

Stadtkämmerer Dieter Freytag, Brühl

**Bewertung von Schulen
und Kindertagesstätten**

**Bezirksregierung
Köln**

Konzeption

Dokumentation

**1. Netzwerk-
Themenworkshop zu
Vermögenserfassung und
-bewertung**

**Montag,
14. Juni 2004**

NKfF

Bilanzierung und Bewertung

Wert- bzw. Bewertungsbegriffe

„Vorsichtig geschätzter Zeitwert“:

A) Verkehrswert

B) Wiederbeschaffungszeitwert

Sachanlagen

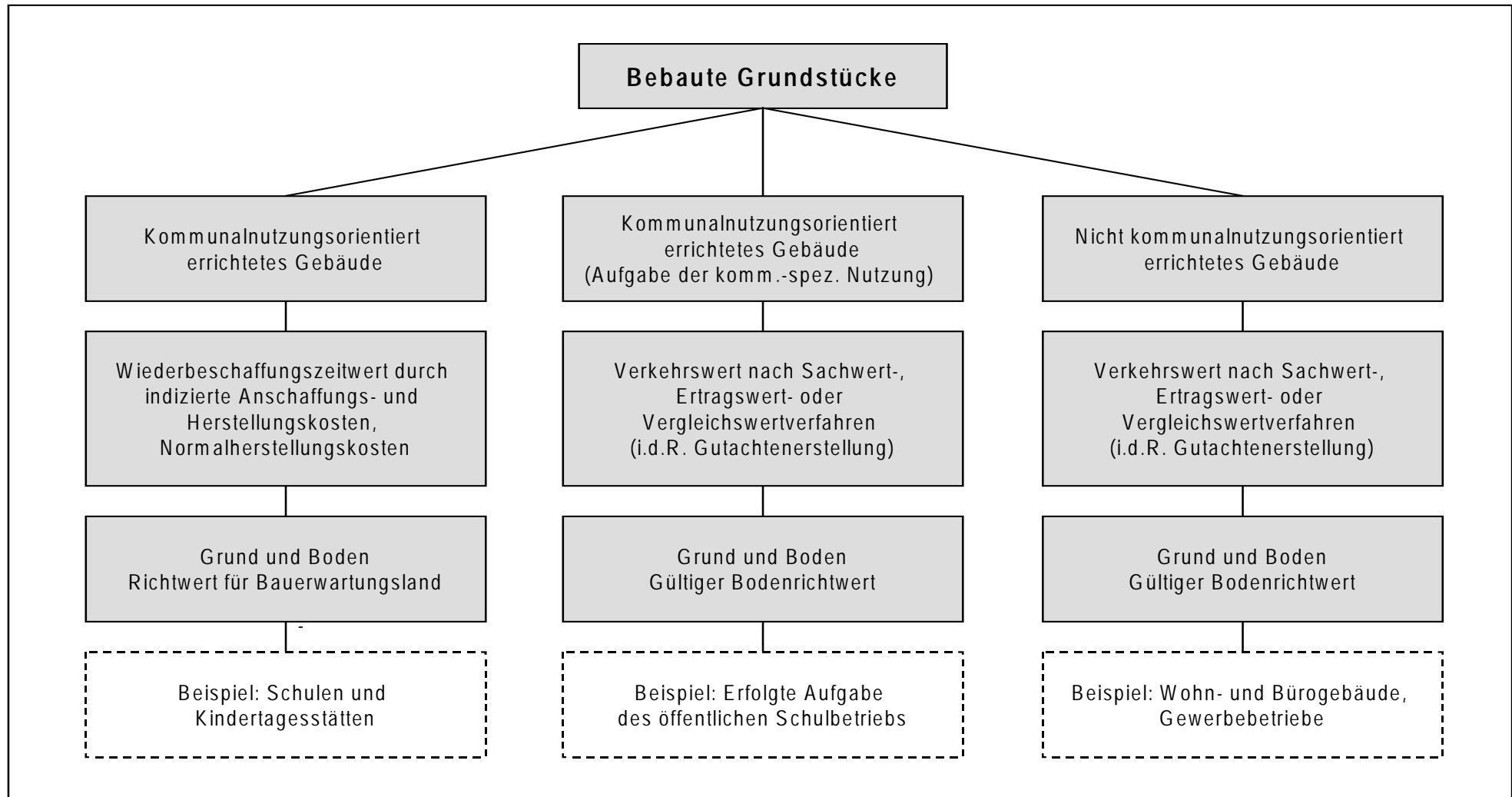
Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit:

- Kindertageseinrichtungen
- Schulen
- Wohnbauten
- sonst. Dienst-, Geschäfts- und anderen Betriebsgebäuden

Kommunale Nutzungsorientierung

- Maßgebend: tatsächliche Gegebenheiten am Bilanzierungstichtag
- kommunal-nutzungsorientiert errichtetes Gebäude (Schule, KiTa, etc.) ⇒ kein konkreter Markt ⇒ **Wiederbeschaffungszeitwert (WBZW) (Bodenwert: Bauerwartungsland)**
- Nicht kommunal-nutzungsorientiert errichtetes Gebäude (Wohn-, Büro- sowie gewerblich genutzte Gebäude) ⇒ **Verkehrswert grds. mittels Wertgutachten**

Überblick



Vorrangiges Sachwertverfahren: NHK 2000 - Methode


- Brutto-Grundfläche des Gebäudes (z.B. aus Bauzeichnung)
- Normalherstellungskosten (aus Tabellen der WertV – NHK 2000)
- Baupreisindex (Indizierung auf Wertermittlungstichtag)
- Wertminderung wegen Alters (Abschreibung)
- Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden

Ergebnis: Sachwert des Gebäudes

- + Sachwert der Außenanlagen (pauschaler %-Satz)
- + Ermittlung des Bodenwertes

Bewertung einer Grundschule in Brühl

N(ormal) H(erstellungs) K(osten)

Stadt Brühl	NEUES KOMMUNALES FINANZMANAGEMENT
Bewertung der Sachanlagen:	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
Objektdaten:	
Katholische Grundschule Pingsdorf	
Anschrift: KGS Pingsdorf Hüllenweg 5 50321 Brühl	
	

Grundstücksangaben – Planungsrecht - Flächenangaben

Grundstück					
Eigentümer	Stadt Brühl				
Grundbuch					
Band		Flurstück Nr	4518	4516	
Blatt		Größe	1402 m2	1931m2	
Gemarkung	Pingsdorf	Grundstückgröße Grundbuch		3333 m2	
Abt. II Grundbuch Eintragung					
Maß der baulichen Nutzung					
Bebaute Fläche	BF		Hauptnutzfläche 1	HNF 1	580 m2
Geschossflächenz. zul.	GFZ zul.	0,70	Hauptnutzfläche 2	HNF 2	60 m2
Geschossflächenz vorh.	GFZ.Vorh.	0,38	Hauptnutzfläche 3	HNF 3	
Baurechtsreserve		0,32	Summe HNF	HNF	640 m2
Bruttorauminhalt	BRI	5.341m3	Nebennutzfläche	NNF	
Bruttogeschossfläche	BGF	1.311m2	Verkehrsfläche	VF	
Nettogeschossfläche	NGF		Funktionsfläche	FF	
Konstruktionsfläche	KF		Summe NGF		

Kategorisierung des Bauzustandes

Bauzustandsbewertung	KGS Pingsdorf
Spalte A Zustandsbewertung	+ = guter Zustand o = mittlerer Zustand - = schlechter Zustand ? = nicht feststellbar x = nicht vorhanden
Spalte B Schätzung zum Ausmaß möglicher Schädigung	/ = keine Schädigung 10 = unter 10% 25 = 10 – 25 % 50 = 25-50% 75 = 50- 75% 100 = 100%
Spalte C: Dringlichkeit von Instandsetzung	S = sofortige Behebung M = mittelfristige Behebung L = langfristige Behebung K = keine Maßnahmen erforderlich

Beschreibung des Bauzustands

1. Außenmauerwerk, Fassaden			
a) Bestehend aus	A	B	C
Ziegel-Sichtmauerwerk	o	10	M
Anbau MW-verputzt			
b) Beurteilungskriterien	A	B	C
Standicherheit der Wände	o	10	M
Wandoberflächen außen	0	25	M
Wasserableitende Bauelemente, Fallrohre Blechabdeckung	+	/	K
Schutz gegen Niederschläge	-	/	M
Feuchteschutz des Sockels	?		
Wärmedämmung der Wände	-		



Grundlagen für die Sachwertermittlung

Bezugseinheit:	BGF (Bruttogeschossfläche)
NHK 2000	925 EUR/qm
Korrekturfaktoren:	Land NRW (0,90 - 1,00)
Ortsgrösse:	bis 50.000 (0,90 - 0,95)
Ausgangswert 2000	832,50 EUR/qm
ggf. Index (2000 zu 200x)	100
Baujahr	1920
Stichtag	2003
Alter	83 Jahre
Lebensdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch	-3
Nutzungsdauer angenommen	100 Jahre
Restnutzungsdauer	17 Jahre
Wertminderung wegen Alters	70,38 %
Wertminderung Baumängel/Schäden	10 %

Berechnung	Sachwertermittlung		EUR
BGF 1161 x	NHK 832,50 x	Index 1 =	966.532,50
zzgl. Baunebenkosten		14%	135.314,55
Zwischensumme			1.101.847,05
Minderung wegen Alter		70,38%	326.367,10
Minderung wegen Baumängel/Schäden		10%	110.184,71
Sachwert Gebäude			216.182,39
Sachwert Außenanlagen (ca. 12%) gerundet			25.600,00
Sachwert Anbau			40.600,00

Sachwertermittlung			EUR
Berechnung Anbau			
BGF	NHK	Index	
150 x	832,50 x	1 =	124.875,00
zzgl. Baunebenkosten			17.482,50
Zwischensumme			142.357,50
Minderung wegen Alter		61,51%	54.793,40
Minderung wegen Baumängel/Schäden		10%	14.235,75
Sachwert Gebäude			40.557,65
gerundet			40.600,00

Ermittlung der Daten für eine Vermögensbewertung

Bodenwert

Richtwert zum 01.01.2004	235-250 EUR/qm
D.sch.wert für Bauerwartung	127,82 EUR/qm

Flurstück	4518	1.402,00 qm
Flurstück	4516	1.931,00 qm

Gesamtgröße	3.333,00 qm
-------------	-------------

Grundstückswert	426.033,00 EUR
-----------------	----------------

Ergebnis der Sachwertermittlung

Bodenwert	426.033 EUR
Sachwert Gebäude	256.800 EUR
Sachwert Außenanlagen	<u>25.600 EUR</u>
Summe:	708.433 EUR

Darstellung in Eröffnungsbilanz


Sachanlagen, bebaute Grundstücke

• Grund und Boden	426.033 EUR
• Schulen	282.400 EUR

Ermittlung der Daten für eine Vermögensbewertung

Ergebnis der Bewertung

Stadt Brühl	NEUES KOMMUNALES FINANZMANAGEMENT
Bewertung der Sachanlagen:	Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

<p>Objektdaten:</p> <p>Katholische Grundschule Pingsdorf</p> <p>Anschrift: KGS Pingsdorf Hüllenweg 5 50321 Brühl</p>	
--	--

Gebäudebewertung					
Bodenwert	833.250 DM	426.033 €	Gebäudewert	496.000 DM	
Sachwert	1.379250 DM	705.199 €	Kosten/m ³ BRI	93 DM/m ³	
Ertragswert			Kosten/m ² HNF	775 DM/m ²	
Liquidationsw.			Kosten/m ² BGF	378 DM/m ²	
Verkehrswert			Außenanl	50.000 DM	

Indizierte „historische“ AH/HK (v.a. bei „jüngeren Gebäuden“)

- Ermittlung der historischen AK/HK
- Berücksichtigung von Nachaktivierungen (Abgrenzung der Baumaßnahmen gemäß der handels- bzw. steuerrechtlichen Abgrenzungskriterien nach Herstellungskosten bzw. Instandhaltungsaufwand)
- Berücksichtigung des bisher entstandenen Werteverzehrs (Abschreibungen)
- Durchführung der Indizierung mittels eines geeigneten Baupreisindex

Landschaftsverband Rheinland
 - Landesjugendamt -
 50663 Köln

VERWENDUNGSNACHWEIS

Zweck

Förderung von **Baumaßnahmen** für Tageseinrichtung für Kinder in Brühl, **Auf der Pehle**

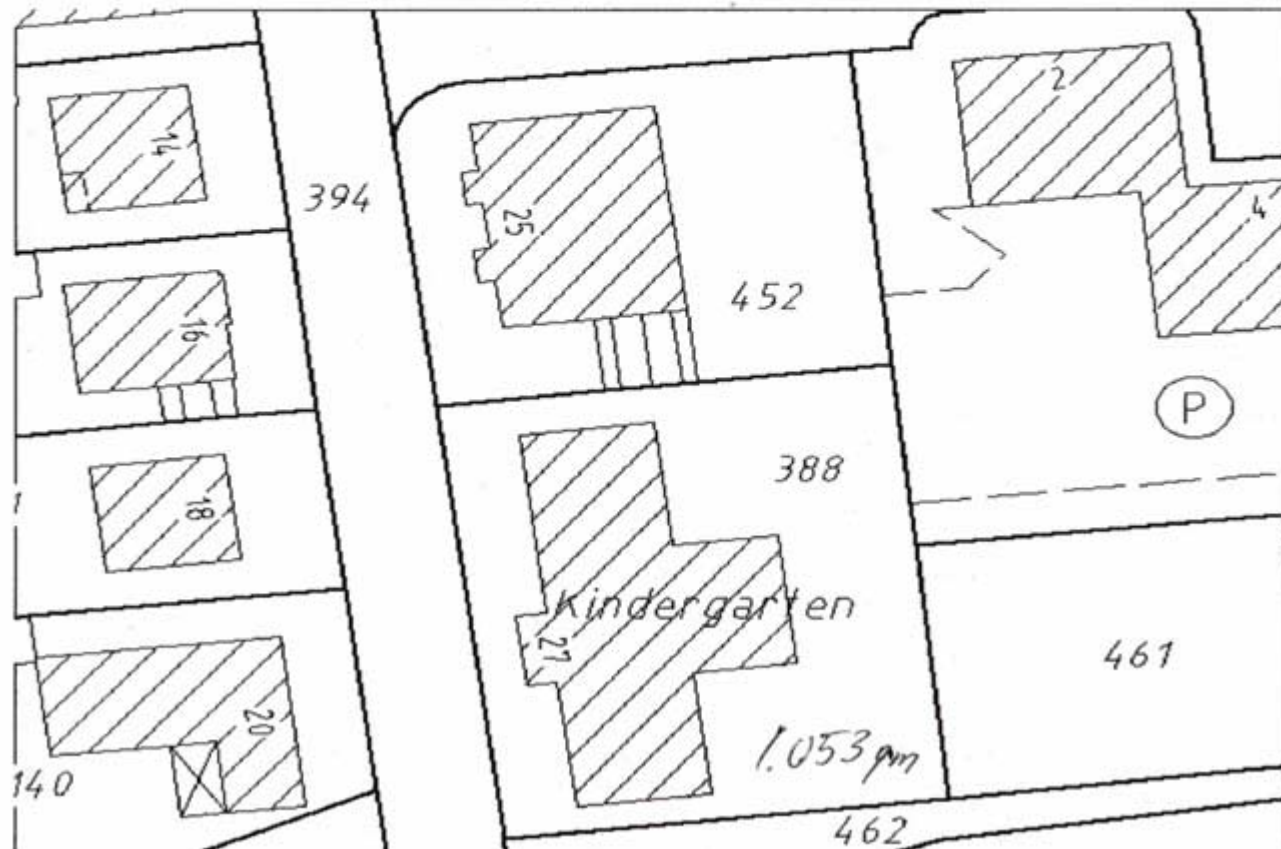
707

Durch Zuwendungsbescheide) des (Bewilligungsbehörde)

vom	Az.			
20.12.1995	42.32-20-5436.1		über	772.030,00 DM
20.03.1996	42.32-20-5436.1		über	223.970,00 DM
11.12.1996	42.32-20-5436.1		über	780,00 DM
wurden zur Finanzierung der o.a. Maßnahme insgesamt bewilligt:				996.780,00 DM
Es wurden ausgezahlt			Insgesamt	996.780,00 DM

$$1.053 \times 12,5 = 131.625 \text{ €} \quad 750 \text{ €}$$

Auszug aus dem Geoinformationskaster Maßstab ca. 1 : 500 Datum : 17.06.2003		Vermessungs- und Katasteramt <i>Erftkreis</i>
--	--	---



Vorgehensweise I

1. Arbeitsmaterial:
 1. Schlussverwendungsnachweis
 2. Geoserver
 3. Richtwerttabelle
2. Bewertung Grund und Boden
 1. Bodenrichtwert Abschlag nach gesetzlicher Vorgabe
als Vergleich: $1.053 \text{ qm} \times 125 \text{ EUR} = 131.625 \text{ EUR}$
 2. Tatsächliche Kosten inkl. Notar und GrESt:
125.242,14 EUR

Vorgehensweise II

3. Bewertung Gebäude

1. Baujahr (Fertigstellung/ Inbetriebnahme)
2. Gesamtnutzungsdauer
3. Anschaffungs- Herstellungskosten
→ jährliche Abschreibungswerte (aufwandswirksam)
4. Sonderposten laut Zuwendungsbescheid
→ jährliche Auflösung (ertragswirksam)

→ keine Indizierung bei Gebäuden, deren Erstellung /
Anschaffung < 10 Jahre

→ Zuschuss für Einrichtungsgegenstände wird als
Festwert abgebildet; es wird kein Sonderposten gebildet.

Beispiel: Kindertagesstätte „Auf der Pehle“

Jahr/ Stichtag	1997	01.01.2003
Bilanzwert Grundstück	125.242	125.242
Bilanzwert Gebäude	1.013.786	950.424
gerundet	1.013.800	950.430
Restnutzungsdauer	80	75
Abschreibung jährl.	12.672	12.672
Sonderposten	506.893	475.250
Auflösung jährlich	6.336	6.336

Beispiel: Kindertagesstätte „Auf der Pehle“

Jahr der Fertigstellung	1997
Bilanzwert Grundstück	125.242 EUR
Wert Gebäude aus Verwendungsnachweis	1.982.794 DM = 1.013.786 EUR
Abschreibung 5 Jahre x 12.672 =	63.360 EUR
Gebäudewert 2003	950.430 EUR

Beurteilung weiterer Bewertungsmöglichkeiten

- Gebäudeversicherungswerte
- bauordnungsrechtliche Gebäudeakten/Rats-
oder Ausschussvorlagen
- Einheitswerte

Fazit: ungenaues bzw. falsches Wertbild eines
Gebäudes

Anhang

Aufgabe:

Verbesserung des Erkenntniswertes der Eröffnungsbilanz/des Jahresabschlusses mittels zusätzlicher Angaben, Darstellungen, Begründungen, Informationen, die sich in Bilanz und Ergebnisrechnung nicht niedergeschlagen haben, insbesondere

- Darstellung der angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- Begründung/Erläuterung der Änderung dieser Methoden
- Erläuterung einzelner Posten der Bilanz/Ergebnisrechnung

Beteiligte am Bewertungsprozess

- Planungsamt/Umlegungsausschuss
- Hochbauamt/Gebäudemanagement
- Tiefbauamt
- Liegenschaften
- Gutachterausschuss/kommunale Bewertungsstelle
- ggf. externe Gutachter
- **Jugendamt**
- **Schulamt**

Hinweise und weitere Materialien

- www.neues-kommunales-finanzmanagement.de
- www.bruehl.de
- www.kdvz-frechen.de/nkf