

# Immobilienleasing: die alternativen Finanzierungsmöglichkeiten für die Wohnungswirtschaft, Teil 4

Der Gesetzgeber, aber auch der Markt, zwingt Wohnungsunternehmen jetzt zu investieren. Die Stichworte hierfür sind Klimaschutz, Nachhaltigkeit beim Bauen, Bestandserhalt oder Neubau, altersgerechtes Wohnen, Schrumpfung der Märkte, neue Armut. Aber die Bankenkrise fordert neue Wege in der Finanzierung. Sale-and-lease-back, Buy-and-lease, Neubauleasing – Immobilienleasing kann die Alternative sein. Eitel Kirchbach, Prokurist und Leiter Regionalvertrieb bei der VR-LEASING AG beschreibt für Wohnungswirtschaft heute dieses Instrument

Die aktuellen Herausforderungen der institutionellen Wohnungswirtschaft liegen neben der klassischen Bestandsverwaltung insbesondere

- im Abbau des bestehenden Instandhaltungs-/Modernisierungstaus
- in der Schaffung von zeitgemäßem und dauerhaft vermietbarem Wohnraum
- in der Finanzierung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen

Insbesondere kleine (bis 2.000 Wohnungen) und mittlere (ab 2.000 bis 5.000 Wohnungen) Wohnungsunternehmen, unabhängig von der Rechtsform, verfügen oftmals weder über das für große Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erforderliche Know-how und/oder über die erforderlichen eigenen Kapazitäten. Dies stellt die Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen, zu deren Bewältigung der Einsatz externer Dienstleister sinnvoll sein kann. Hierfür bieten sich u. a. auch Immobilien-Leasing-Unternehmen und deren Baumanagementgesellschaften als kompetente und zuverlässige Partner an. Die hieraus abzuleitenden Aufgabenstellungen für das Immobilien-Leasing-Unternehmen sind insbesondere:

*Baumanagementgesellschaften*

- § Beratung/Entscheidungshilfe für das Wohnungsunternehmen in der Phase der Investitionsplanung
- § Begleitung des Wohnungsunternehmens während der bautechnischen Planungs- und Realisierungsphase
- § Begleitung des Wohnungsunternehmens bei der Finanzierungsbeschaffung im Wege der Strukturierung der jeweiligen Wohnungsbestände

Hierbei ist aus Sicht des Wohnungsunternehmens auf ein Komplettangebot des Immobilien-Leasing-Unternehmens zu achten.

## Fallbeispiel

Das zu betrachtende Wohnungsunternehmen verfügt über einen eigenen Wohnungsbestand von rund 4.500 Wohneinheiten. Davon befinden sich rund 2.000 Wohneinheiten in geschlossenen Siedlungen der 50er Jahre, die in den vergangenen Jahren bereits weitge-

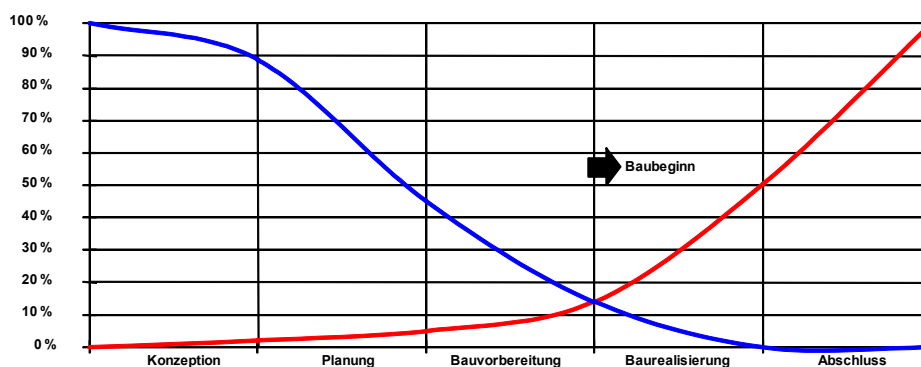
hend saniert wurden. Weitere rund 1.000 Wohneinheiten befinden sich in geschlossenen Siedlungen der 60er Jahre. Diese Wohnungsbestände wurden in den vergangenen Jahren lediglich teilweise saniert. Daneben verfügt das Wohnungsunternehmen über rund 1.000 Wohneinheiten aus den 70er Jahren, die zwischenzeitlich einen gewissen Instandhaltungsstau aufweisen.

Das Wohnungsunternehmen hat den Bilanzgewinn der Vorjahre zwischenzeitlich an den Gesellschafter ausgeschüttet und diese Ausschüttung teilweise durch Beleihung der Wohnungsbestände (insbesondere die Kernbestände) bei verschiedenen Banken fremdfinanziert. Aktuell zeigen sich in den unsanierten Wohnungsbeständen und den mit Instandhaltungsstau behafteten Wohnungsbeständen gewisse Vermietungsschwierigkeiten. Die Bauabteilung des Wohnungsunternehmens hat keine freien Kapazitäten zur Durchführung von Großinstandhaltungen und komplexen Modernisierungen im bewohnten Zustand.

## Lösungsmöglichkeiten

Das zu betrachtende Wohnungsunternehmen beauftragt ein Immobilien-Leasing-Unternehmen und dessen Baumanagementgesellschaft mit der technischen Vorbereitung und Durchführung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen sowie der Umsetzung im Wege der Finanzierungsalternative Immobilienleasing.

Zunächst führt die Baumanagementgesellschaft für die betreffenden Wohnungsbestände eine Ist-Aufnahme der gesamten Bausubstanz durch. Ziel hierbei ist die anschließende Maßnahmendefinition und Erstellung geeigneter Planungsunterlagen. Dieser erste Schritt ist insbesondere in Bezug auf die Planbarkeit und Beeinflussbarkeit der später anfallenden Baukosten besonders wichtig. Das nachfolgende Schaubild verdeutlicht in besonderem Maße die Beeinflussbarkeit der Baukosten in Abhängigkeit des Planungsfortschritts.



*Kostenplanung und beeinflussbarkeit der Baukosten in Abhängigkeit des Planungsfortschritts*

— Entstehung der Baukosten  
— Einfluss auf die Baukosten

Sodann erfolgt eine erste Kostenkalkulation und Gesamtkostenermittlung (ggf. Kostenoptimierung durch Anpassung des Bausolls) als Grundlage für die Entscheidungsfindung der Gremien des Wohnungsunternehmens. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Unterfütterung der Kostenkalkulation durch verbindliche Bauangebote für alle relevanten Gewerke mit anschließender Verhandlung von Bauverträgen. Diese Aufgabe übernimmt die Baumanagementgesellschaft für das Wohnungsunternehmen und benennt nach Abschluss dieser Phase dem Wohnungsunternehmen einen verbindlichen Festpreis für die geplanten Maßnahmen.

Für die nachfolgend beschriebene Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Wege der Finanzierungsalternative Immobilien-Leasing übernimmt die Baumanagementgesellschaft als Generalübernehmer die gesamte Abwicklung sämtlicher Planungs- und Bau-

leistungen im Zuge der Gesamtmaßnahme und die Koordination der durch die Baumaßnahmen entstehenden Mieterbelange in den einzelnen Wohnungsbeständen.

Im Zuge der Umsetzung der Finanzierungsalternative Immobilienleasing errichtet das Immobilien-Leasing-Unternehmen zunächst eine so genannte Leasingobjektgesellschaft. Diese Leasingobjektgesellschaft erwirbt im ersten Schritt von dem Wohnungsunternehmen die betreffenden Wohnungsbestände (Altsubstanz) zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert. Hierdurch wird dem Wohnungsunternehmen Liquidität in Höhe des vereinbarten Kaufpreises zugeführt. Zudem können u. U. stille Reserven in Höhe der positiven Differenz zwischen Kaufpreis und Restbuchwert der betreffenden Wohnungsbestände bilanzwirksam für das Wohnungsunternehmen zur Stärkung des Eigenkapitals gehoben werden. Sodann werden die gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen definierten Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen zum Festpreis von der Baumanagementgesellschaft durchgeführt. Nach Abschluss dieser Maßnahmen wird das Wohnungsunternehmen Leasingnehmer der Leasingobjektgesellschaft und behält die uneingeschränkte Nutzung dieser Wohnungsbestände. Zudem erhält das Wohnungsunternehmen am Ende der Laufzeit des Leasingvertrages ein grundbuchlich gesichertes Rückkaufsrecht der Wohnungsbestände.

Verkehrswert

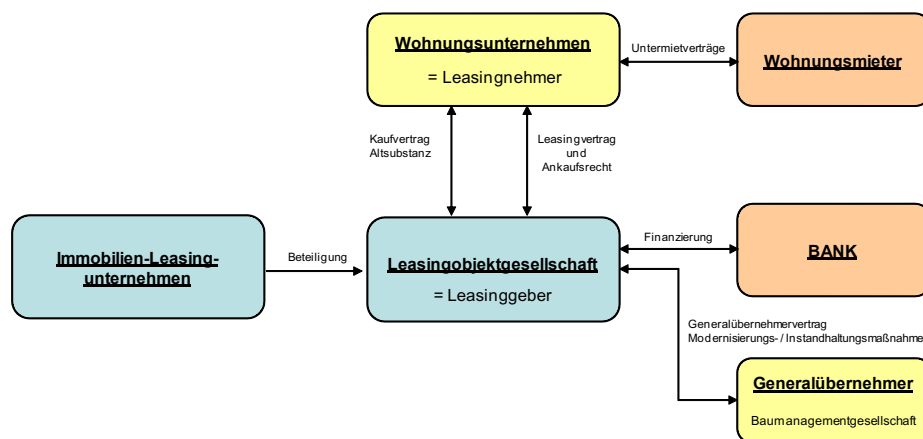


Schaubild Immobilienleasing

## Zusammenfassung

Die Vorteile für das Wohnungsunternehmen können stichpunktartig wie folgt zusammengefasst werden:

- Durchführung der Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen zum Festpreis (Generalübernehmer Baumanagementgesellschaft)
- Transparentes Verfahren für die Verhandlung/Vergabe aller erforderlichen Gewerke
- Sicherstellung von Preis, Qualität und Termin für die Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen
- Einsatz von eigenen Ressourcen des Wohnungsunternehmens für die bauliche Realisierung der Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen nicht erforderlich
- 100-Prozent-Finanzierung der Modernisierung-/Instandhaltungsmaßnahmen unter der Überschrift „Bauen und Finanzieren aus einer Hand“
- Off-Balance-Finanzierung für Altsubstanz und Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen der betreffenden Wohnungsbestände
- Schöpfung von Liquidität und Hebung von stillen Reserven durch den Verkauf der Altsubstanz an die Leasingobjektgesellschaft

- Unveränderte Nutzung der modernisierten/instand gesetzten Wohnungsbestände durch das Wohnungsunternehmen wie ein Eigentümer im Rahmen eines Leasingvertrages
- Vollständige Wertsteigerungschance für die modernisierten/instand gesetzten Wohnungsbestände verbleibt durch das Ankaufsrecht beim Wohnungsunternehmen

Das Immobilienleasing bietet auch im Zusammenhang der Modernisierung/Instandhaltung von Wohnungsbeständen häufig einen effizienten Weg zur Verbesserung der bilanziellen und finanzwirtschaftlichen Situation von Wohnungsunternehmen und stellt damit eine prüfungswerte Alternative zum klassischen Verkauf von Wohnungsbeständen an Investoren dar.

**Eitel Kirchbach**

*Leiter Zentrales Office-/Projektmanagement Immobilien  
Prokurist  
VR-LEASING AG  
eitel.kirchbach@vr-leasing.de*

Welche Möglichkeiten bestehen beim Erwerb von Wohnungsbeständen? Wir berichten in der nächsten Ausgabe ausführlich über Immobilienleasing im Zusammenhang mit der Erweiterung von Wohnungsbeständen.

Fünzig Prozent bei der Werbung  
sind immer rausgeworfen. Man weiß  
aber nicht, welche Hälfte das ist.

Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gottfried Kubitza    gottfried.kubitza@wohnungswirtschaft-heute.de  
Hartwig Janßen    hartwig.janssen@wohnungswirtschaft-heute.de