



## Finanzierungskooperationen für das Projekt „Kölner Vorgebirgsgärten“



**Horst WERNER, Vorstandsvorsitzender  
Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG**



## Gemeinsam:

### Planen

### Bauen

### Finanzieren



## Inhaltsverzeichnis:

- 1. Die beteiligten Genossenschaften**
2. Das Grundstück
3. Das Projekt
  - 3.1 Planung und Realisierung
  - 3.2 Besonderheiten
  - 3.3 Investitionsvolumen
  - 3.4 Zeitlicher Bauablauf
  - 3.5 Marketingkonzept
4. Die Finanzierung
  - 4.1 KfW-Mittel
  - 4.2 Kapitalmarktmittel
5. Das Fazit

# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

## 1. Die beteiligten Genossenschaften:

Die Planung und Realisierung erfolgte über einen Zusammenschluss von vier Kölner Wohnungsbaugenossenschaften aufgrund des angestrebten Bauvolumens von rd. 80 Mio. EUR:



**GWG Köln-Sülz eG (3.038 WE, 37 GE u.ä.)**

**WG Köln-Süd eG (2.272 WE, 65 GE u.ä.)**

**WBG Mieterschutz eG (2.687 WE, 63 GE u.ä.)**

**Wohn- und Heimbau eG (559 WE, 5 GE u.ä.)**

## Inhaltsverzeichnis:

1. Die beteiligten Genossenschaften
2. Das Grundstück
3. Das Projekt
  - 3.1 Planung und Realisierung
  - 3.2 Besonderheiten
  - 3.3 Investitionsvolumen
  - 3.4 Zeitlicher Bauablauf
  - 3.5 Marketingkonzept
4. Die Finanzierung
  - 4.1 KfW-Mittel
  - 4.2 Kapitalmarktmittel
5. Das Fazit

# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014



## 2. Das Grundstück

- Linksrheinisch im Süden der Stadt Köln
- Urbane Lage mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur, zahlreiche Freizeit- und kulturelle Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen, Krankenhäuser, Pflegedienste, medizinische Versorgung
- Kölns größter innerstädtischer Park in direkter Nachbarschaft

## Inhaltsverzeichnis:

1. Die beteiligten Genossenschaften
2. Das Grundstück
3. **Das Projekt**
  - 3.1 Planung und Realisierung
  - 3.2 Besonderheiten
  - 3.3 Investitionsvolumen
  - 3.4 Zeitlicher Bauablauf
  - 3.5 Marketingkonzept
4. Die Finanzierung
  - 4.1 KfW-Mittel
  - 4.2 Kapitalmarktmittel
5. Das Fazit

## **3. Das Projekt**

### **3.1 Planung und Realisierung**

- **Gemeinschaftliches Auftreten der Genossenschaften**
- **Stärkung des Genossenschaftsimages**
- **Vermietung unterhalb des Preisniveaus am Markt, jedoch oberes Preissegment für Genossenschaften**

### **3.2 Besonderheiten**

- **Realteilung des Eigentums, jedoch gemeinschaftliche Tiefgaragen, Grünflächen und Spielplätze**
- **Keine Beauftragung eines Generalunternehmers**
- **Gemeinsame Ausschreibung aller Gewerke**
- **Betreuung durch einen Projektsteuerer**



# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

## Teilung des Gebiets in vier Baufelder



## 3.3 Investitionsvolumen

- Das Investitionsvolumen belief sich auf **rd. 80 Mio. EUR**
- Prozentual verteilten sich die erstellten **336 Wohnungen** wie folgt auf die einzelnen Wohnungsbaugenossenschaften
  - **GWG Köln-Sülz eG** **39,2 %**
  - **WG Köln-Süd eG** **23,4 %**
  - **WBG Mieterschutz eG** **23,1 %**
  - **Wohn- und Heimbau eG** **14,3 %**

## 3.4 Zeitlicher Bauablauf

- **Beginn Kaufvertragsverhandlung:** **1. Dez. 2005**
- **Baubeginn:** **17. Mai 2010**
- **Fertigstellung Baufeld 1:** **30. Jun. 2012**
- **Fertigstellung Baufeld 2:** **31. Dez. 2012**
- **Fertigstellung Baufeld 3:** **31. Okt. 2013**

# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

## Baufeldfertigstellung im Dezember 2007



# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

## Baufortschritt im Juli 2011



## 3.5 Marketingkonzept

- **Namensgebung „Wohnen in den Vorgebirgsgärten“**
- **Wärmeerzeugung über Fernwärme (kommunale Ermöglichung, Fernwärmeversorgung des gesamten Gebiets), kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Vereinheitlichung der Kommunikation der vier Bauherren, u.a. eigene Homepage nur für die Vorgebirgsgärten**
- **Einheitliche Mietverträge, einheitliche Benutzerordnung**
- **Durchschnittliche Kaltmiete 9,99 EUR/m<sup>2</sup>**
- **Mietspiegelspanne 9,80 EUR/m<sup>2</sup> bis 11,50 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2010**
- **Zentrale Vermietung durch die Genossenschaften mit Hilfe eines externen Vermietungsteams**
- **Vertriebsmittel Musterwohnung jeweils für Baufeld 1 und 2**

# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

Impressionen aus der Musterwohnung Baufeld 1:



## **Inhaltsverzeichnis:**

1. Die beteiligten Genossenschaften
2. Das Grundstück
3. Das Projekt und das Projektergebnis
  - 3.1 Planung und Realisierung
  - 3.2 Besonderheiten
  - 3.3 Investitionsvolumen
  - 3.4 Zeitlicher Bauablauf
  - 3.5 Marketingkonzept
- 4. Die Finanzierung**
  - 4.1 KfW-Mittel
  - 4.2 Kapitalmarktmittel
5. Das Fazit

## 4. Die Finanzierung

Die entscheidende Fragestellung erfolgte bereits mit dem Beginn der Planungen.

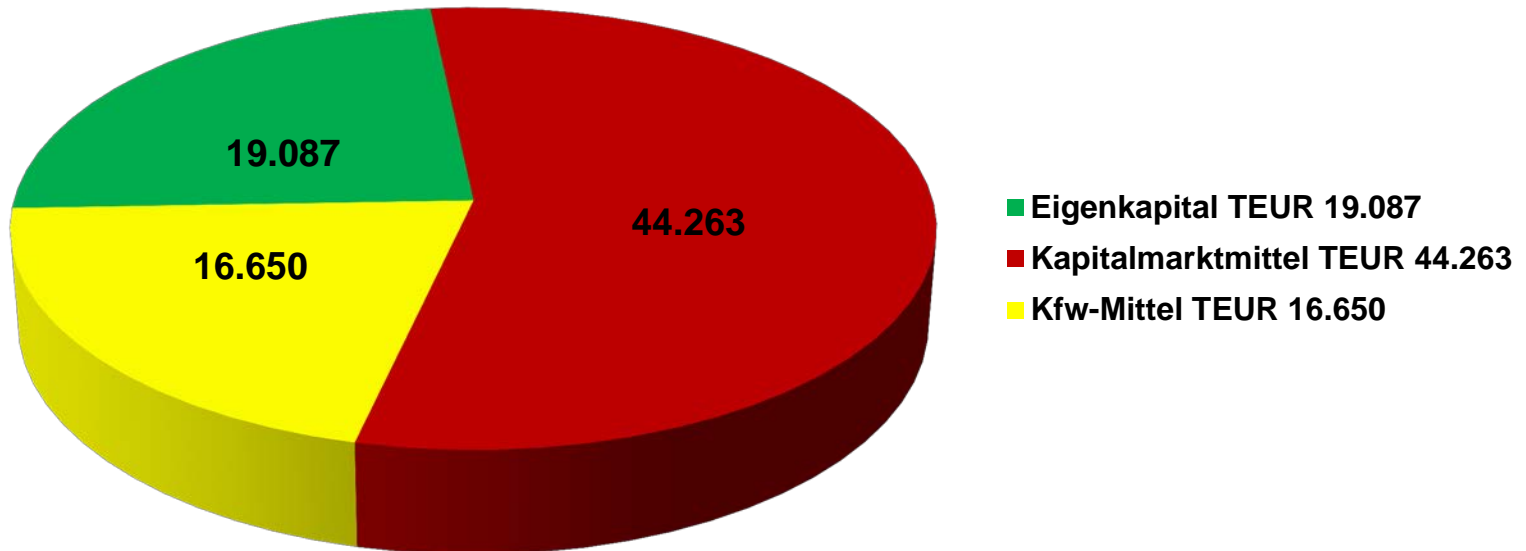
Bauen wir mit öffentlicher Förderung oder soll ausschließlich freifinanzierter Wohnungsbau entstehen?

Aufgrund des auf dem freien Markt erworbenen Grundstücks und den daraus resultierenden Anschaffungskosten fiel die Entscheidung gegen eine öffentliche Förderung.

Begünstigt wurde die Entscheidung noch durch eine entsprechende Nachfrage aus den Reihen der Genossenschaftsmitglieder und der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt in Köln.



## Die Finanzierung der "Vorgebirgsgärten"



# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

## 4.1 KfW-Mittel

**Besonderheit:** Die KfW-Mittel wurden zeitlich deutlich vor den Kapitalmarktmitteln beantragt, um die Bauanträge noch nach der EnEV 2007 stellen zu können.

	<u>KfW-Mittel</u>
<b>GWG Köln-Sülz eG</b>	<b>TEUR 7.300</b>
<b>WG Köln-Süd eG</b>	<b>TEUR 3.750</b>
<b>WBG Mieterschutz eG</b>	<b>TEUR 3.350</b>
<b>Wohn- und Heimbau eG</b>	<b><u>TEUR 2.250</u></b>
<b>Summe</b>	<b><u>TEUR 16.650</u></b>

## 4.2 Kapitalmarktmittel

- Nach den Vorsondierungen, auch unter Beteiligung eines Finanzdienstleisters, verblieben 4 Kreditinstitute, mit denen die Endverhandlungen geführt wurden
- Dies waren zwei regional ansässige Kreditinstitute und zwei überregional tätige Banken
- Zuvor hatten sogar Kreditinstitute unerwarteter Weise aufgrund des Gesamtkreditvolumens auf ein Engagement verzichtet
- Seitens der Genossenschaften wurde bei der Auswahl der Kreditgeber auch darauf geachtet, dass für keine Genossenschaft ein sogenanntes „Klumpen-Risiko“ entstand

## 4.2 Kapitalmarktmittel

**Bedeutsame Verhandlungspunkte waren insbesondere:**

- **Dauer der Zinsfestschreibung (10 oder 15 Jahre)**
- **Höhe des Beleihungsauslaufs (60% oder 80%), ggf. unter Verwendung freier Grundschuldteile auf Zusatzobjekten**
- **Höhe der Bereitstellungszinsen, ggf. gestaffelt aufgrund des Bauzeitraumes**
- **Beginn der Verzinsung**

# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

## 4.2 Kapitalmarktmittel

- Die Verhandlungen verliefen zeitintensiver als sämtliche Beteiligten zuvor vermutet hatten
- Letztendlich erfolgten die Abschlüsse mit den nachfolgend aufgeführten Darlehensvolumina

### Kapitalmarktmittel

<b>GWG Köln-Sülz eG</b>	<b>TEUR 20.602</b>
<b>WG Köln-Süd eG</b>	<b>TEUR 9.023</b>
<b>WBG Mieterschutz eG</b>	<b>TEUR 9.100</b>
<b>Wohn- und Heimbau eG</b>	<b><u>TEUR 5.538</u></b>
<b>Summe</b>	<b><u>TEUR 44.263</u></b>

# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

## **Ergänzender Hinweis zu den KfW-Mitteln:**

- **Im Rahmen der Endverhandlungen hinsichtlich der Kapitalmarktmittel von insgesamt rd. 44,3 Mio. EUR, kamen die bereits vor geraumer Zeit fixierten KfW-Mittel wieder ins Gespräch**
- **Thematisiert wurden die Margen (Abschläge als Sonderkonditionen)**
- **Nach weiteren intensiven Verhandlungen landeten die KfW-Mittel ebenfalls bei dem Kreditinstitut, welches die Kapitalmarktmittel bereitstellte**
- **Bei einem KfW-Mittel-Volumen von rd. 16,7 Mio. EUR sind einige Zehntel für die Finanzierung und Mietpreisermittlung nicht zu unterschätzende Argumente**

## **Inhaltsverzeichnis:**

1. Die beteiligten Genossenschaften
2. Das Grundstück
3. Das Projekt und das Projektergebnis
  - 3.1 Planung und Realisierung
  - 3.2 Besonderheiten
  - 3.3 Investitionsvolumen
  - 3.4 Zeitlicher Bauablauf
  - 3.5 Marketingkonzept
4. Die Finanzierung
  - 4.1 KfW-Mittel
  - 4.2 Kapitalmarktmittel
- 5. Das Fazit**

# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

## 5. Das Fazit

Finanziert wurden:

<b>Baufelder</b>	<b>3</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>27.825 m<sup>2</sup></b>
<b>umbauter Raum inkl. TG</b>	<b>196.337 m<sup>3</sup></b>
<b>Wohnungen Anzahl</b>	<b>336</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>29.050 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbe Anzahl</b>	<b>4</b>
<b>Gewerbefläche</b>	<b>550 m<sup>2</sup></b>
<b>KiTa-Fläche</b>	<b>1.062 m<sup>2</sup></b>
<b>TG-Stellplätze</b>	<b>351</b>
<b>Fahrradstellplätze</b>	<b>746</b>
<b>Spielplätze</b>	<b>5</b>

**Investitionsvolumen**                      **rd. 80 Mio. EUR**

**Entspricht Baukosten  
(abzügl. Grundstück):**

**332,00 EUR ca. je m<sup>3</sup> umb. Raum**

**2.240,00 EUR ca. je m<sup>2</sup> Wohnfläche**



# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

Impressionen aus Baufeld 1:



# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

Impressionen aus Baufeld 1:



# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

In Köln geht der Müll in den Untergrund:

## Klappe zu und weg



*Kölner Stadt-Anzeiger*  
VORBERGIRGSGÄRTEN  
*Der Müll verschwindet unter der Erde*

**Unterflurbehälter:  
Dekoratives  
Erscheinungsbild und  
geringer Platzbedarf**

# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

Impressionen aus Baufeld 2:



# IfG - Symposium Münster, 22. Oktober 2014

Impressionen aus Baufeld 2:



Herzlichen Dank für Ihr Interesse  
und Ihre Aufmerksamkeit

