

2. Bonner Symposium für Immobilienmanagement

Der Weg zur Eröffnungsbilanz für das Neue Kommunale Finanzmanagement (NKF)

Hinweise zur Wertermittlung im Rahmen des NKF

Dietmar Weigt

Institut für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik (ISBK)

- Einleitung
- Besonderheiten bei der Bewertung kommunaler Liegenschaften
- Vorgehensweise bei der Bewertung kommunaler Liegenschaften
- Fazit

- Aufgrund der Einführung des NKF müssen sich die Kommunen in einem wirtschaftlich vertretbaren und zeitlich überschaubaren Rahmen unter realitätsbezogenen Ansätzen mit
 - der Bestandsaufnahme ihrer Immobilien (Beschaffung von bewertungsrelevanten Informationen),
 - den Bewertungsmethoden und der Wertermittlung sowie
 - der Dokumentation der Ergebnisseausführlich auseinandersetzen.

- Welche Besonderheiten bei der Bewertung kommunaler Liegenschaften sind zu berücksichtigen?
- Was ist bei der Bewertung zu beachten?
- Wie können sich die Kommunen auf die Bewertung vorbereiten?
- Welcher Zeitaufwand ist mit der Bewertung verbunden?

Eine schlüssige Wertermittlung bedingt in jedem Fall

- die Qualitätsbestimmung,
- die Auseinandersetzung mit den Wertermittlungsgrundlagen,
- eine angemessene Methodenwahl sowie
- eine objekt- und marktgerechte Wertbemessung.

- Welche Besonderheiten bei der Bewertung kommunaler Liegenschaften sind zu berücksichtigen?
- Was ist bei der Bewertung zu beachten?
- Wie können sich die Kommunen auf die Bewertung vorbereiten?
- Welcher Zeitaufwand ist mit der Bewertung verbunden?

- Orientierung an vorsichtig geschätzten Zeitwerten und am Prinzip des Wiederbeschaffungszeitwertes
- grundsätzlich ist eine Einzelbewertung vorzunehmen
- Bewertungsvereinfachung in einigen Fällen
 - durch Festwertverfahren (bspw. Bahn- und Gleisanlagen) oder
 - Gruppenwertbildung

Nutzung kommunaler Liegenschaften

Selbstnutzung

z.B. Verwaltungsgebäude

Nutzung zum öffentlichen Zweck

z.B. Museen, Schulen, Kindergärten

kommunalnutzungsorientierte
Liegenschaften

Fremdnutzung

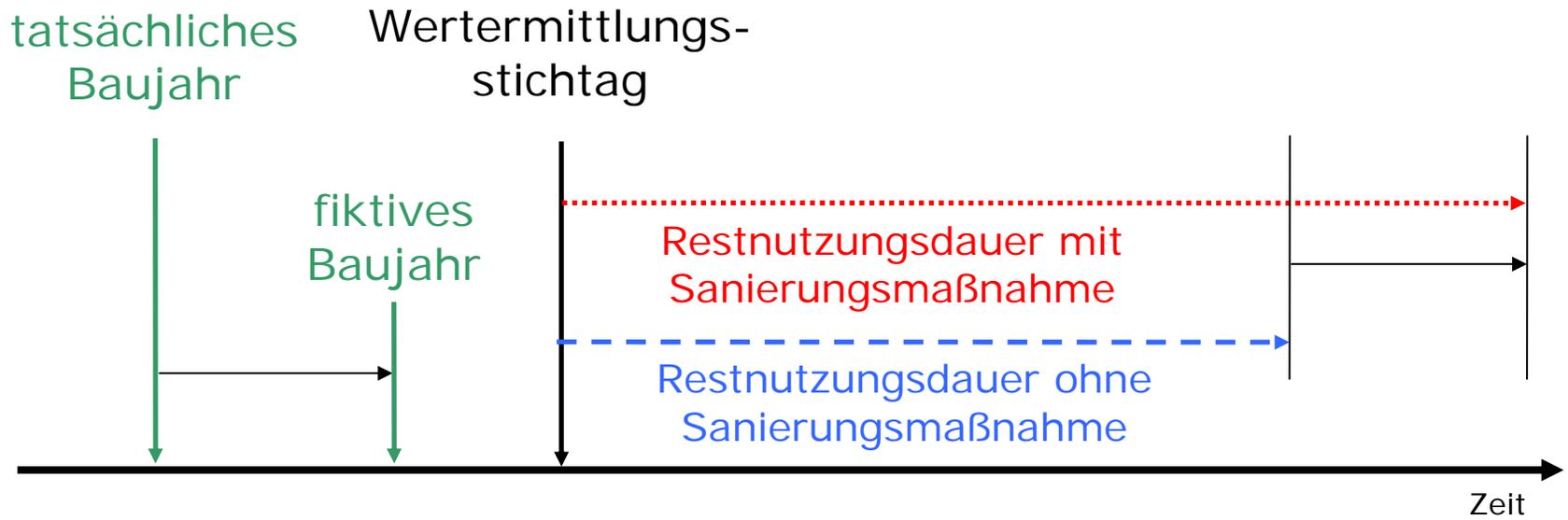
z.B. Wohn- und Bürogebäude

Liegenschaften mit konkretem
privatwirtschaftlichen Markt

- Welche Besonderheiten bei der Bewertung kommunaler Liegenschaften sind zu berücksichtigen?
- Was ist bei der Bewertung zu beachten?
- Wie können sich die Kommunen auf die Bewertung vorbereiten?
- Welcher Zeitaufwand ist mit der Bewertung verbunden?

- Ermittlung der aktuellen Restnutzungsdauer
- Feststellung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungszustaus

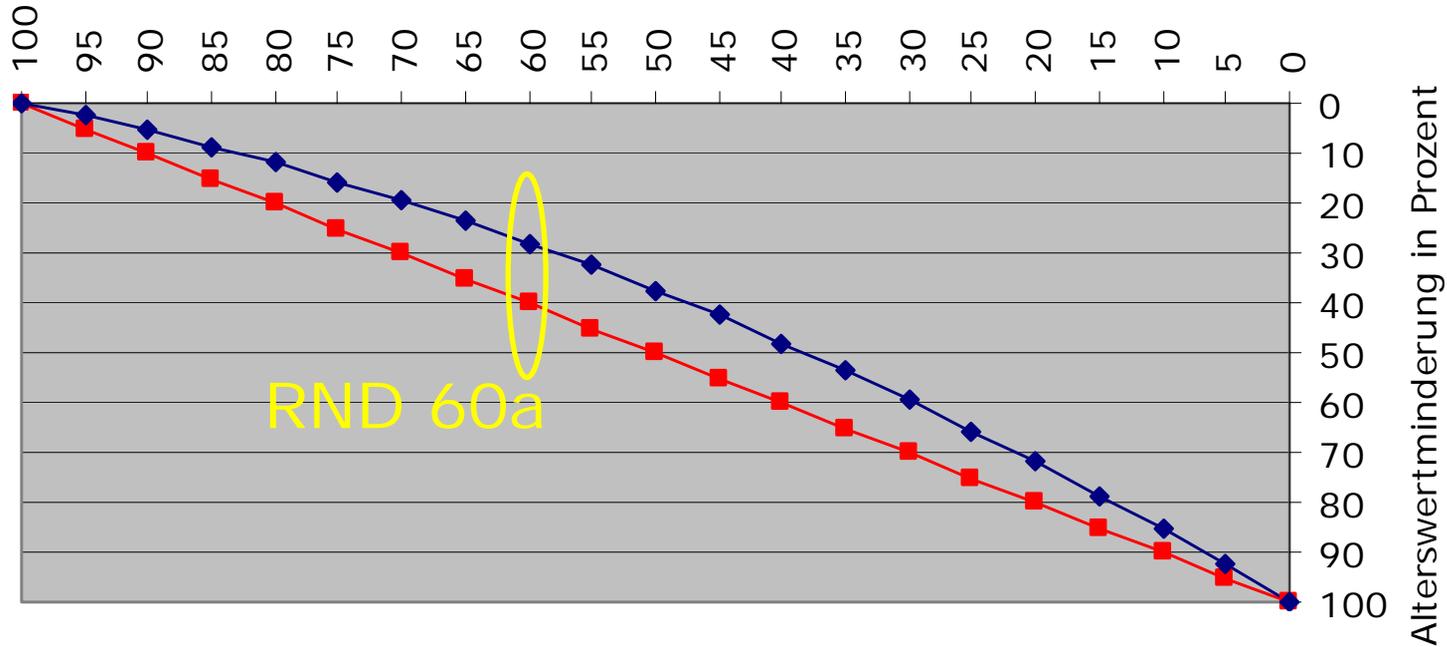
- Rest- und Gesamtnutzungsdauer zur Berücksichtigung der Wertminderung aufgrund des Alters
 - direkter Einfluss auf die Eröffnungsbilanz
 - Fixierung der Höhe der Abschreibung



Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) – Anlage 4 WertR 2002

Einfamilienhäuser	60 – 100 Jahre
Verwaltungsgebäude, Bankgebäude	50 – 80 Jahre
Schulen, Berufsschulen	50 – 80 Jahre
Kirchen, Kapellen	60 - 80 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren



—■— lineare Wertminderung

—◆— Wertminderung nach Ross

lineare Wertminderung

40%

Wertminderung nach Ross

28 %

- Instandhaltung umfasst
 - wiederkehrende Instandsetzungsmaßnahmen
 - Wartung und Inspektion von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens



- Welche Besonderheiten bei der Bewertung kommunaler Liegenschaften sind zu berücksichtigen?
- Was ist bei der Bewertung zu beachten?
- **Wie können sich die Kommunen auf die Bewertung vorbereiten?**
- Welcher Zeitaufwand ist mit der Bewertung verbunden?

- Einführung der Kosten-/Leistungsrechnung
=> vollständige Bestandsaufnahme und Bewertung des Immobilienbestandes
- Immobilienbestände sind nur unzureichend bzw. gar nicht dokumentiert
=> es fehlt an aussagefähigen Daten und wesentlichen bewertungsrelevanten Informationen
- aufwändige Erhebung sind notwendig, bevor die Bewertung vorgenommen werden kann

- Bildung von Arbeitsgruppen bzw. Arbeitskreisen mit Vertretern
 - der Kämmerei
 - der Liegenschaftsämter
 - der kommunalen Bewertungsstellen sowie
 - der Hochbauämter und
 - evtl. gegründeten Tochtergesellschaften

Die Ergebnisse sollten schriftlich in Form eines Leitfadens fixiert werden

- weitere Strukturierung des Bestandes notwendig
- Objektgruppen mit ähnlichen wertermittlungstechnischen Strukturen

kommunalnutzungsorientierte
Liegenschaften

z.B. Objektgruppe Schulen

Liegenschaften mit konkretem
privatwirtschaftlichen Markt

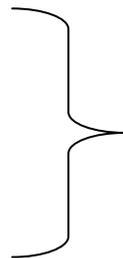
z.B. Objektgruppe Wohnbauten

Die Qualität wird durch die Qualitätskomponenten

- Lage,
- Nutzbarkeit und
- Beschaffenheit

bestimmt und berücksichtigt die Gesamtheit aller preisbeeinflussenden

- physischen,
- rechtlichen und
- wirtschaftlichen



Merkmale und Eigenschaften
eines Grundstücks

Qualitätskomponenten

Lage

äußere
Grundstücksverhältnisse

z.B. Verkehrslage,
Nachbarschaftslage,
Wohn-, Geschäfts- oder
Gewerbelage
Immissionsbelastung

Nutzbarkeit

tatsächliche
Eigenschaften

z.B. Art und Maß
der baulichen
Nutzung
Erschließungs-
zustand

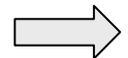
Beschaffenheit

innere
Grundstücksverhältnisse

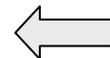
z.B. Grundstücksgröße, -
form,
Geländeform,
Baugrund,
Gebäudeeigenschaften,
Altlasten,
Baulasten,
Denkmalschutz

- Welche Besonderheiten bei der Bewertung kommunaler Liegenschaften sind zu berücksichtigen?
- Was ist bei der Bewertung zu beachten?
- Wie können sich die Kommunen auf die Bewertung vorbereiten?
- **Welcher Zeitaufwand ist mit der Bewertung verbunden?**

- Bestandsaufnahme und Beschaffung von Informationen ca. 60 %
- Methodenwahl und Wertermittlung  ca. 30 %
- Dokumentation der Ergebnisse (vereinfachte Baubeschreibung) ca. 10 %



- Zeitaufwand für die Wertermittlung ist von verschiedenen Faktoren abhängig:
 - Komplexität des Bewertungsobjektes,
 - Erfahrung der Sachbearbeiter,
 - Qualität und Quantität des Datenbestandes sowie
 - Entfernungsstrecken zur Einsichtnahme in die Datenquellen



ANLAGE ZA

WERTR 2002

EINLAGEBLATT BAUBESCHREIBUNG

1.0.2 Baubeschreibung¹

1.0.2.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung/Art

Zweckbestimmung

Wohn- bzw. Nutzfläche m²

Brutto-Grundfläche (BGF) bzw. Brutto-Rauminhalt (BRI) nach DIN 277 / 1987

..... m² m³

1.0.2.2 Baujahr

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

- Bewertung ist mit erheblichen Aufwand verbunden
- Kommunen sollten dies jedoch als Chance sehen
- Begehungen und Erfassungsarbeiten durch ortskundige Hochbaufachleute
- Einfache Bewertungen durch Kämmerei und kommunale Bewertungsstellen

- Einzelgutachten durch
 - kommunale Bewertungsstelle (evtl. Einstellung von zusätzlichem Personal)
 - Vergabe nach außen
- Aufgabe sollte nicht unterschätzt und gut organisiert werden
- sinnvolle Verteilung der Arbeiten auf verschiedene Schultern

LEVE FIT, QUOD BENE FERTUR ONUS.

Die Last wird leicht, wenn man sie richtig trägt.