

Emmertsgrundpassage

Bewirtschaftung Emmertsgrundpassage

Die 610 Wohnungen, 21 Gewerbeeinheiten sowie 610 Tiefgaragen-Stellplätze der GGH in der Emmertsgrundpassage sind seit dem Erwerb im Jahre 1986 ein so genannter "Cash-Fresser".

Die Bewirtschaftung dieser Liegenschaft hat von 1986 bis einschließlich 2005 bei der GGH zu einem Nettogeldabfluss von rund 16 Millionen € geführt. Dies liegt zum einen an der der GGH seinerzeit vom Gemeinderat auferlegten Mietpreisbegrenzung. Zum anderen ist diese Liegenschaft aufgrund ihrer einfachen Bausubstanz äußerst instandhaltungsintensiv.

Die GGH hat seit 1992 nie unter 1 Million € pro Jahr an Instandhaltungskosten aufgewandt, seit 1986 insgesamt rund 23 Millionen €. Es besteht aber leider dennoch ein Instandhaltungsstau, der zusätzlich zur laufenden Instandhaltung abzuarbeiten ist. Es handelt sich dabei am wenigsten um Maßnahmen, die den Wohnwert für die Mieter verbessern (Erneuerung der Wohnungseingangstüren), als vielmehr um notwendige Reparaturen der baulichen und technischen Infrastruktur der Gebäude (Fassadensanierung, Steigleitungen, etc). Ein weiteres Beispiel ist die Betonsanierung der Tiefgarage, die allein mit rund 800.000 € zu Buche schlagen wird und in Kürze geboten ist, um weiteren Schaden abzuwenden.

Selbst wenn die GGH alle Mieterhöhungspotenziale ausnutzt, wird es nicht möglich sein, die Emmertsgrundpassage in die Gewinnzone zu bringen.

In unseren Vorausberechnungen werden sich die weiteren kumulierten Verluste bis 2027 in verschiedenen Varianten zwischen 29,8 und 43,3 Millionen € bewegen, sofern die Mittel für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus bereitgestellt werden. Aber auch der Verzicht auf diese (unwirtschaftliche) Investition führt nicht zu einer wirtschaftlichen Konsolidierung dieser Liegenschaft.

Öffentliche Förderung

Von den 610 Wohnungen in der Emmertsgrundpassage gelten 569 Einheiten als öffentlich gefördert. Die Belegungs- und Mietpreisbindung für diese Wohnungen endet bei planmäßiger Tilgung der öffentlichen Darlehen am 31.12.2057.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat die Wohnungen bis zum 31.12.2008 von der Belegungsbindung freigestellt, das heißt, dass für die Anmietung kein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Während dieser Freistellungsphase entfällt auch die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe.

Die restlichen 41 Wohnungen in der Emmertsgrundpassage gelten als frei finanziert und unterliegen keinen Bindungen, werden jedoch von der GGH behandelt wie die öffentlich geförderten Einheiten.

Nach dem Beschluss des Gemeinderates der Stadt Heidelberg darf die Miete bis Mitte 2008 alle zwei Jahre solange erhöht werden, bis die Kostenmiete von derzeit 4,68 €/qm erreicht wird. Dabei beläuft sich die heutige Miete auf rund 4,28 €/qm.

Nach Erreichen der Kostenmiete sind Mieterhöhungen nur im Rahmen der Steigerung der Kostensätze gemäß II. Berechnungsverordnung möglich (Steigerungspotenzial rund 2,5% alle zwei Jahre).

Bei Ablösung der öffentlichen Darlehen gilt die Bindung an die Kostenmiete noch für zehn Jahre.

Verkaufsabsicht

Emmertsgrundpassage

Die interne Analyse der wirtschaftlichen Situation bei der Bewirtschaftung der Emmertsgrundpassage, die dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 18.7.2005 vorgelegt worden war, hatte in die Überlegung gemündet, ob diese Liegenschaft veräußert werden solle, um die dadurch dauerhaft entstehende Entlastung der Ertragslage sowie den einmaligen Liquiditätszufluss für die Erstellung neuen, bezahlbaren Wohnraums einzusetzen, wobei der Wohnungsbestand der GGH nicht geschmälert werden soll.

Im Verlauf des letzten Jahres ist der Markt dezent befragt worden, um ein Gefühl dafür zu entwickeln, ob überhaupt seriöse Käufer zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck hat die GGH mit Agenten zusammen gearbeitet, welche entsprechende Gespräche geführt und ein unverbindliches Verkaufsmemorandum erstellt haben.

Im Rahmen dieser Sondierungen ist mit sechs Interessenten gesprochen worden. Diese Interessenten haben jeweils mehr oder minder intensiv eine Prüfung der Liegenschaft vorgenommen. Mit drei dieser Interessenten wurde aufgrund deren strategischer Ansätze (Fonds oder Exit-Strategie) nicht weiter verhandelt, zwei weitere hatten nach Prüfung ihr Interesse zurückgezogen.

Als möglicher Partner kristallisierte sich die **Dresdner Grund- und Beteiligungsgesellschaft mbH & Co.KG. (DREGES)** heraus, so dass wir weitere Anfragen zunächst zurückgestellt haben.

Die Firma DREGES ist ein Element in der Struktur des Privatvermögens der Familie Adani mit Wohnsitz in München, welche ihr aus weltweiten Beteiligungen erwirtschaftetes Vermögen in konservativen Investments angelegt hat und weiter anlegen möchte. In Deutschland ist die DREGES in Berlin, Köln, Hanau, Nürnberg und aktuell in Dresden und München mit diversen Immobilien, darunter rund 15.000 Wohnungen, vertreten.

Die DREGES gibt an, den Wohnungsbestand in der Emmertsgrundpassage 1 – 31 und 2 – 30 sowie Otto-Hahn-Platz 2 dauerhaft bewirtschaften zu wollen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis würde nach derzeitigem Verhandlungsstand 31,3 Millionen € betragen. Dies entspricht dem 11-fachen der derzeitigen Nettomieteinnahmen von 2.845.000 € p.a.

Nach Ablösung der Schulden in Höhe von 20,5 Millionen € verbliebe bei der GGH ein Liquiditätszufluss von rund 11,1 Millionen €

Bei einem Buchwert dieses Wohnungsbestandes von 21.832.220 € am 31.12.2006 hätte der Buchgewinn rund 9,5 Millionen € betragen. Entscheidend aber ist die Konsolidierung der Ertragslage der GGH, die durch den Verkauf um jährliche Deckungslücken zwischen 0,5 und 2,5 Millionen € (je nach Szenario) entlastet wird.

Sozialstandards und sonstige Verkaufsbedingungen

Bei einem Verkauf würden bestimmte Standards eingehalten und vertraglich fixiert und gesichert. Die Geschäftsführung hat hierzu folgendes formuliert:

Emmertsgrundpassage

Miet- und Sozialbindung

Eintritt und Übernahme aller Verpflichtungen, die sich aus den Darlehensverträgen der Landeskreditbank (heute L-Bank) oder anderer Institutionen ergeben.

Sollte eine vorzeitige Ablösung öffentlicher Mittel erfolgen, müssen die daraus resultierenden Verpflichtungen, insbesondere die Erhebung der Kostenmiete und Berücksichtigung vorhandener Belegungsbindungen, mindestens bis zum Jahr 2020 eingehalten werden.

Vor diesem Zeitpunkt ist auch eine Aufteilung in eine Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschlossen.

Es werden besondere Kündigungsschutzvereinbarungen getroffen:

- Sicherung eines lebenslangen Wohnrechts für Mieter ab dem sechzigsten Lebensjahr sowie für schwer behinderte Mieter
- Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen oder Kündigungen wegen Behinderung an der wirtschaftlichen Verwertung bis mindestens 2025
- Ausschluss von Luxussanierungen

Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Der Käufer bekennt sich zur Fortsetzung des GGH- Modernisierungsprogramms bei Wohnungen und des GGH-Investitionsprogramms hinsichtlich Fassadendämmung, Treppenhäuser, Aufzüge, Tiefgarage, Außenanlagen und technischer Infrastruktur.

Wichtig ist auch die Zusage zur Wiederherstellung und Vermietung der Ladeneinheiten in der Emmertsgrundpassage 9 bis 13.

Der Käufer wird verpflichtet, jedes Jahr einen bestimmten Mindestbetrag in die Gesamtanlage zu investieren, wobei wenigstens die Sätze nach der II. Berechnungsverordnung erreicht werden müssen (11,50 €/je Quadratmeter Wohnfläche und 68 €/je Garagenplatz).

Dienstbarkeiten und gewerbliche Mietverträge

Die bestehenden Nutzungsrechte in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten im Bereich des Verkaufsobjekts sowie die gewerblichen Mietverträge sind vom Investor uneingeschränkt zu übernehmen.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GGH

Es wird keine Betriebsbedingten Kündigungen geben.

Die oben genannten Forderungen werden von dem potenziellen Käufer akzeptiert. Ein Finanzierungsnachweis würde vorgelegt werden. Der Investor ist selbstverständlich gern bereit, sich persönlich vorzustellen und sein Bewirtschaftungskonzept darzulegen. Es können noch Referenzen eingeholt werden.

Die Nicht-Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen wird über eine empfindliche Vertragsstrafe sanktioniert. Die Absicherung der Realisierbarkeit einer solchen Vertragsstrafe erfolgt entweder über eine Realsicherheit, also eine Grundschuld an ausreichender Rangstelle oder eine Personalsicherheit, also eine Garantie, z.B. in Form einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank.

Emmertsgrundpassage

Zusätzlich wird es prozessuale Absicherungen geben, indem als der Gerichtsstand Heidelberg und ein Zustellungsbevollmächtigter (z.B. große Rechtsanwaltskanzlei) benannt sowie eine Zwangsvollstreckungsunterwerfung vereinbart wird.

Es ist auch möglich, eine Weiterveräußerung der Liegenschaft oder eine Sitzverlegung der Gesellschaft des Käufers ins Ausland von einer Zustimmung der GGH oder der Stadt Heidelberg abhängig zu machen. Ein derartiger Eingriff in die Eigentumsrechte hätte jedoch vermutlich erhebliche Auswirkungen auf den Kaufpreis. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dieses Thema noch nicht in die Verhandlungen eingeflossen.

Dieses Geschäft ist prinzipiell nicht ausschreibungspflichtig, da es sich nicht um einen Beschaffungsvorgang handelt. Nach Auskunft des Rechtsamtes ist jedoch der beihilferechtliche Aspekt aus dem EG-Vertrag zu berücksichtigen. Es muss demnach der Nachweis eines nicht unter Marktpreisen durchgeführten Verkaufs geführt werden. Dies geschieht über die Vorlage eines unabhängigen Wertgutachtens. Ein solches Gutachten wäre bei einem Votum für den Verkauf noch zu erstellen. Die Geschäftsführung geht nicht davon aus, dass ein Gutachten einen höheren Verkehrswert ausweist, als das aktuelle Kaufpreisangebot über 31,3 Millionen €

Heidelberg, 30.10.2007
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH
Geschäftsführung