

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 1 / 2 0 1 5



VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT > IMMOBILIENWIRTSCHAFT > BRANCHEN-NEWS

IN DIESER AUSGABE u. a.:

- › Compliance und Managerhaftung
- › Die häufigste Schadenursache in der Gebäude-Versicherung
- › Kapitalwertmethode versus Vollständiger Finanzplan
- › Wie der Rückbau Immobilien aufwerten kann

INHALT:

➤ Compliance und Managerhaftung	Seite 2
➤ Ausstellungen und Messen	Seite 4
➤ Die häufigste Schadenursache in der Gebäude-Versicherung	Seite 6
➤ Kapitalwertmethode versus Vollständiger Finanzplan	Seite 8
➤ Wie der Rückbau Immobilien aufwerten kann	Seite 10
➤ Tückische Bewertung eines Erbbaugrundstücks	Seite 12
➤ Deutsche Rentenversicherung Bund plant Verkauf von Personalwohnhäusern	Seite 14
➤ Funk-BBT Round Table	Seite 16

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 1 / 2 0 1 5



Impressum

Herausgeber:

Funk-BBT GmbH

Versicherungsmakler für die Wohnungswirtschaft

Budapester Str. 31

10787 Berlin

fon +49 30 250092-0

v. i. S. d. P.:

Christine Seiler

Hartmut Heidenreich

Budapester Str. 31

10787 Berlin

Copyright 2015

Liebe Leserinnen und liebe Leser...

Ich begrüße Sie im neuen Jahr und zu einer neuen Ausgabe der Funk-BBT News.

Es erwartet Sie wie immer eine interessante Lektüre mit Themen rund um die Immobilien- und die Versicherungswirtschaft, für die die BBT und Funk kompetente und verlässliche Partner sind.

Wir beschäftigen uns diesmal im Bereich Versicherungswirtschaft mit den Themen Compliance und Managerhaftung, Ausstellungs- und Messe-Versicherung sowie mit der häufigsten Schadenursache in der Gebäude-Versicherung – Leitungswasserschäden.



hartmut.heidenreich@bbt-gmbh.net

In den Beiträgen aus der Wohnungswirtschaft geht es um die Aufwertung von Immobilienbeständen durch Rückbau, die Herausforderungen bei der Bewertung von Erbbaugrundstücken und um Methoden zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Investitionen. Zu guter Letzt informieren wir über den Verkauf von Personalwohnhäusern der Deutschen Rentenversicherung Bund, den die BBT vorbereitet und durchführt.

Ich wünsche Ihnen wie immer viel Spaß beim Lesen und bitte Sie nicht zu zögern, uns bei Fragen anzusprechen.

Mit den besten Wünschen für ein erfolgreiches Jahr,

Ihr

Hartmut Heidenreich



Compliance und Managerhaftung

Strengere gesetzliche Anforderungen, die auch wohnungswirtschaftliche Unternehmen betreffen, erfordern ein funktionierendes Compliance-Management-System. Führungskräfte von mittelständischen Unternehmen können auch vor dem Hintergrund der Compliance-Thematik in die persönliche Haftung geraten. Da diese Haftungsrisiken letztlich auch auf das Unternehmen zurückfallen können, sollte die Frage nach dem Umgang damit ins Bewusstsein gerufen werden.

Ein näherer Blick auf die Anforderung an Unternehmen, insbesondere ihrer Organe und die Möglichkeit der Absicherung bestimmter Risiken kann lohnenswert sein. Anlass in diesem Zusammenhang gibt ein noch recht junges Urteil des Landgerichts München (Az. 5 HK O 1387/10): Inhaltlich ging es hierbei um die Haftung des Vorstands gegenüber dem Unternehmen wegen Verletzung seiner Vorstandspflichten zur Sicherstellung eines rechtmäßigen Verhaltens der Gesellschaft und ihrer Mitarbeiter. Das Gericht hat festgestellt, dass ein Vorstandsmitglied dafür Sorge zu tragen hat, dass das Unternehmen so organisiert und beaufsichtigt wird, dass keine Gesetzesverletzungen – insbesondere Korruption – stattfinden. Dieser Organisationspflicht genügt der Vorstand nur dann, wenn er eine auf Schadensprävention und Risikokontrolle angelegte Compliance-Organisation einrichtet und regelmäßig fortentwickelt und kontrolliert. Da das verklagte Vorstandsmitglied diesen Pflichten nicht nachkam, erging gegen ihn die Verurteilung auf Schadenersatz an das Unternehmen von nicht weniger als 15 Mio. Euro.

Diese Zahl vor Augen macht deutlich, dass eine fehlende Absicherung bei Missachtung von Vorstandspflichten existenzbedrohend sein kann.

Der Begriff „Compliance“ entstammt ursprünglich dem amerikanischen Recht und bedeutet soviel wie „Einhaltung, Gesetzesstreue, Befolgung, Übereinstimmung“. Damit ist im Kern nichts anderes gemeint, als dass sich die Unternehmen insgesamt an Recht und Gesetz sowie auch interne Verhaltensgrundsätze halten.

Die Wahrnehmung der Compliance-Verantwortung obliegt den Vorständen bzw. Geschäftsführern. Die Compliance-Pflichten erschöpfen sich nicht in der einmaligen Einrichtung einer Compliance-Organisation, sondern verlangen nach einer regelmäßigen Fortentwicklung, Überwachung und Kontrolle. Dabei bestimmen sich die Anforderungen im Einzelfall nach Größe und Organisation

des Unternehmens, Vielfalt und Bedeutung der von ihm einzuhaltenden Vorschriften sowie früheren Unregelmäßigkeiten und Verfehlungen.

Bei der Klägerin waren längere Zeit Vorfälle von Korruptionsstraftaten bekannt. Dem Vorstand obliegt die Pflicht, bei Kenntnis von Straftaten interne Ermittlungen durchzuführen, sich darüber informiert zu halten und die nötigen Konsequenzen aus den Verstößen zu ziehen. Seine Haftung ist die Folge fehlender geeigneter Maßnahmen im Vorgehen gegen Schmiergeldzahlungen.

Nicht nur dieses Urteil stellt die Entwicklung der möglichen Risiken der Unternehmen und insbesondere von deren Vorständen deutlich heraus. Die Entwicklung des Rechts führt zu einer zunehmenden Dynamik und Komplexität, welche in der Wechselwirkung auch zu einer zunehmenden Komplexität im Risk-Management führt. Risiken des Unternehmens werden dadurch sehr schnell zu persönlichen Risiken der das Unternehmen führenden und beaufsichtigenden Organe.

Zivilrechtlich haben sich in den letzten Jahren die potenziellen Ursachen für eine Haftung sowohl der Unternehmen als auch – spiegelbildlich – für die Organe des Unternehmens erhöht. Nur beispielhaft seien die zunehmende Arbeitsteilung und Internationalisierung, die schwelende Finanzkrise und die elektronische Datenverarbeitung mit ihren rechtlichen und tatsächlichen Herausforderungen genannt.

Nicht nur aus diesen Gründen empfehlen wir die anhaltende Betreuung und Aktualisierung der Versicherungsverträge, die originär das Firmenvermögen absichern, sondern auch diese, bei Bedarf durch neue Produkte, wie z. B. die „Cyberspace“-Deckung oder eine Vertrauensschaden-Versicherung, zu ergänzen. Daneben sollten insbesondere die Verträge Aufmerksamkeit erhalten, die nur mittelbar das Firmenvermögen schützen, aber unmittelbar



die handelnden Personen in den Mittelpunkt des Versicherungsschutzes rücken und damit auch die Handlungsfähigkeit des Unternehmens sicherstellen.

Darunter fällt insbesondere die D&O-Versicherung. Es handelt sich hierbei um eine Vermögensschaden-Haftpflicht-Versicherung für die Organe juristischer Personen für den Fall, dass diese direkt aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen auf Ersatz eines Vermögensschadens wegen einer Pflichtverletzung in Ausübung der versicherten Tätigkeit haftpflichtig gemacht werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass das deutsche Strafrecht ein sogenanntes höchstpersönliches Strafrecht ist. Es bestehen nur wenige Tatbestände im Bereich der Ordnungswidrigkeiten, für die „das Unternehmen“ Adressat der Buße ist. Auch wenn seit Längerem ein Unternehmensstrafrecht diskutiert wird, sind im Ergebnis immer nur einzelne Personen und damit in letzter Konsequenz die Geschäftsführer bzw. Organe strafrechtlich verantwortlich.

Hier ist an eine Straf-Rechtsschutz-Versicherung zu denken. Die wirksame Verteidigung gegen strafrechtliche Vorwürfe kann mit enormen Kosten verbunden sein, denn auch im Falle einer Einstellung des Verfahrens oder einem Freispruch hat der Beschuldigte diese Kosten selbst zu tragen. Gute Rechtsanwälte bieten ihre Leistung ausschließlich auf Honorarbasis an, welches der Staat – auch beim Freispruch – nicht ersetzt.

Funk bietet hier vielfältige, auf die Bedürfnisse der Wohnungswirtschaft und der innewohnenden Risiken abgestimmte Bedingungswerke. Durch eine Absicherung, die den Risiken vollumfänglich gerecht wird, kann sich einerseits das Unternehmen sicher sein, entschädigt zu werden und seinen guten Ruf wiederherzustellen, und der in Anspruch genommene Vorstand oder Geschäftsführer muss nicht um seine Existenz fürchten.

Sandra Felicitas Riffert
s.riffert@funk-gruppe.de



Ausstellungen und Messen

Finanzieller Schutz von Ausstellungs-/Messegut

Die Geschäftsleitung der Wohnungsgesellschaft „Grüne Wiese“ GmbH (WGGW) ist sehr kunstaffin und bietet jungen Künstlern regelmäßig die Möglichkeit, in den Räumlichkeiten der Zentrale des Unternehmens ihre Kunstwerke zu präsentieren. Die vertragliche Vereinbarung zwischen der WGGW und dem jeweiligen Künstler sieht vor, dass die WGGW für alle Schäden an den Ausstellungsstücken zu haften hat.

Im Zeitraum März bis Mai 2014 waren 10 Bilder (Öl auf Leinwand) der Künstlerin Frau Pinsel mit einem Wert von insgesamt 44.000 Euro ausgestellt. An einem Donnerstag stellte eine Mitarbeiterin auf dem Weg in die Mittagspause fest, dass vier der ausgestellten Bilder zerschnitten waren. Die eingeleiteten polizeilichen Ermittlungen wurden eingestellt, ein Täter konnte nicht ermittelt werden. Der entstandene Sachschaden beläuft sich auf 20.500 Euro.



Die WGGW zeigt den Vorgang bei ihrem Versicherer der normalen Inhalts-Versicherung an – dieser lehnt eine Entschädigung jedoch mit der Begründung ab, dass hier ausschließlich die Gefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel und Einbruchdiebstahl versichert sind. Den Entschädigungsanspruch der Künstlerin gegenüber der WGGW, musste die WGGW somit aus „der eigenen Tasche“ befriedigen.

Finanziellen Schutz bei Verlust oder Beschädigung von Waren und Gütern (auch Kunstgegenständen), bei deren Präsentation im Rahmen von Ausstellungen oder Messen sowie auf dem Transportweg bietet eine Ausstellungs-Versicherung. Dabei ist es unerheblich, ob eigene oder fremde Exponate ausgestellt werden.

Die Ausstellungs-Versicherung ist als eine sogenannte All-Risk-Deckung konzipiert, d. h. es gelten alle Gefahren versichert, denen die Ausstellungs- oder Messegüter während der Dauer der Versicherung ausgesetzt sind, insbesondere der Verlust oder die Beschädigung durch

- Transportmittelunfall
- Brand, Blitzschlag, Explosion
- Elementarereignisse
- Sturz, Bruch
- Einbruchdiebstahl
- Böswillige Beschädigung/Vandalismus

Der Umfang der All-Risk-Deckung definiert sich über bedingungs-gemäß definierte Ausschlüsse, hierzu zählen z. B.:

- Abhandenkommen wertvoller Gegenstände kleineren Formats (sofern nicht unter Verschluss aufbewahrt)
- Witterungseinflüsse bei Ausstellungen unter freiem Himmel
- Krieg, Streik, Aussperrung
- Diebstahl, Veruntreuung oder Unterschlagung durch Angestellte des Versicherungsnehmers

Die Versicherungssumme muss dem Versicherungswert entsprechen, um den Einwand einer Unterversicherung zu vermeiden. Als Versicherungswert im Rahmen der Ausstellungs-Versicherung gilt der gemeine Handelswert, d. h. der Marktwert abzüglich eingesparter Kosten, den das Ausstellungs-/Messegut zu Versicherungsbeginn hat. Hilfsweise kann auch der gemeine Wert angesetzt werden, das ist der erzielbare Verkaufspreis abzüglich ersparter Kosten.

Bei der Ausstellungs-Versicherung von Kunstgegenständen wird als Versicherungswert in der Regel eine feste Taxe zwischen Versicherungsnehmer und Versicherer vereinbart. An diesem taxierten Versicherungswert orientiert sich dann die Entschädigungsleistung.

Bei Verlust oder Zerstörung des Ausstellungs-/Messegutes wird der Versicherungswert bzw. Taxwert abzüglich eines eventuellen Restwertes erstattet. Wird das Ausstellungs-/Messegut beschädigt, ersetzt der Versicherer die Reparaturkosten, bei Kunstausstellungen die Restaurierungskosten sowie ggf. eine entstandene Wertminderung. Eine generelle Selbstbeteiligung ist normalerweise nicht vorgesehen, kann aber vereinbart werden.

Die Ausstellungs-Versicherung kann als kurzfristiger Vertrag, z. B. für eine einmalige Ausstellung für einen befristeten Zeitraum, oder als Jahresvertrag für Dauerausstellungen und/oder ständig wechselnde Ausstellungen konzipiert werden. Für die Platzierung des entsprechenden Versicherungsschutzes sind bei kurzfristigen Verträgen folgende Angaben erforderlich:

- Name der Ausstellung
- Anschrift des Ausstellungsortes
- Einzelaufstellung der Ausstellungsgüter (Bezeichnung, Versicherungssumme)
- Beginn und Ende der Ausstellung
- Mit oder ohne Transport – Transportmittel?
- Angaben zu Sicherungsmaßnahmen

Darüber hinaus sind bei Jahresverträgen folgende Informationen notwendig:

- Anzahl der jährlichen Ausstellungen
- Einzelaufstellung zur Dauerausstellung (Bezeichnung, Versicherungssumme)
- Voraussichtliche Höchstversicherungssumme der ständig wechselnden Ausstellungen

Sprechen Sie uns an, wenn Sie als Aussteller tätig werden oder sich auf Messen präsentieren. Wir beraten Sie gern individuell rund um die Thematik Ausstellungs-Versicherung und finden eine Lösung, die auf Ihr Risiko zugeschnitten ist.

André Krebs
a.krebs@funk-gruppe.de



› Die häufigste Schadenursache in der Gebäude-Versicherung

Leitungswasser ist die häufigste Schadenursache im Rahmen der Gebäude-Versicherung. Die Spannweite ist hierbei enorm groß. Diese kann von einem kleinen Feuchtigkeitsschaden nach einem Rohrbruch bis zu einem Schaden in sechsstelliger Größenordnung reichen. Schäden durch Leitungswasser sind weniger spektakulär als solche durch Brand, sie verursachen jedoch den größten Schadenaufwand in der Gebäude-Versicherung.

Feuchtigkeitsschäden durch Leitungswasser stellen eine versicherte Gefahr in der Wohngebäude-Versicherung dar, sofern zwei Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Es muss Leitungswasser sein. Dies bedeutet, dass der Austritt des Wassers erfolgen muss aus
 - den Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen),
 - den damit verbundenen Schläuchen,
 - den mit dem Rohrsystem sonstigen verbundenen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen (z. B. Armaturen und Waschmaschinen),
 - den Einrichtungen der Warmwasser- oder Dampfheizung,
 - Klima-Wärmepumpen oder Solarheizanlagen,
 - Wasserlösch- oder Berieselungsanlagen,
 - Wasserbetten und Aquarien,
 - innenliegenden Regenfallrohren.

2. Das Leitungswasser muss bestimmungswidrig ausgetreten sein. Dies ist der Fall, wenn der Wasseraustritt erfolgt
 - aus nicht dafür vorgesehenen Stellen (wie z. B. Leitungswasser, das aus dem Rohr aufgrund eines Rohrbruchs austritt),
 - gegen den Willen des Versicherungsnehmers oder einer anderen berechtigten Person (wie z. B. ein übergelaufenes Waschbecken: Das Wasser verlässt zwar bedingungsgemäß den Wasserhahn, allerdings auch wie nicht vorgesehen das Spülbecken).

Nicht versichert sind gemäß dieser Definition Schäden infolge von:

- Planschwasser (Spritzwasser)
- Reinigungswasser
- Regenwasser aus außenliegenden Regenfallrohren
- Grundwasser
- Öffnen von Sprinkleranlagen zur Löschung eines Brandes (diese Feuchtigkeitsschäden sind nur im Rahmen der Feuer-Versicherung versichert)

Schäden durch undichte Silikonfugen

Immer wieder kommt es zu Feuchtigkeitsschäden an der Gebäudesubstanz durch undichte Silikonfugen an Badewannen und Duschwannen. Dies sind Schäden, die teilweise enorme Kosten verursachen können, da diese aufgrund der geringen austretenden Feuchtigkeit erst spät entdeckt werden. Bei diesen Schäden gibt es unterschiedliche Rechtsprechungen und Regulierungspraxen der führenden Gebäudeversicherungen.

Bisher haben sich fast alle Versicherer an ein Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf (AZ: 42 C 9839/01) aus dem Jahr 2001 gehalten. Hier wird davon ausgegangen, „dass es keinen Unterschied macht, ob bei einer Duschtasse das Wasser etwa durch einen defekten Abfluss ausläuft oder durch eine undicht gewordene Silikonfuge. Die Gefahrenlage, die durch entsprechende Versicherungsverträge abgedeckt werden sollte, ist insoweit die gleiche.“ Feuchtigkeitsschäden infolge von undichten Silikonfugen wurden von fast jedem Versicherer beglichen.

Am 25.07.2013 gab es zu diesem Thema ein richtungsweisendes Urteil des Oberlandesgerichtes Düsseldorf (I-4 U24/13). Hier wurde wie folgt geurteilt:

„Gelangt Wasser durch undichte Silikonfugen in der Dusche ins Mauerwerk des Gebäudes, liegt kein Leitungswasserschaden in der Gebäudeversicherung vor. Es fehlt an einem bestimmungswidrigen Austritt von Leitungswasser, denn ausgetreten ist das Wasser bestimmungsgemäß durch den Duschkopf, es fehlt lediglich an einem bestimmungsgemäßen Ablauf.“

Erste kleinere Gebäude-Versicherer haben hier schon ihre Regulierungspraxis dem Urteil des Oberlandesgerichtes angepasst und regulieren diese Feuchtigkeitsschäden nicht mehr. Aufgrund des immer weiter steigenden Schadenaufwandes in der Gebäude-Versicherung kann davon ausgegangen werden, dass sich in Zukunft immer mehr Versicherer dieser Sichtweise anschließen werden. Zur Vermeidung dieser Schäden ist ein Umdenken bei allen Wohnungsunternehmen erforderlich. Fast alle undichten Silikonfugen lassen sich mit relativ kleinem Aufwand erkennen und reparieren. Jeder Aufenthalt in der Mietwohnung sollte zur Sichtkontrolle der Silikonfugen genutzt werden, auch die Mieter sollten entsprechend sensibilisiert werden.

Jana Fischer
 j.fischer@funk-gruppe.de
 Marco de Raaij
 m.deraaij@funk-gruppe.de



Kapitalwertmethode versus Vollständiger Finanzplan

Wer investieren will, steht immer vor den gleichen zentralen Fragen: Lohnt sich die Investition? Ist die geplante Investitionsmaßnahme besser als eine andere? Wir stellen zwei dynamische Investitionsrechenverfahren vor, die bei der Beantwortung helfen.

Nach unserer Erfahrung eignen sich die **Kapitalwertmethode** und der **Vollständige Finanzierungsplan** am besten, um die wirtschaftlichen Auswirkungen von Immobilieninvestitionen richtig zu beurteilen.

Der Methodenvergleich

■ Die **Kapitalwertmethode** (Net Present Value, NPV) ermittelt den Kapitalwert eines Investitionsprojektes zum Bezugszeitpunkt. Hierfür werden alle zukünftigen, mit der Investition zusammenhängenden Cashflows abgezinst, addiert und anschließend mit dem ursprünglichen Kapitaleinsatz verrechnet. Fällt der so ermittelte Kapitalwert positiv aus, ist die Investition voraussichtlich vorteilhaft, da die zukünftigen Cashflows die Investitionskosten decken und die vom Investor geforderte Mindestrendite grundsätzlich erzielt werden kann.

Der für die Abzinsung erforderliche Diskontierungszinssatz ist subjektiv zu wählen. In der Regel setzt er sich aus dem Basiszinssatz und einem angemessenen Risikozuschlag zusammen.

Zu beachten ist: Die NPV-Methode geht von einem vollkommenen Kapitalmarkt aus, in dem Geld nie knapp wird, Kredite jederzeit verfügbar sind, Zinssätze stets unverändert bleiben und die Soll- und Haben-Zinssätze identisch sind. Daher lässt sich lediglich überprüfen, ob eine Investition, unabhängig von der Art ihrer Finanzierung, sinnvoll ist.

■ Der **Vollständige Finanzierungsplan** (VoFi) erfasst tabellarisch alle zukünftigen Cashflows, die mit der Investition im Zusammenhang stehen und verrechnet sie mit dem zu erwartenden Liquidationserlös. Über den daraus ermittelten End-

wert (VoFi-Endvermögen) kann anschließend unter anderem die voraussichtliche Eigenkapitalrendite (VoFi-Rendite) ermittelt werden.

Zu beachten ist: Der VoFi unterstellt keinen vollkommenen Kapitalmarkt. Erwartete Überschüsse/Fehlbeträge können durch Kreditaufnahme/Wiederanlage periodengerecht erfasst und mit realitätsnahen Konditionen berücksichtigt werden. Darüber hinaus lassen sich mögliche Steuervorteile einkalkulieren.

Was Sie bedenken sollten

Bei beiden Methoden beeinflussen letztendlich zahlreiche Faktoren das Ergebnis. Hierzu zählen etwa die Höhe der Investitionsausgaben, die angesetzten Mieten und Bewirtschaftungskosten und der gegebenenfalls geplante Liquidationserlös. Beurteilen Sie die Vorteilhaftigkeit von Investitionen daher immer mindestens an drei Szenarien: dem Worst-, Real- und Best Case.

Die BBT-Empfehlung

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit aller größeren Investitionsprojekte empfehlen wir den Vollständigen Finanzplan. Er kann individuell auf die Bedürfnisse des Nutzers zugeschnitten werden, und das Ergebnis ist gegenüber der NPV-Methode deutlich präziser.

Den VoFi können Sie übrigens als Zusatzmodul für **avestrategy**[®] erwerben. Damit lassen sich die für den VoFi relevanten Plandaten aus **avestrategy**[®] automatisch integrieren. Daneben bieten wir den VoFi natürlich auch als Excel-Lösung an.

Paul Jonda
paul.jonda@bbt-gmbh.net





Wie der Rückbau Immobilienbestände aufwerten kann

Bestände wieder zukunftsfähig machen

Der Rückbau von Immobilienbeständen gilt oft als unattraktivste Bewirtschaftungsstrategie. Doch diese Desinvestitionsstrategie bietet gute Chancen, Bestände wieder zukunftsfähig zu machen. Am Anfang sollte dabei eine Machbarkeitsanalyse stehen.

Der Hintergrund

Die demografische Entwicklung sowie bundesweite Wandertrends führen in vielen Regionen und Städten zu Bevölkerungsschwund und sich zuspitzenden Wohnungsmärkten. Für

Vermieter bedeutet dies steigenden Konkurrenzdruck aufgrund des zunehmenden Wohnungsüberschusses sowie ein niedriges Mietniveau.

Wann wird der Rückbau zur Option?

Insbesondere in die Jahre gekommene Wohnkonzepte, wie die hochgeschossigen, verdichteten Großsiedlungen der 1970er Jahre, sind auf schrumpfenden Wohnungsmärkten stark vom Leerstand betroffen. Gegen hochwertigere Mietkonzepte sind sie



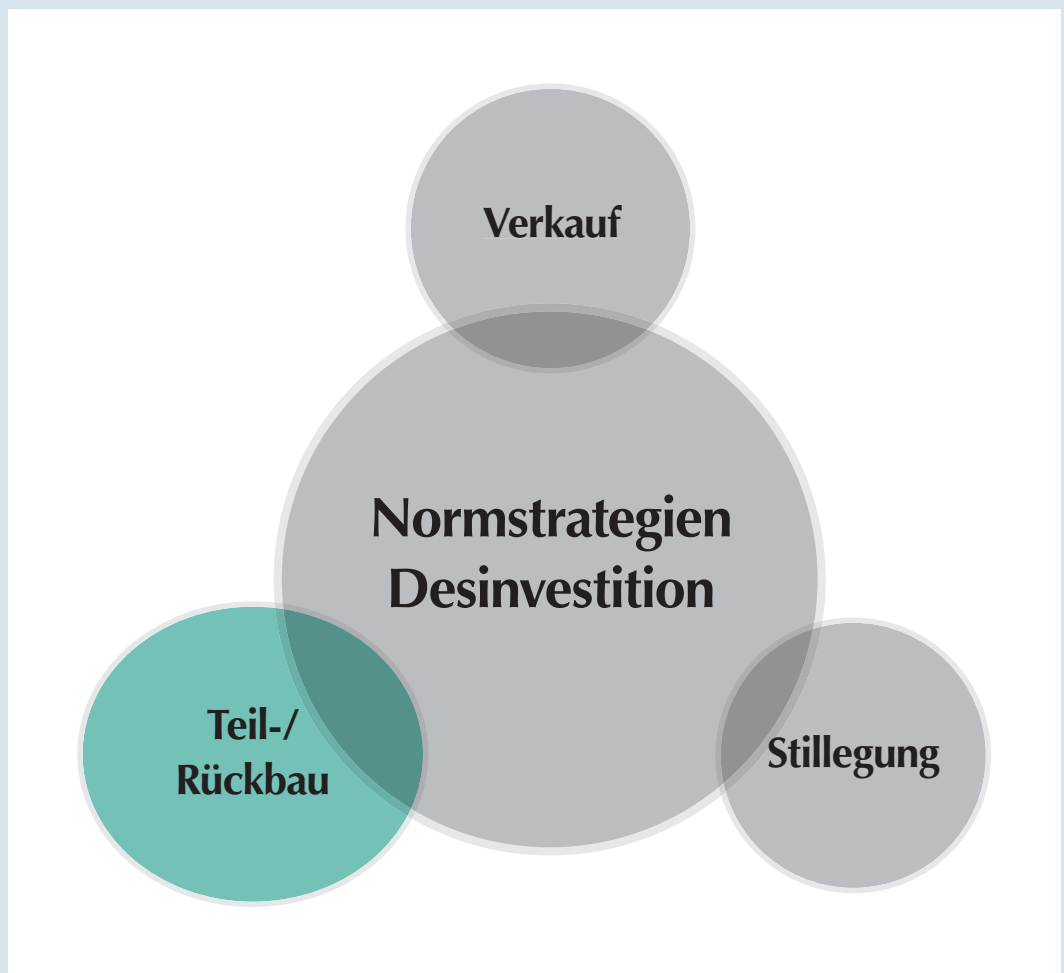
nicht mehr konkurrenzfähig. Hier bieten Teil- bzw. Rückbaumaßnahmen enormes Potenzial, um den Bestand mit modernen Nutzungskonzepten wieder markt- und zukunftsfähig zu machen.

Vorteile

- Entstehender Freiraum kann bedarfsgerecht angepasst und attraktiv gestaltet werden und so auch umliegende Gebäude sowie das Wohnviertel aufwerten.
- Der Abbau des Angebotsüberschusses kann das Mietniveau stabilisieren/steigern.

Risiken

- Trotz umfangreicher Maßnahmen an Gebäuden und Wohnumfeld besteht die Gefahr des fortgesetzten Leerstands und eines ausbleibenden Aufwertungseffekts. Gegenmaßnahme: Um dieses Risiko zu minimieren, kaufen Wohnungsunternehmen im Vorfeld der Umgestaltung häufig zusätzliche Bestände in dem betroffenen Gebiet an und verstärken so den Einfluss ihrer Maßnahme.
- Die Angebotsverknappung verhilft auch konkurrierenden Wohnungsunternehmen zu einer stabileren Nachfrage.



Die BBT-Empfehlung

Für den Erfolg der „Bewirtschaftungsstrategie Rückbau“ ist die genaue Identifikation von Chancen und Risiken im Vorfeld unerlässlich. Eine umfassende Machbarkeitsstudie beantwortet darüber hinaus auch weitere Fragen, beispielsweise zu Fördermitteln.

Konstantin Augustin
konstantin.augustin@bbt-gmbh.net



> Tückische Bewertung eines Erbbaugrundstücks

Herausforderungen bei der Verkehrswertermittlung

Grundsätzlich stellt die Bewertung von Erbbaugrundstücken keine besondere Herausforderung dar. Als tückisch entpuppte sich jedoch der Fall eines Kunden, für den die BBT GmbH den Verkehrswert von fünf Liegenschaften ermittelte. Zu den Immobilien gehörte auch ein Erbbaugrundstück. Der Grund der Verkehrswertermittlung war die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erbschaftssteuer.

Die Regel

Der Wert eines Erbbaugrundstücks wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Sind keine Vergleichswerte vorhanden oder stehen vom Gutachterausschuss keine Vergleichswerte zur Verfügung, ist der Wert eines Erbbaugrundstücks aus dem Bodenwertanteil und dem Gebäudewertanteil zu ermitteln.

In Berlin wurde die Erhebung von Vergleichswerten für Erbbaugrundstücke eingestellt. Somit waren der Bodenwert- und der Gebäudewertanteil zu ermitteln, was einige Herausforderungen mit sich brachte.

Die Herausforderungen in unserem Fall

■ **Herausforderung 1:** Das Gebäude; ein Geschosswohnungsbau in Form einer Wohnungseigentumsanlage. Es gab daher nicht nur einen Erbbaurechtsnehmer, sondern fast 100. Darüber hinaus wurde das Objekt auf zwei separaten Erbbaugrundstücken als zusammenhängendes Gebäude errichtet.

■ **Herausforderung 2:** Das Erbbaugrundstück, das gemäß Grundbuch über die Dauer des Erbbaurechtes noch real geteilt und eigenständig war. Jedoch existierte wegen des grundstücksübergreifenden Gebäudes ein Gesamterbbaurechtsvertrag mit dem Nachbargrundstück, der im Fall der Beendigung des Erbbaurechtes die Vereinigung der Grundstücke vorsah.

Der ersten Herausforderung begegnet man häufiger. Hier galt es den wertbeeinflussenden Umstand zu ermitteln, der sich daraus ergibt, dass die Entschädigungshöhe der Eigentumswohnung für den Erbbaurechtsnehmer bei Beendigung des Erbbaurechtes gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer des zweiten Erbbaugrundstücks festzulegen ist.

Die zweite Herausforderung, die vertraglich vereinbarte Grundstücksvereinigung, sieht man hingegen nicht allzu oft. Hieraus ergab sich für den Erbbaurechtsgeber ein Verlust der Entscheidungshoheit über das eigene Grundstück. So bleibt er nach dem Ende des Erbbaurechtes zwar noch Eigentümer, jedoch nur noch zu einem ideellen Anteil der Fläche seines Grundstücks. Er wird somit Miteigentümer an dem „neuen“ Gesamtgrundstück.

Die BBT-Empfehlung

Aufgepasst beim Thema Erbbau. Hier können unentdeckte Chancen, aber auch Risiken lauern. Durch die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten von Erbbaurechtsverträgen ist es bei der Wertfindung ratsam, besondere Fälle genauer prüfen zu lassen. Gern beraten wir Sie bei Fragen rund um Ihre Erbbau-Immobilien.

Stefan Kube
stefan.kube@bbt-gmbh.net

› Deutsche Rentenversicherung Bund plant Verkauf von Personalwohnhäusern



Die Deutsche Rentenversicherung Bund (DRV Bund) hat beschlossen, ihre Personalwohnhäuser (PWH) an insgesamt 16 Standorten zu verkaufen. Die DRV Bund setzt damit ihren gesetzlichen Auftrag um. Der Verkauf erfolgt mit dem Ziel der Konzentration auf die Angebote der Rehabilitation in den regionalen Reha-Zentren. Die Notwendigkeit, den Mitarbeitern der DRV Bund in unmittelbarer Nachbarschaft zum Reha-Zentrum geeigneten Wohnraum anzubieten, ist heute nicht mehr gegeben. Die Interessen und Rechte der vorhandenen Mieter werden durch eine umfassende Sozialcharta geschützt.

Bei den PWH handelt es sich um Wohngebäude, die sich in unmittelbarer Nähe bzw. teilweise noch auf den Grundstücken von 16 Reha-Zentren der DRV Bund befinden. Die Standorte liegen unter anderem in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Hessen, Bayern und Baden-Württemberg. Die Bandbreite der Immobilien reicht von Apartmenthäusern über Mehrfamilienhäuser bis hin zu einigen Einfamilienhäusern, welche vornehmlich in den 70er Jahren errichtet worden sind. Insgesamt handelt es sich um 1.300 Wohneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rd. 69.000 m². Die Mieteinnahmen betragen ca. 3,7 Mio. Euro jährlich.

Angeboten werden die Immobilien als Gesamtportfolio und als regional gegliederte Teilportfolios. Der Verkauf erfolgt ab Februar 2015 im Rahmen eines strukturierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahrens gegen Höchstgebot. Geplant ist, den Verkauf der PWH bis September 2015 abzuschließen.

Die BBT Transaction & Valuation GmbH mit Sitz in Berlin ist mit der Vorbereitung und Durchführung des Veräußerungsverfahrens beauftragt. Ansprechpartner bei der BBT Transaction & Valuation ist Herr Danny Goetze.

Danny Goetze
danny.goetze@bbt-transaction.net





Funk-BBT Round Table

und so schön war es im letzten Jahr

Impressionen 2014



++++
Save the Date: Der nächste Funk-BBT Round Table findet am 12.06.2015 statt.
++++



Kontakte

Alles auf einen Blick. FUNK-BBT GMBH.
Ihr Versicherungsmakler für die Wohnungswirtschaft.



Funk-BBT GmbH

Budapester Str. 31 · 10787 Berlin
fon +49 30 250092-0 · fax +49 30 250092-755
E-Mail: info@funk-gruppe.de
www.funk-gruppe.com

Geschäftsführung

Hartmut Heidenreich
Claudius Jochheim
Christine Seiler
Silvana Sand

Kundenberatung

Uwe Beske
Stefan Cichon
Robert Dallmann
Doreen Fischer
Christoph Hasenohr
Dietmar Kalisch
Gestina Kabeschat
Christian Mattheus
Olaf Mauga
Madlen Rotsch
Dagmar Usadel
Felix von Treuenfels

Vermögens-Haftpflicht-/ Rechtsschutz-/ D&O-Versicherungen

Michael Pfeifer
Dominik Foth

Haftpflicht-/ Unfall-Versicherungen

Michaela Kreß

Altersversorgung

Niels Eichhorn
Carsten Weidemann

Sach-Versicherungen

Norbert Töpfer
Oliver Jakubith

Technische Versicherungen

Matthias Käthe
Sandra Lorenz
André Krebs

Kraftfahrt-Versicherungen

Reinhard Schulz
Astrid Hähnel

Immobilienwirtschaft

Hartmut Heidenreich
Henri Lüdeke

Kundenbetreuung IT- Versicherungsmanagement

Michael Zwingelberg

Schaden-Management- Service

Jana Fischer
Arne Schröter





Budapester Str. 31 • 10787 Berlin
fon +49 30 250092-0
fax +49 30 250092-755

Bernburger Str. 30/31 • 10963 Berlin
fon +49 30 26006-0
fax +49 30 26006-200