

**An alle  
vbw-Mitgliedsunternehmen**

Ihr Gesprächspartner  
Fritz Schmidt (StB)  
Geschäftsführer  
Telefon 0711 16345-400  
Telefax 0711 16345-498  
AZ fsc

Stuttgart, 03.07.2008

**Rundschreiben Betriebswirtschaft/Technik 2008-1**

- **Aufgabe des Eigentums an einem unbebauten Grundstück**
- **Portfolioentscheidung – aber richtig**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem sich unsere Rundschreiben Betriebswirtschaft im Vorjahr vor allem mit den geänderten Offenlegungsvorschriften beschäftigt haben, sollen sich unsere Rundschreiben in diesem Jahr wieder verstärkt den betriebswirtschaftlichen Themen widmen. Doch so ganz stimmt das auch wieder nicht - gleich beim ersten Thema geht es um ein rechtliches Thema – nämlich um die Eigentumsaufgabe an unbebauten Grundstücken. Daraus können sich erhebliche Kosteneinsparungen ergeben, so dass sich der Kreis zur Betriebswirtschaft wieder schließt.

Das zweite Thema dieses Rundschreibens wird sich mit der Berücksichtigung des Zinsaufwands in Portfolioanalysen beschäftigen, ein lupenreines Thema der Betriebswirtschaft!

**Aufgabe des Eigentums an einem unbebauten Grundstück**

Kennen Sie den Fall? Aus einer Bauträgermaßnahme ist Ihnen ein unbebautes Restgrundstück verblieben. Alle Versuche das Grundstück als Gartenland zu veräußern oder einer anderen Nutzung zuzuführen sind gescheitert. Es bleibt Ihnen das Grundstück und die damit zusammenhängenden Kosten wegen der bestehenden Verkehrssicherungspflichten.

Hier kann Ihnen die Regelung des § 928 BGB hilfreich sein. Dieser Paragraph regelt die Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück. Sie haben nach der Aufgabe des Eigentums zwar kein Grundstück mehr, aber es sind Ihnen auch die Kosten für die Verkehrssicherung des Grundstücks genommen. Um das Eigentum an einem Grundstück aufzugeben muss gegenüber dem Grundbuchamt der Verzicht erklärt und die Eintragung des Verzichts im Grundbuch beantragt werden. Da die Eigentumsaufgabe nach § 928 BGB selten vorkommt, wird die Eintragung durch das Grundbuchamt einige Zeit dauern (6 bis 9 Monate sind ein realistischer Zeithorizont).

Nach § 29 Abs. 1 Satz 1 Grundbuchordnung muss die einzureichende Verzichtserklärung öffentlich beglaubigt werden. D. h. Sie müssen in dieser Angelegenheit zum Notar gehen.

Es ist zu beachten, dass die Eigentumsaufgabe dann unzulässig ist, wenn sich der Grundstückseigentümer dadurch missbräuchlich öffentlichen Verpflichtungen entziehen will. Eine Eigentumsaufgabe ist unzulässig, wenn sie sich in dem Zweck erschöpft, Entsorgungskosten auf die Allgemeinheit abzuwälzen, z. B. weil auf dem Grundstück Müll gelagert wurde oder es mit Altlasten kontaminiert ist.

An bebauten Grundstücken ist die Eigentumsaufgabe ebenfalls nicht möglich.

Nach der Eigentumsaufgabe (Dereliktion) ist das Grundstück herrenlos, das Bundesland in dem es belegen ist, hat das Recht sich das Eigentum an dem Grundstück anzueignen.

### **Portfolioentscheidung – aber richtig**

Noch vor 15 Jahren war es nahezu undenkbar, dass ein Wohnungsunternehmen Immobilienbestände veräußert, auch wenn diese Bestände nicht mit vernünftigem Aufwand zu modernisieren waren oder unverhältnismäßige Bewirtschaftungskosten verursachten. Ein Verkauf kam damals allenfalls in Betracht, wenn das Überleben des Unternehmens gefährdet war. Hier hat sich in der Wohnungswirtschaft ein radikales Umdenken vollzogen. Verkäufe von Wohnungsbeständen sind heute nicht mehr ausgeschlossen, insbesondere weil man davon ausgeht, dass durch eine Optimierung in der Zusammensetzung des Immobilienbestandes (Neudeutsch: Wohnungsportfolio) das Unternehmen - auch in Anbetracht des demografischen Wandels – zukunftsfähiger gemacht werden kann.

Es stellt sich somit die Frage, wie bekomme ich für mein Unternehmen ein optimales Portfolio? Zwangsläufig ergibt sich dann die Frage, von welchen Beständen trennt sich das Unternehmen?

Es gibt vielfältige Portfoliokonzepte, denen aber allen gemeinsam ist, dass man die „bloße“ betriebswirtschaftliche Analyse der Bestände, um die Berücksichtigung „weicher“ Faktoren ergänzt, wie die nachhaltige Vermietbarkeit, das Wohnumfeld, etc.

Unsere Erfahrung aus der Analyse von Portfoliokonzepten ist, dass aufgrund der Fixierung auf die „weichen“ Faktoren wesentliche Grundlagen der Betriebswirtschaftslehre außer Acht gelassen werden.

Wenn Sie sich von Immobilienbeständen trennen, befinden Sie sich betriebswirtschaftlich gesprochen in der gleichen Situation wie ein Unternehmer, der sich entscheiden muss, ob er die Produktion eines Produktes einstellt. Die betriebswirtschaftlich richtige Entscheidung ist dann abhängig vom Deckungsbeitrag des aufzugebenden Produktes, nicht aber von der Deckung der Vollkosten. Orientiert man sich an den Vollkosten, so kommt man zur falschen Entscheidung, weil man dann ggf. ein Produkt aufgibt hinterher verwundert feststellt, dass entgegen der Erwartung das Unternehmensergebnis gesunken statt angestiegen ist.

Die Antwort auf dieses Phänomen ist einfach: Das Produkt hatte zwar seine Vollkosten nicht gedeckt, aber einen positiven Deckungsbeitrag erwirtschaftet. Durch die Einstellung des Produktes geht der Deckungsbeitrag, also der Beitrag zur Deckung der Fixkosten verloren. Da die Fixkosten nicht mehr durch das Produkt gedeckt werden, sinkt das Ergebnis des Gesamtunternehmens.

Sie sollten deshalb bei der Portfolioanalyse diesen Fehler vermeiden und nur die Deckungsbeiträge betrachten, nicht die Vollkosten. Deshalb sind für die Ermittlung der möglichen Verkaufsobjekte die Objektfinanzierungszinsen und -tilgungen bei der Ermittlung des Ergebnis- und Liquiditätsbeitrages der einzelnen Verwaltungseinheiten außer Ansatz zu lassen, da das Unternehmen einen gewissen Finanzierungsbedarf hat, der auf bestimmten Immobilien abgesichert und aus den Liquiditätsüberschüssen der vorhandenen bzw. der verbleibenden Immobilien finanziert werden muss.

Setzt man die auf den einzelnen Objekten besicherten Objektfinanzierungsmittel als Kosten des Objekts an, so werden neuere Objekte, die noch nicht entschuldet sind mit deutlich höheren Kosten belastet als ältere Objekte, die bereits entschuldet wurden. Nach diesen Kriterien würde man zu dem Ergebnis kommen, dass die neueren Objekte veräußert werden sollen, weil sie die unrentableren sind. Hinterher wird man dann ggf. verblüfft feststellen, dass man zwar weniger Zinsaufwand hat, aber trotzdem das Ergebnis sich verschlechtert hat. Der einfache Grund, die neueren Objekte hatten ohne Berücksichtigung der Objektfinanzierung einen höheren Deckungsbeitrag als die älteren Objekte.

Sinnvoll könnte der Zinsaufwand in der Weise in die Portfolioanalyse einbezogen werden, dass man zunächst den Verkaufswert des gesamten Portfolios bestimmt. Anschließend wird dann im Verhältnis der Verkehrswerte der aktuell anfallende Zinsaufwand im Unternehmen auf die einzelnen Verwaltungseinheiten verteilt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WTS  
Wohnungswirtschaftliche  
Treuhand Stuttgart GmbH



Schmidt (StB)