

## Alternative Finanzierungsmodelle



AGW-Tagung Frankfurt, den 10. Mai 2004

# 1. Einführung / Bestand

26.000 Wohnungen davon  
17.200 freie WE + 8.800  
öffentlich geförderte WE

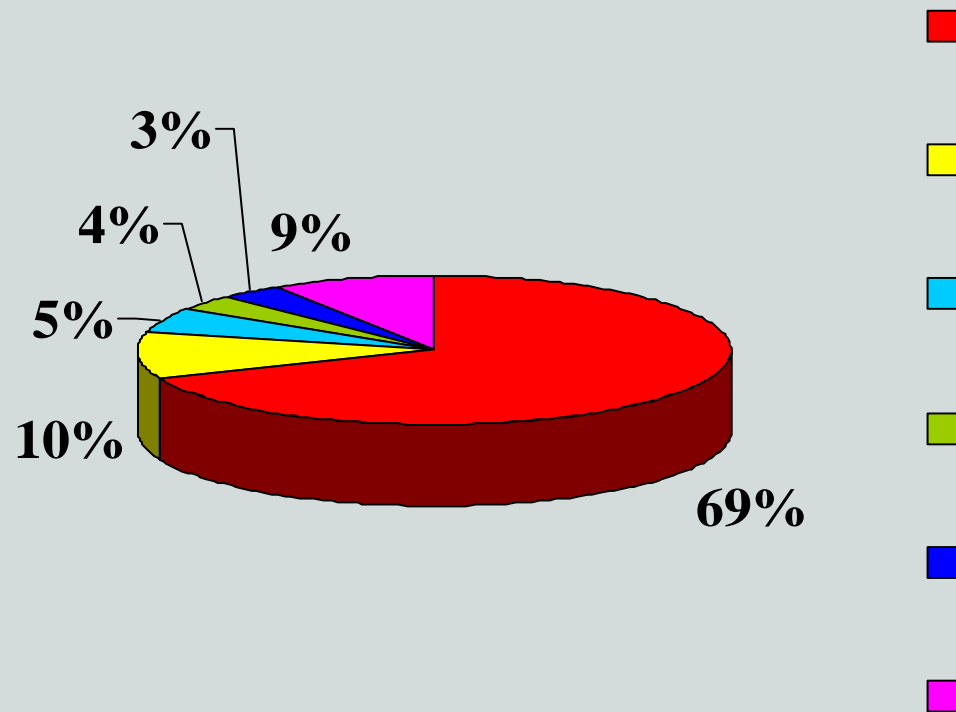


In Verwaltung 17.000 WE,  
davon 13.600 öffentlich  
geförderte und 3.400 freie  
WE

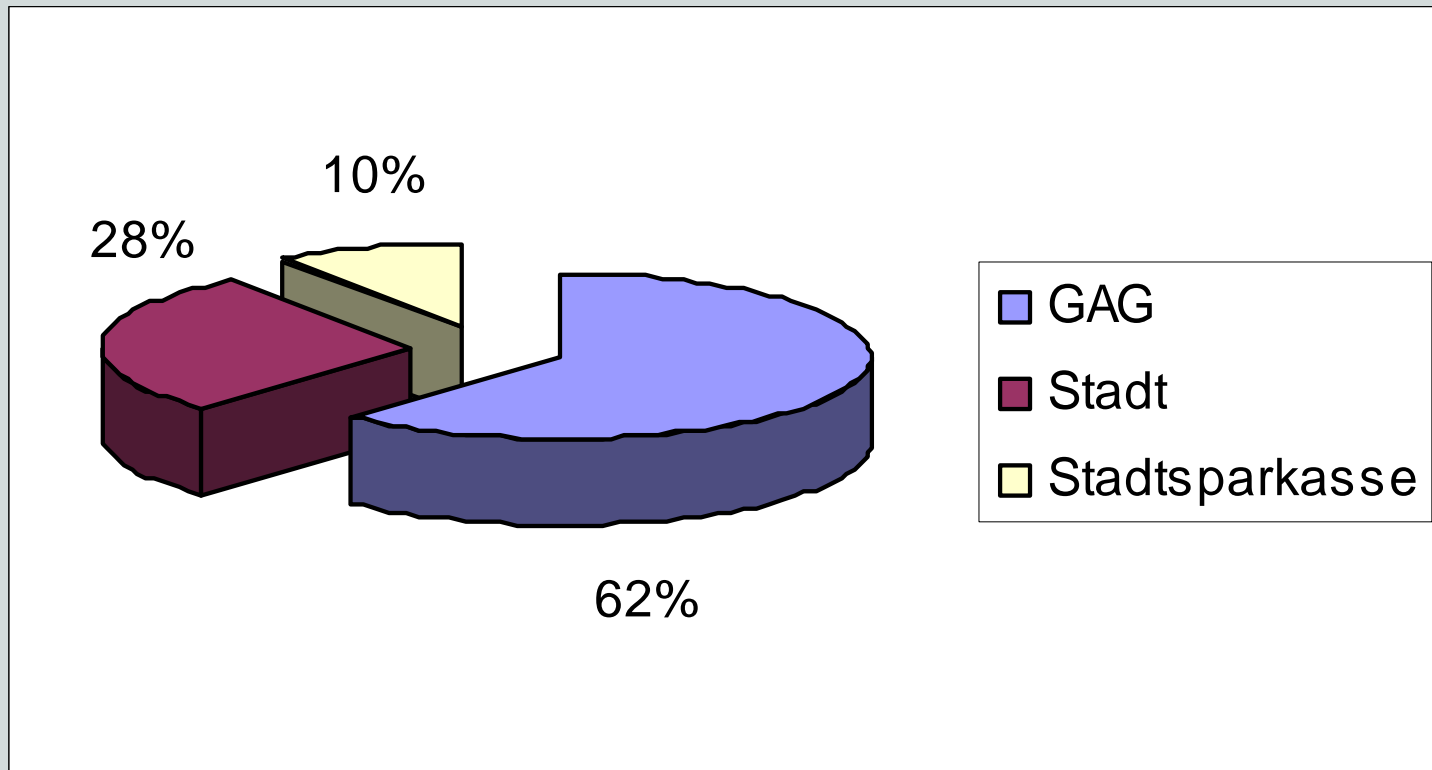
Wohnen. Wohlfühlen. Leben.



## 2. GAG-Aktienverteilung



## 2.1 GRUBO Geschäftsanteilsverteilung



### Kenndaten aus dem Hausbesitz

- 90% Verweildauer über 1 Jahr
- 40% Verweildauer über 10 Jahre
- 84% Mieterzufriedenheit (repräsentative Umfrage durch icon)
- 80% vermietungsfreundliche Objekte  
mit 3-4 Geschossen
- 97% Wohnungen an Straßen mit mittl. oder gutem Stadtbild
- 98% Kabelanschluss
- 90% Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr unter 1 km
- 98% Anbindung an Grundschulen unter 1 km
- 98% Anbindung an Kindertagesstätten unter 500 m

### Ratssitzungen

03.07.2001

Antrag der CDU/FDP-Koalition zur Privatisierung der GAG/GRUBO

19.12.2001

Abstimmung im Rat über den Vertragsabschluss mit Privatinvestor über € 420 Mio. GAG-Aktienpaket Stadt (68%) und GRUBO Geschäftsanteile Stadt (28%) scheitert an fehlender Mehrheit.

13.01.2003

Die Abstimmung scheitert erneut.

17.06.2003

Wirtschaftliche Stärkung der Gesellschaft beschlossen

## 5. Entscheidungsabläufe im AR GAG

### AR 20.02.2003

Der Vorstand legt einen 5-Jahres-Wirtschaftsplan vor mit alternativen Einkommensmöglichkeiten (Mittelherkunft und Mittelverwendung werden aufgezeigt bis zum Jahr 2007)

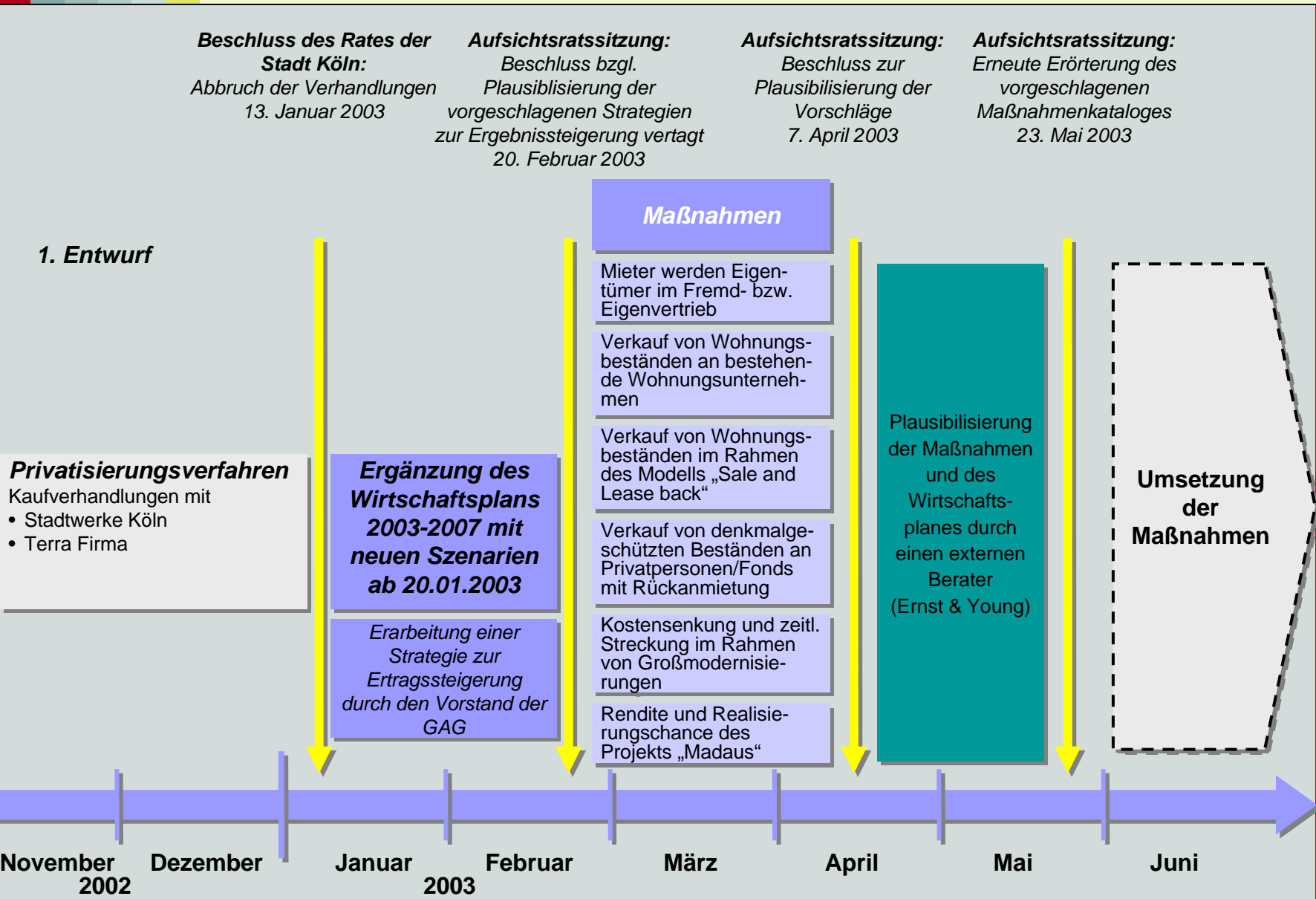
### AR 07.04.2003

Der Vorstand legt konkrete Modelle, hinterlegt mit Zahlen und Partnern vor. Der AR entscheidet eine externe Prüfung der Vorschläge insbesondere vor dem steuerrechtlichen Hintergrund

### AR 23.05.2003

Der AR entscheidet über die anzuwendenden Modelle nach Wertung des externen Beraters und des Vorstandes

# 6. Zeitschiene und Abläufe im Überblick





# 7. Auftrag und Zielsetzung

## *Empfehlung des Vorstandes der GAG zur Steigerung des Jahresüberschusses und der Liquidität*

**Nachhaltige Steigerung des Jahresüberschusses und der Liquidität in den Jahren 2003-2007 auf**

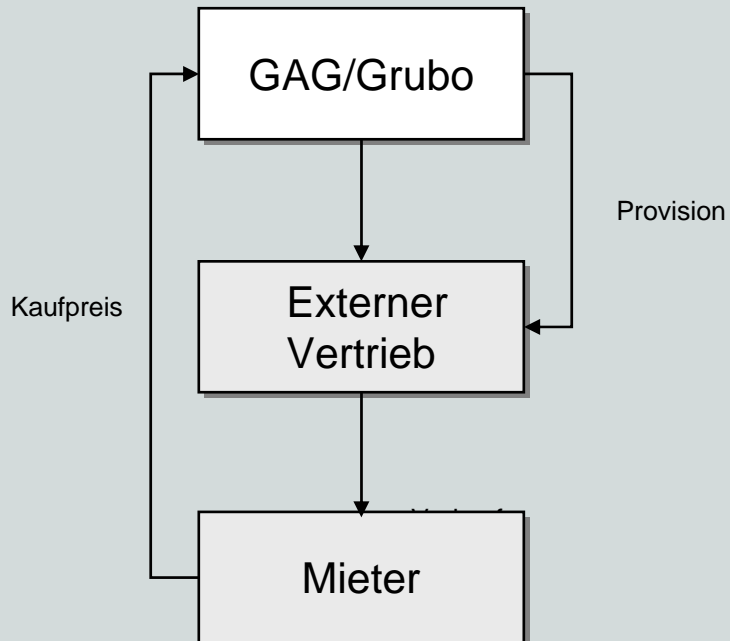
**ca. €37 – 42 Mio.pro Jahr durch:**

1. Verkauf eigener Aktien
2. Erhöhung der Einnahmen aus Hausbewirtschaftung (Mieterhöhungspotentiale)
3. Verkauf Verwaltungsgebäude Heumarkt und Blaubach
4. Verkauf von größeren Wohnungsbeständen an Wohnungsgenossenschaften/unternehmen mit sozialer Zweckbindung
5. Verkauf im Rahmen des Programms „Mieter werden Eigentümer“
6. Verkauf von Wohnungsbeständen im Rahmen des Modells „Sale and Lease back“
7. Verkauf von denkmalgeschützten Beständen an Privatpersonen/Fonds mit Rückanmietung
8. Untersuchung der Empfehlungen zur Kostensenkung und zeitlichen Streckung bei Großmodernisierungen und Neubau/Abriss-Neubau
9. Plausibilisierung der Renditeberechnungen und Realisierungschancen des Projektes „Gelände Madaus“

Plausibilisierung durch  
Ernst & Young

# 8. Verkauf von Wohnungen an Mieter im externen Vertrieb

## Beschreibung der Empfehlung



- Verkauf von 1.885 Wohneinheiten (erstes Maßnahmenpaket der Aufsichtsratsvorlage mit 3.000 WE) an Mieter im Rahmen von Einzelprivatisierungsmaßnahmen
- Die ausgewählten Wohneinheiten erfüllen folgende Kriterien:
  - Möglichst kleine Gebäude (bis 10 WE je Hauseingang)
  - Zusammenhängende Bestände in Siedlungen
  - Gute Akzeptanz der Siedlung/des Stadtteils bei den Mietern
  - Freifinanziert
  - Der ausgewählte Bestand ist modernisiert oder wird z.Zt. modernisiert.
- Die Vermarktung der Wohneinheiten soll durch externe Vertriebe erfolgen. Zwischenzeitlich realisiert über Spezialunternehmen in der sozialen Wohnungsprivatisierung: Alt & Kelber und IV-AG.

# 9. Verkauf von Wohnungen an Mieter im externen Vertrieb

## *Zusammenfassende Würdigung nach Plausibilisierung durch ERNST & Young*

- Das für die Mieterprivatisierung abgeleitete Mengen- und Preisgerüst (Absatz von ca. 1.885 WE in 5 Jahren zu netto € 1.200 pro m<sup>2</sup>) erscheint plausibel.
- Der Bestand ist grundsätzlich für eine Mieterprivatisierung geeignet (Lage, baulicher Zustand, Grünanteil, Anzahl der Geschosse, Balkone, etc.).
- Die vollständige Privatisierung der ausgewählten 1.885 WE innerhalb von 5 Jahren erscheint möglich. Voraussetzung dafür ist die Nutzung aller drei gängigen Vertriebskanäle ((1) an Mieter; (2) Leerwohnungen an Dritte; (3) Vermietete WE von an Eigentum nicht interessierten Mietern an Kapitalanleger).
- Ein schlüssiges Vermarktungskonzept durch externe Vertriebspartner liegt vor.

## *Verkauf an Kölner Wohnungsgenossenschaften*

- In Köln sind 20 Wohnungsgenossenschaften Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen, die über einen Bestand von insgesamt 32.119 WE verfügen.
- Die GAG hat eine regionale Zuordnung ihrer Bestände zu den jeweiligen Genossenschaften durchgeführt, wobei nur die Wohnungsgenossenschaften einbezogen wurden, die einen Bestand von mehr als 1.000 WE aufweisen.
- Es wurden insgesamt 5.984 WE identifiziert, die regional Kölner Wohnungsgenossenschaften mit einem Bestand von mehr als 1.000 WE zugeordnet werden können.
- Es wurden zunächst ausgewählte Teilportfolios mit Objektgruppen von 50 bis 200 WE und später die Gesamtbestandszusammenstellung (42.280 WE) an die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen gesandt, mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder und Mitteilung des Kaufinteresses und Angabe der Preisvorstellung.

## *Zusammenfassende Würdigung nach Plausibilisierung durch ERNST & YOUNG*

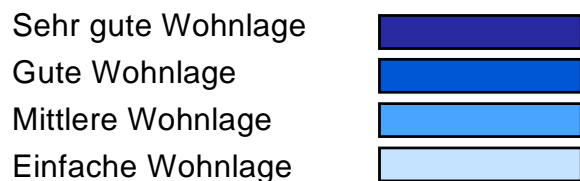
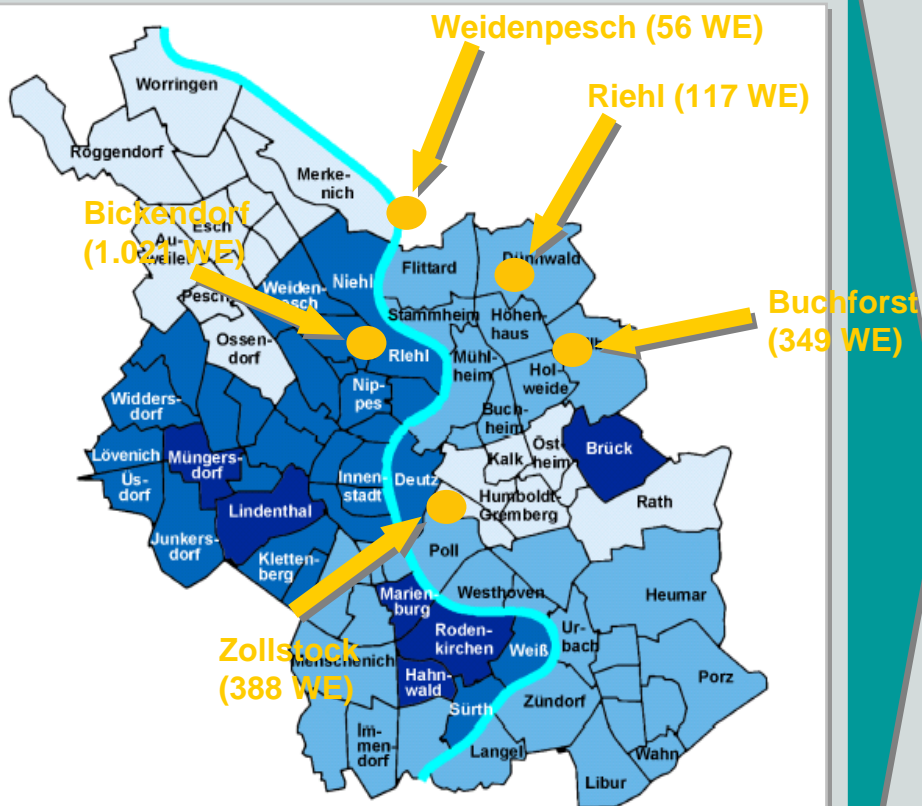
- Als mögliche Käufer von den angedachten 5.984 WE müssen neben Kölner Wohnungsgesellschaften auch bundesweit tätige Wohnungsunternehmen berücksichtigt werden.
- Bei einer Erweiterung des Käuferkreises auf bundesweite Wohnungsunternehmen mit sozialer Zweckbindung sollten allerdings ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen wegen der steuerlichen Nachteile für die GAG ausgenommen werden.
- Kaufinteressenten sind ausreichend vorhanden
- Kaufpreis kann noch nicht abschließend eingeschätzt werden

# 12. Sale and Lease back - Beschreibung der wesentlichen Annahmen

## Annahmen

- Dauer des Leasingvertrages 20 Jahre (max. 30 Jahre)
- Höhe der Leasingrate beträgt max. 75% der Sollmieten (lt. GAG geschätzt mit 7,10 €/m<sup>2</sup>) nach Durchführung der Modernisierung
- Bewirtschaftungskosten und Instandhaltung der Objekte sind aus den restlichen 25% der Sollmieten von der GAG zu tragen
- Die Verwaltung und Bewirtschaftung der Objekte erfolgt weiterhin durch die GAG

# 12. a Sale and lease back



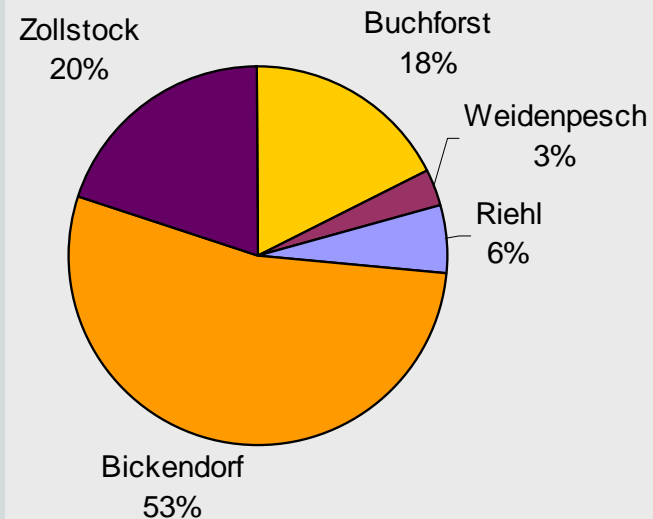
Wohneinheiten

1.931 WE

Wohnfläche

115.907 m<sup>2</sup>

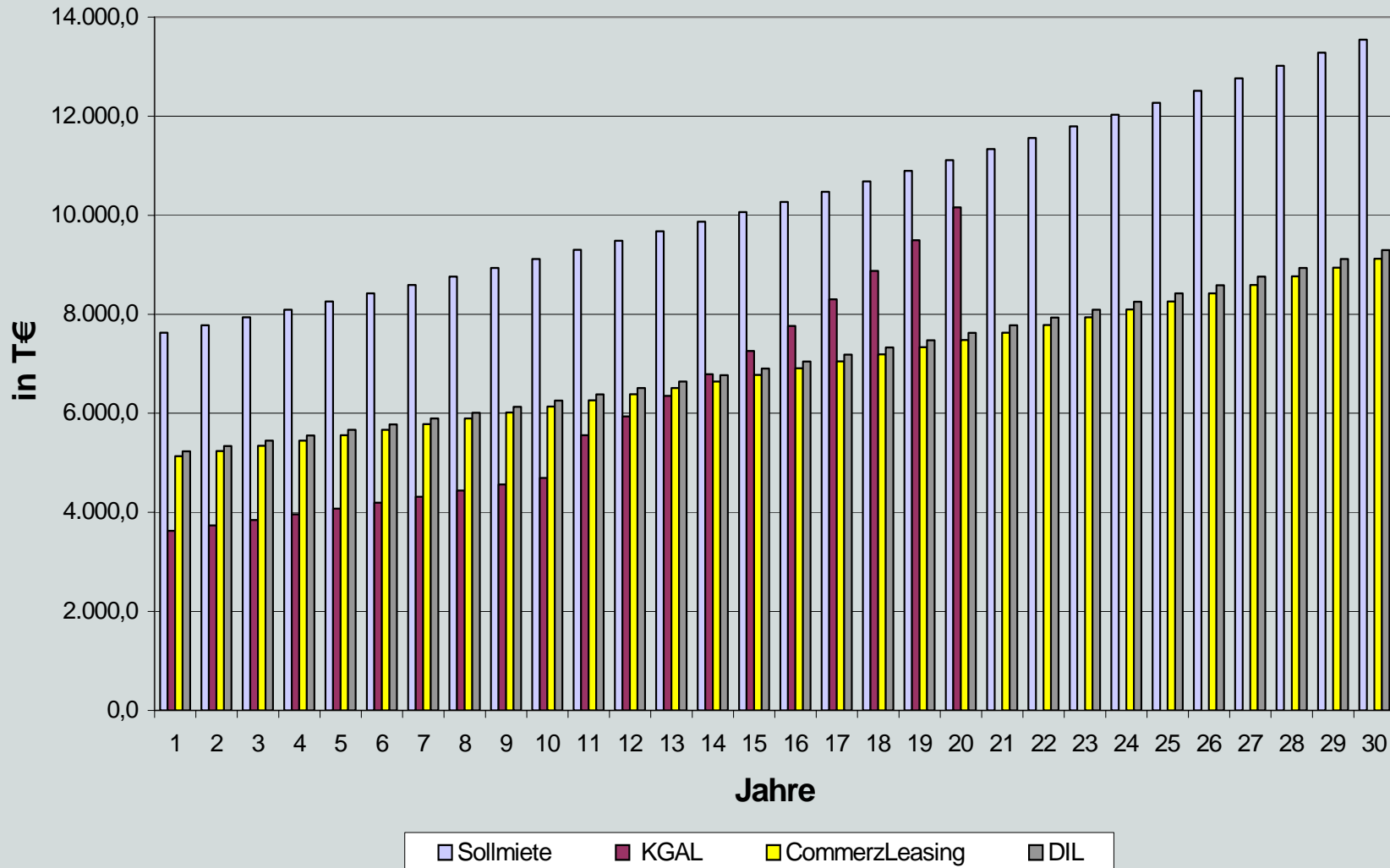
Darstellung des Teilportfolios nach Lagen



# 12. b Sale and lease back

## Darstellung der Sollmieten im Vergleich zur Leasingrate

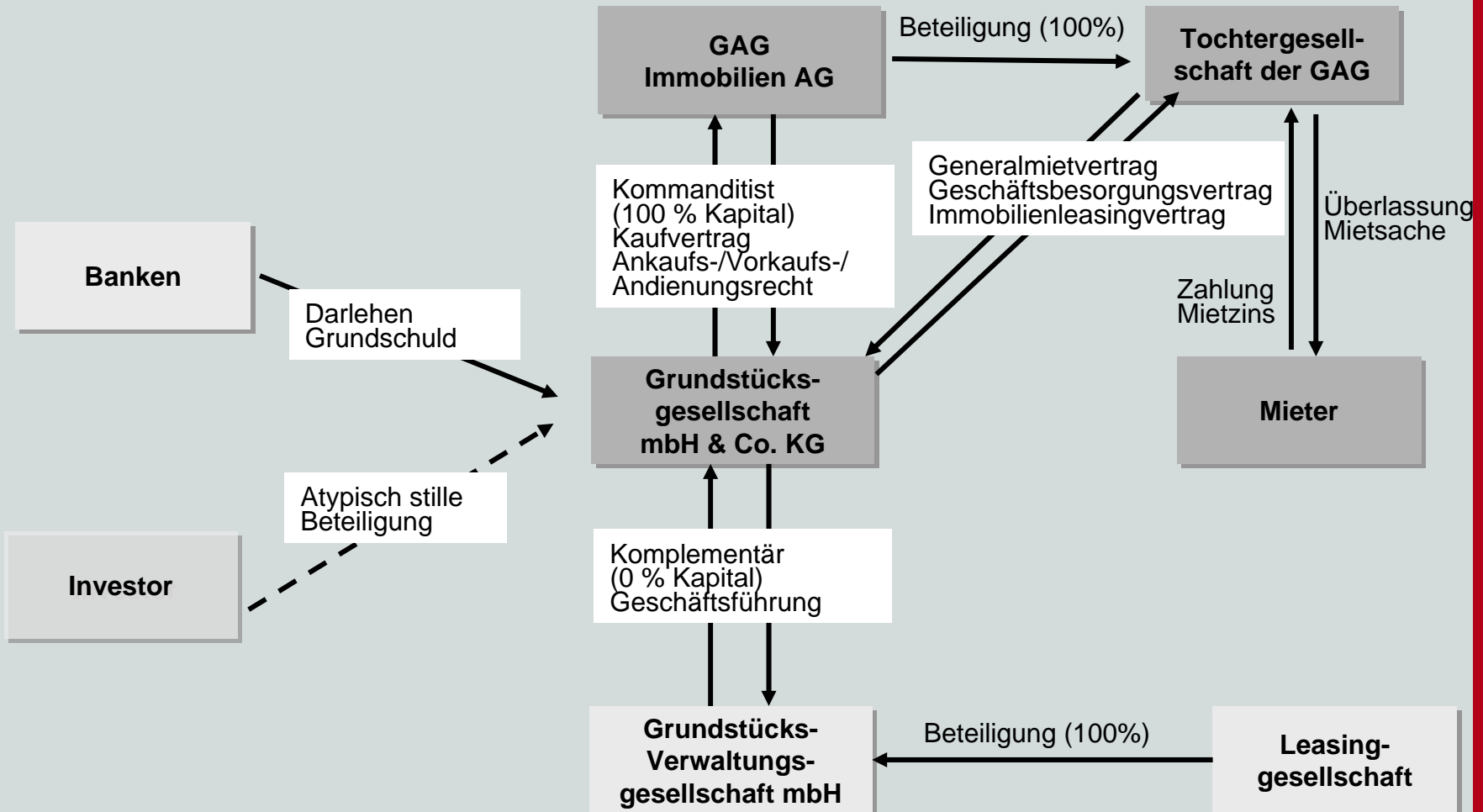
Vergleich der Angebote hinsichtlich der Höhe der Leasingrate





# 13. Sale and Lease back Struktur

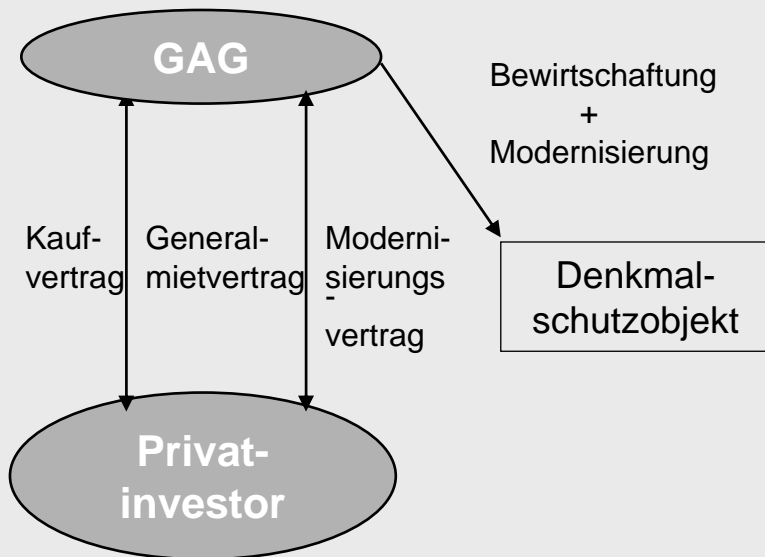
## Struktur nach Durchführung der Sale and Lease back-Transaktion



# 14. Abverkauf und Rückanmietung von denkmalgeschützten Beständen

## Beschreibung der Maßnahmen

- Verkauf von bis zu 2.301 denkmalgeschützter Wohneinheiten an **Privatpersonen** oder Fonds mit Rückanmietungen
- Ausgewählte Wohneinheiten erfüllen folgende Kriterien:
  - in hohem Maße sanierungsbedürftig
  - im Wesentlichen freifinanziert
  - zusammenhängende Bestände in Stadtteilen



### Wesentliche Elemente bei Verkauf an Privatpersonen

- Generalmietvertrag über 15-25 Jahre, Verwaltung durch die GAG in dieser Zeit
- Modernisierung durch Privatinvestor, Durchführung durch GAG – Grubo Baubetreuung
- Liquiditätszufluss und Ertrag durch Veräußerung der Objekte
- Nach Ablauf des Generalmietvertrages kein Einfluss mehr auf die Verwaltung der Gebäude / alternativ: Rückkaufverpflichtung

# 15. Abverkauf und Rückanmietung von denkmalgeschützten Beständen

## Zusammenfassende Würdigung nach Plausibilisierung durch ERNST & Young

- Das Konzept erscheint vor dem Hintergrund der stark reduzierten Anzahl von „Steuersparmodellen“ und der hohen Nachfrage nach solchen Modellen grundsätzlich erfolgversprechend.
- Die exemplarische Investorenkalkulation lässt eine angemessene marktgängige Rendite vermuten.
- Der exemplarisch ausgewählte Bestand erscheint grundsätzlich geeignet (homogene Lage, intaktes Wohnumfeld).
- Konkretere Absatzprognosen sind aufgrund des vorläufigen Feedbacks (keine Angebote mit konkreten Preisangaben, vertraglichen Konditionen) zur Zeit nicht möglich.
- Bei Verkauf von 2.301 WE bzw. von 4.650 WE innerhalb von 5 Jahren sehen wir bei einem Verkauf an Privatpersonen (Steuersparer) entweder
- ein **Absatzmengenproblem** (konkret: 4 Objekte bzw. 8 Objekte pro Monat)
- oder ein **Preisproblem**, wenn Wohnungsportfolien an institutionelle Investoren veräußert werden sollen (max. zu erzielender durchschnittlicher Preise von 600 – 800 €/m<sup>2</sup> für sanierungsbedürftige Objekte).

# 16. Maßnahmen in den Bereichen Großmodernisierungen und Neubau/Abriss – Kostensenkung und zeitliche Streckung

<b>Basis-Szenario</b>	Gesamt	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Vingst (3.-23. BA)	61.023	5.106	15.229	16.823	16.094	7.771		
Niehl (4. BA)	6.698	4.715	1.983					
Germaniasiedlung (BA 1, 2, 3, 4 und 13, 14)	6.420	1.955	4.465					
Bergiusstrasse 2-16	4.403	3.706	697					
<b>Summe</b>	<b>78.544</b>	<b>15.483</b>	<b>22.373</b>	<b>16.823</b>	<b>16.094</b>	<b>7.771</b>		
<b>Barwert bezogen auf 2003</b>	<b>72.345</b>	<b>15.483</b>	<b>21.308</b>	<b>15.259</b>	<b>13.903</b>	<b>6.393</b>		
Diskontierungssatz	5%							
<b>Annahme: Beginn in Jahr 2004</b>	Gesamt	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Vingst (3.-23. BA)	61.023		5.106	15.229	16.823	16.094	7.771	
Niehl (4. BA)	6.698		4.715	1.983				
Germaniasiedlung (BA 1, 2, 3, 4 und 13, 14)	6.460		1.995	4.465				
Bergiusstrasse	4.403		3.706	697				
<b>Summe</b>	<b>78.583</b>	0	15.522	22.373	16.823	16.094	7.771	
<b>Barwert bezogen auf 2003</b>	<b>68.938</b>	0	14.783	20.293	14.532	13.241	6.089	

Durch eine Unterteilung der Großmodernisierungsmaßnahmen in mehrere Abschnitte und deren zeitlichen Streckung lässt sich ggf. ein Barwertvorteil erzielen, indem die Maßnahmen pro Häuserblock später begonnen werden

- Beginn der Maßnahmen ein Jahr später: **Barwertvorteil: €3,4 Mio.**
- Dabei sollte berücksichtigt werden, dass aufgrund zeitweiligen Leerstandes, zusätzlicher Instandhaltungs-kosten und verschobener Mieterhöhungspotenziale der Barwertvorteil durch zeitliche Streckung geringer ausfallen kann.

# 17. Maßnahmen in den Bereichen Großmodernisierungen und Neubau/Abriss und Neubau

## Anstehende Großmodernisierungsmaßnahmen

- noch nicht vom AR beschlossen -

### Bickendorf

- Anzahl WE: 955
- Sanierungsstau: mittel
- Denkmalschutz: ja
- Volumen: € 26,5 Mio. (Stand: Nov. 2000)

### Höhenberg

- Anzahl WE: 314
- Sanierungsstau: hoch
- Denkmalschutz: ja
- Volumen: € 22,6 Mio. (Stand: März 2000)

### Wesseling

- Anzahl WE: 222
- Sanierungsstau: sehr hoch
- Denkmalschutz: nein
- Volumen: € 11,8 Mio. (Stand: Okt. 2000)

### „Blauer Hof“, Buchforst

- Anzahl WE: 222
- Sanierungsstau: sehr hoch
- Denkmalschutz: ja
- Volumen: € 9,8 Mio. (Stand: Okt. 2000)

### Kröver Str. u.a., Zollstock

- Anzahl WE: 260
- Sanierungsstau: hoch
- Denkmalschutz: nein
- Volumen: € 12,8 Mio. (Stand: Okt. 2000)

- Auf eine Fortführung der Modernisierungsprogramme kann mittel- bis langfristig nicht verzichtet werden.
- Die von der GAG vorgesehenen Einzelmaßnahmen sind nachvollziehbar.
- Die Folgen bei nachhaltigem Verzicht oder zeitlicher Streckung der Modernisierungsmaßnahmen schlagen sich mittel- bis langfristig in einer Erhöhung des Leerstandes und damit in einem Wegfall von Mieterlösen, einer Erhöhung der nicht umgelegten Bewirtschaftungskosten sowie einer wesentlichen Verschlechterung des Wohnungsbestandes nieder.

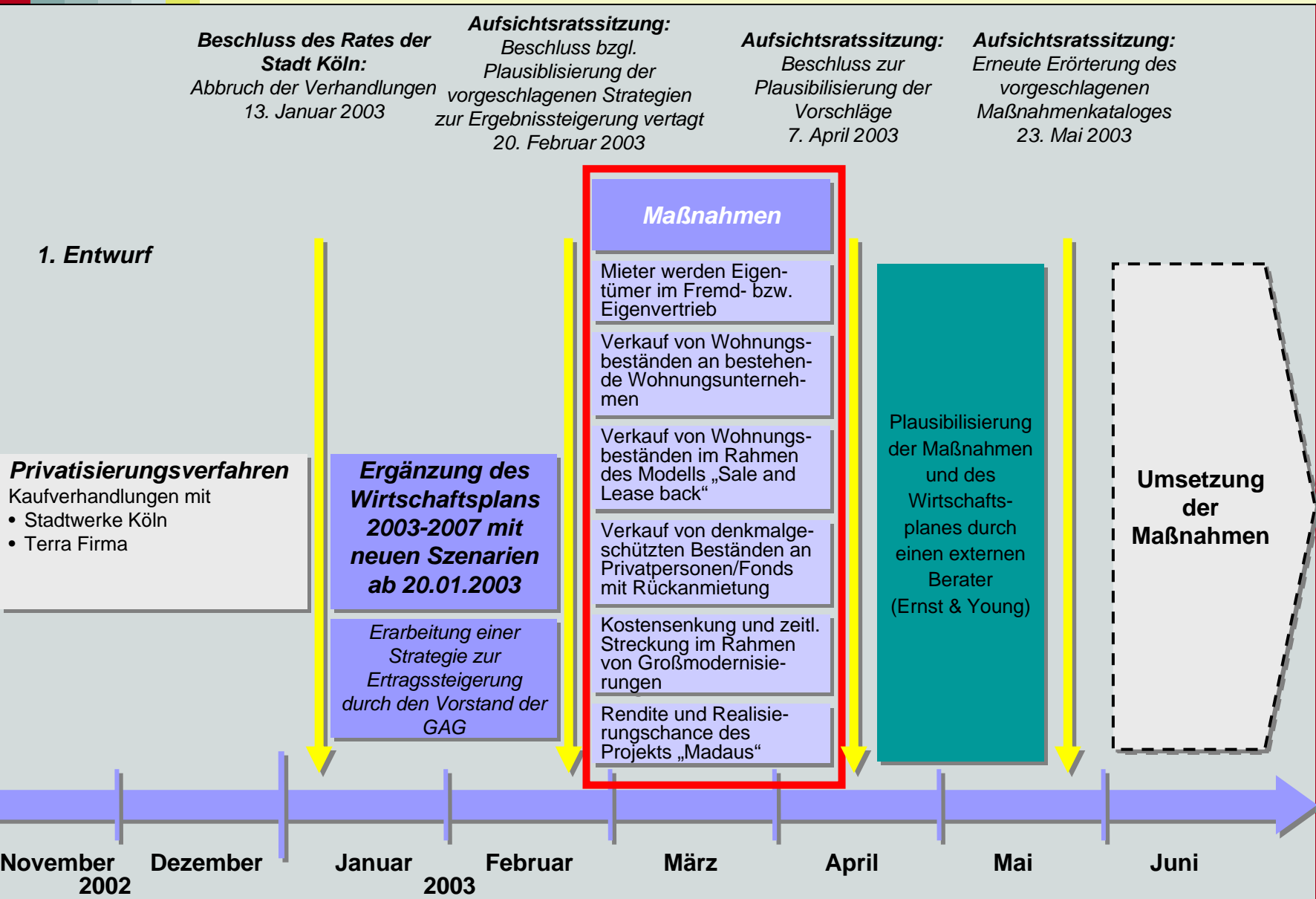
Investitionsvolumen: ca. €83,5 Mio.

## *Zusammenfassende Würdigung durch ERNST & YOUNG*

- Weitere Kosteneinsparungen bei Großmodernisierungen und Reduzierung von Instandhaltungsmaßnahmen sind, wenn überhaupt, nur begrenzt möglich. Konkrete Aussagen sind nur nach bautechnischer Einzeluntersuchung möglich. Wir möchten jedoch ausdrücklich auf die mittel- bis langfristig nachteiligen Folgen für den Wohnungsbestand hinweisen.
- Durch zeitliche Streckung (Beginn erst in 2004) könnte ein maximaler Barwertvorteil in Höhe von ca. € 3,4 Mio. erzielt werden.
- Für weitere Großmodernisierungen, die noch nicht im Wirtschaftsplan enthalten sind (Bickendorf, Höhenberg, Wesseling, Buchforst, Zollstock), besteht nach Angaben der GAG ebenfalls dringender Handlungsbedarf.
- Bei einer Nichtdurchführung dieser Maßnahmen droht ein mittel- bis langfristiger Rückgang der Mieterlöse aufgrund zunehmender Nichtvermietbarkeit, die auf nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Qualität der Bausubstanz zurückzuführen ist.
- Mögliche Einsparpotenziale könnten sich durch Verschiebung solcher Maßnahmen ergeben, die ohne Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Ergebnisses zeitlich gestreckt werden können (Grün- und Gartenanlagen, Hauseingänge, Außenbalkone etc.).
- Insgesamt halten wir die vorgesehenen Großmodernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen für plausibel.

# 19. EINBLENDUNG FOLIE 6.

## Zeitschiene und Maßnahmen im Überblick



## Maßnahmen

Mieter werden Eigentümer im Fremd- bzw. Eigenvertrieb

Maßnahme läuft mit Erfolg: 400 WE – Beginn: Oktober 2003

Verkauf von Wohnungsbeständen an bestehende Wohnungsunternehmen

AR hat hierauf verzichtet, um Unternehmen nicht zu schwächen !

Verkauf von Wohnungsbeständen im Rahmen des Modells „Sale and Lease back“

durchgeführt bis zum 16.12.2003 Ergebnis € 107 Mio. (nach Abzug der Buchwerte € 102 Mio.) Bearbeitungszeitraum 7 Monate ( 06 -12 2003 )

Verkauf von denkmalgeschützten Beständen an Privatpersonen / Fonds mit Rückanmietung

Maßnahme ist rechtlich und steuerlich bewertet und läuft in der Ausschreibung als Fondmodell

Kostensenkung und zeitl. Streckung im Rahmen von Großmodernisierungen

auf diese Maßnahme wird derzeit verzichtet wegen fehlender Notwendigkeit

Rendite und Realisierungschance des Projekts „Madaus“

durchgerechnet, dem AR am 18.03.04 präsentiert und vorgeschlagene Maßnahmen einstimmig genehmigt