m ²	2.292,00 m ²	5.476.334 EUR	2.389 EUR	6,04 EUR	20,19 EUR	26,23 EUR	10,00 EUR	3,96 EUR	20%
Goldfussstr. 2-4 u. a.	3.038,40 m ²	3.623,80 m ²	8.700.321 EUR	2.401 EUR	5,01 EUR	20,93 EUR	25,94 EUR	10,00 EUR	4,99 EUR	24%
Senefelder Str. 44-48	1.769,67 m ²	3.099,00 m ²	6.664.053 EUR	2.150 EUR	4,48 EUR	17,85 EUR	22,33 EUR	11,25 EUR	6,77 EUR	38%

* denkmalgeschützter Bestand

** nach Leerzug

Amortisationszeit und Laufzeit der Modernisierungsumlage



d) Renditeerwartung von Neubaumaßnahmen

1. Frei finanzierte Neubaumaßnahmen

Eine Begrenzung der Mieten bei Erstvermietung von Neubaumaßnahmen steht derzeit nicht zur Diskussion.

Bei regelmäßigen, marktgerechten Mieterhöhungen sind aus der Begrenzung der Kappungsgrenze von 20% auf 15% für die GAG - die in der Regel eher das mittlere Marktsegment bedient - keine Nachteile erkennbar.

2. Preisgebundene / öffentlich geförderte Neubaumaßnahmen

Unter der Annahme, dass die Senkung der Kappungsgrenze von 20% auf

15% langfristig bestehen bleibt und auch noch bei Auslauf der Mietpreisgrenze gilt, sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Es sind Nachteile zum Zeitpunkt der Anhebung der preisgebundenen Miete auf die frei finanzierte Miete in Abhängigkeit von der Höhe der Marktmiete zu erwarten.
- Die Nachteile fallen in hochpreisigen Quartieren stärker aus.
- In Köln könnten damit städtische Förderprogramme zur Stärkung des öffentl. geförderten Wohnungsbaus gerade in diesen Quartieren konterkarieren.

>>> Beispiel

Renditeverschlechterung bei mietpreisgebundenen Neubaumaßnahmen

Nachteil aus der Mietpreisbremse
Öffentlich gefördertes Neubauvorhaben

1,50%	1,50%
9,00	6,25

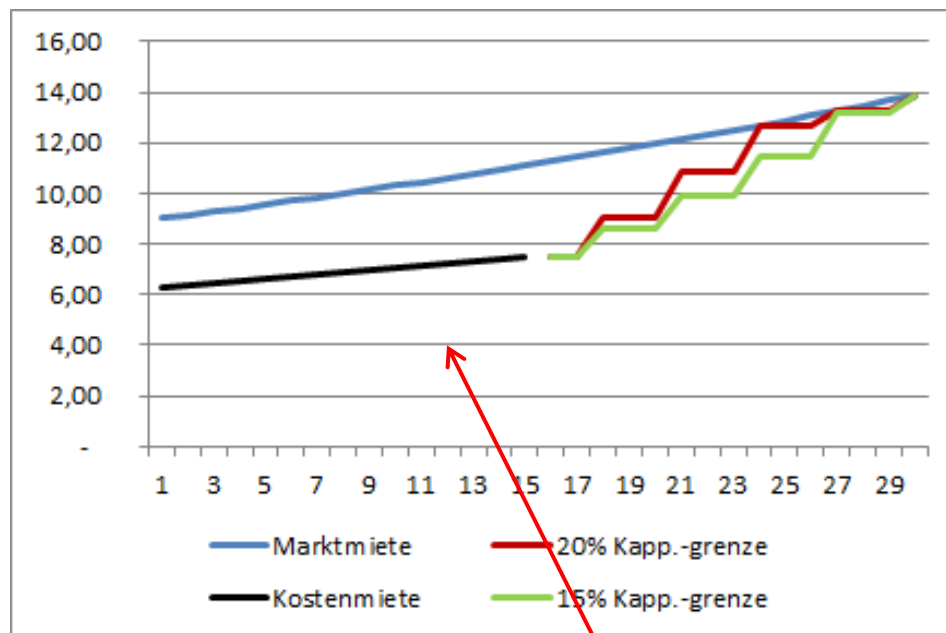
Jahr	Marktmiete	Kostenmiete
1	9,00	6,25
2	9,14	6,34
3	9,28	6,43
4	9,42	6,52
5	9,56	6,61
6	9,70	6,70
7	9,85	6,79
8	10,00	6,88
9	10,15	6,97
10	10,30	7,06
11	10,45	7,15
12	10,61	7,24
13	10,77	7,33
14	10,93	7,42
15	11,09	7,51

Jahr	Marktmiete	Kostenmiete	20% MPB	15% MPB	Diff.
16	11,26		7,51	7,51	-
17	11,43		7,51	7,51	-
18	11,60		9,01	8,64	0,37
19	11,77		9,01	8,64	0,37
20	11,95		9,01	8,64	0,37
21	12,13		10,81	9,94	0,87
22	12,31		10,81	9,94	0,87
23	12,49		10,81	9,94	0,87
24	12,68		12,68	11,43	1,25
25	12,87		12,68	11,43	1,25
26	13,06		12,68	11,43	1,25
27	13,26		13,26	13,14	0,12
28	13,46		13,26	13,14	0,12
29	13,66		13,26	13,14	0,12
30	13,86		13,86	13,86	-

Anzahl Wohnungen	70
Wohnfläche	4.921 m ²
Eigenkapital	3.378.123
Barwert	149.561
in% d. EK	4,43%

Renditeverschlechterung bei mietpreisgebundenen Neubauinvestitionen

○ Mietentwicklung



○ Renditeentwicklung

	Marktmiete									
	6,00 €	7,00 €	8,00 €	9,00 €	10,00 €	11,00 €	12,00 €	13,00 €	14,00 €	15,00 €
20% Kapp.-grenze	-1,44%	1,87%	3,65%	4,90%	5,86%	6,62%	7,28%	7,80%	8,27%	8,65%
15% Kapp.-grenze	-1,44%	1,78%	3,43%	4,53%	5,36%	5,97%	6,47%	6,88%	7,20%	7,44%



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit