



## BDC mit neuer Partnerschaft

### Dr. Hans Werner Klee tritt bei BDC ein

Dr. Hans Werner Klee, bis zum Jahresende 2010 kaufmännischer Geschäftsführer der RAG Montan Immobilien, ist seit dem 1. März Partner von Burkhard Drescher in der BDC – Consulting. Die Partner kennen sich aus gemeinsamen Jahren im RAG – Konzern. Die Beratungsexpertise „...rund um die Immobilie“ erfährt damit einen weiteren Qualitätsschub.

### GAG – Projekt als Referenz

Ein Restrukturierungskonzept bei der GAG - Immobilien AG in Köln, wurde von BDC gemeinsam mit Horváth & Partners nunmehr erfolgreich abgeschlossen. „Moderne Wohnungsunternehmen sind kosteneffizient und mieterfreundlich“ so B.Drescher.

### Fragen zum Erbbaurechtsmodell

Was unterscheidet das Erbbaurechtsmodell von anderen Finanzierungsansätzen?

[Seite 2](#)

### BRICKS verwaltet 10.000 WE

In Kooperation mit der Siemchen-Gruppe in Hannover, hat BRICKS nunmehr 10.000 Einheiten in der Verwaltung. [www.bricks.de](http://www.bricks.de)

### Impressum:

Burkhard Drescher  
Centroallee 263a  
46047 Oberhausen  
Tel. +49 208 30588877  
Fax +49 208 30588875  
Mobil +49 170 2452017  
E-Mail [drescher@bdc-projekte.de](mailto:drescher@bdc-projekte.de)

## Modellrechnung

### Modernisierung aus Eigenmitteln

Die Stadt A muss 5 Gymnasien sanieren. Der Sanierungsbedarf wird mit 12 Mio. € kalkuliert. Ca. 6.000 Schüler werden betreut. Die Grundstücksfläche der Gebäude bemisst sich auf 150.000 m<sup>2</sup>. Der Wert der Gebäude wird nach Sanierung mit ca. 39 Mio. € kalkuliert. Das diskutierte Angebot lautet: Grundstückskaufpreis 13,5 Mio., der zu entrichtende Erbpachtzins beträgt 594.000 € pro Jahr. Die Stadt kann den gesamten Sanierungsbedarf aus dem Erlös begleichen, ein Kredit wird nicht in Anspruch genommen, durch diese Transaktion verbessern sich die Bilanzrelationen. Nach 10 Jahren ist ein erstes Rückkaufrecht vereinbart. Da es sich größtenteils um energetische Maßnahmen handelt, gehen die Techniker davon aus, dass sich der Erbbauzins weitgehend durch die Maßnahmen refinanziert.



#### Wichtiger Hinweis:

Die dargelegten Berechnungen und Angebotsangaben sind rein fiktiv. Der Grundstückspreis und die Höhe des Erbpachtzins sind von den jeweiligen Bedingungen des Projektes abhängig und können variieren. Es besteht deshalb kein Anspruch auf Vergleichbarkeit der Konditionen. Kontakt: [Burkhard.Drescher@continuum-capital.com](mailto:Burkhard.Drescher@continuum-capital.com)

#### Frage:

Weshalb nimmt die Stadt keinen Kommunalkredit in Anspruch, die Konditionen könnten günstiger sein?

#### Antwort:

Die Stadt hat ihre Verschuldungsgrenze erreicht und müsste demnach auf die energetische Sanierung verzichten. Dadurch würde der Haushalt weiter durch steigende Energiekosten belastet. In diesem Fall ist die wirtschaftliche Gesamtbilanz positiv.

#### Frage:

Finanzinstrumente wie Cross Border Leasing und ähnliches, haben bei den Kommunen einen negativen Nachgeschmack hinterlassen, worin unterscheidet sich das Erbbaurecht?

#### Antwort:

Erbbaurecht ist in Deutschland seit 1919 gesetzlich geregelt, die Kirchen und Kommunen vergeben Erbbaurechte seit vielen Jahrzehnten, es ist unkompliziert, erprobt und absolut vertragsicher.

#### Frage:

Muss eine Kommune Erbbauberechtigter sein?

#### Antwort:

Nein, es kann auch eine kommunale oder andere öffentlich rechtliche Gesellschaft Vertragspartner sein.

#### Frage:

Wenn das Grundstück verkauft wird, was ist dann mit der Nutzung des Gebäudes?

#### Antwort:

In der Nutzung ist der Erbbauberechtigte vollkommen frei. Auch eine Umnutzung oder gar Abriss ist denkbar. Es ist aber auch der Rückkauf des Grundstücks nach 10 Jahren möglich.