

Der Bürgermeister

Hilden, den 20.02.2007

AZ.: Wit



Hilden

WP 04-09 SV 14/031

Mitteilungsvorlage

öffentlich

Bewertung des Anlagevermögens, insbesondere Bewertung der Gebäude, Bildung etwaiger Rückstellungen und Bewertung der Gebäudegrundstücke

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Bemerkungen
Rechnungsprüfungsausschuss	26.03.2007	

Beschlussvorschlag:

Der Rechnungsprüfungsausschuss nimmt die Ausführungen des Rechnungsprüfungsamtes zur Kenntnis.

Erläuterungen und Begründungen:

Prüfungen im technischen Bereich für die Einführung von NKF

Bei der Bewertung des Anlagevermögens hat das Rechnungsprüfungsamt insbesondere durch die (vorbereitende und begleitende) Prüfung folgender Bilanzpositionen mitgewirkt:

1.2.1 unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

- 1.2.1.1 Grünflächen, z. B. Grünanlagen/Spielplätze/Sportanlagen Amt 66
- 1.2.1.2 Ackerland Amt 23
- 1.2.1.3 Wald, Forsten Amt 66
- 1.2.1.4 Sonstige unbebaute Flächen, z. B. Kleingartenanlagen,
sonstige verpachtete Flächen Amt 23

1.2.2 bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

- 1.2.2.1 Kinder- und Jugendeinrichtungen, z. B. Kindergärten Gebäude Amt 26
Außenflächen Amt 66
- 1.2.2.2 Schulen Gebäude Amt 26
Außenflächen Amt 66
- 1.2.2.3 Wohnbauten Gebäude Amt 26
Außenflächen Amt 66
- 1.2.2.4 Sonstige Dienst- Geschäfts- und Betriebsgebäude, z. B. Rathaus, Sporthallen, sonstige Gebäude Gebäude Amt 26
Außenflächen Amt 66

1.2.3 Infrastrukturvermögen

- 1.2.3.1 Grund und Boden des Infrastrukturvermögens Amt 66
- 1.2.3.2 Brücken und Tunnel Amt 66
- 1.2.3.3 Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen Amt 66
- 1.2.3.5 Straßennetz mit Wegen, Plätzen und Verkehrslenkungsanlagen, auch Straßenbegleitgrün, Straßenbeleuchtung, Signalanlagen, Parkleitsystem, Buswartehallen etc. Amt 66
- 1.2.3.6 Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens Amt 66

1.2.4 Bauten auf fremden Grund und Boden Amt 26

Die Bewertung der Vermögensteile unter Ziffern 1.2.2 und 1.2.4 - bebaute Grundstücke und Bauten auf fremdem Grund und Boden - ist im Wesentlichen bereits abgeschlossen.

Die Bewertung der Baukörper:

Im § 55 Abs. 1 GemHVO wird hinsichtlich der Bewertung zwischen Gebäuden

mit kommunalspezifischer Nutzung (z.B. Schulen, Kindergärten, Notunterkünfte, Sporthallen, Feuerwache, Bauhofgebäude, Museen, Bibliotheken) und

Gebäuden ohne solche Nutzung (z.B. Rathaus, Hoch- oder Tiefgaragen, Wohngebäude

unterschieden. Während die unter 1. genannten Gebäude nach dem Sachwertverfahren zu bewer-

ten waren, wobei in der Regel die aktuellen Normalherstellungskosten zu Grund zu legen waren, konnte fakultativ für die Gebäude unter Ziffer 2. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Tatsächlich wurden nahezu alle der über 170 Gebäude der Stadt Hilden mittels des Normalherstellungskostenverfahrens bewertet; lediglich beim Parkhaus Kronengarten wurde das Ertragswertverfahren angewendet, um den schlechten Ertragswert angesichts des angestrebten Verkaufs in der Bilanz berücksichtigen zu können.

Grundsätzlich also erfolgte die Gebäudebewertung mit den NHK 2000, dies sind „Normalherstellungskosten im Jahr 2000“ für verschiedene Gebäudetypen (z. B. Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude usw.). Die Werte der Normalherstellungskostentabellen enthalten die Herstellungskosten für das Jahr 2000 unter Berücksichtigung unterschiedlicher ausgewiesener Ausstattungsstandards (einfach, mittel, gehoben) und sind angegeben in Euro pro Quadratmeter Brutto Grundfläche, welche wiederum aus Plänen und anderen Unterlagen entnommen oder ermittelt wurde. Die so ermittelten „Herstellungswerte 2000“ für die einzelnen Gebäude führten bei Anwendung des Baupreisindex und anderen Korrekturfaktoren zu dem heutigen Sachwert der Gebäude. Nur bei Gebäuden, die jünger als fünf Jahre sind, wurden die tatsächlichen Kosten für die Bewertung herangezogen.

Zu jedem einzelnen Gebäude wurde ein Zustandsprotokoll gefertigt, in welchem unter anderem vorhandene Bauschäden verzeichnet wurden. Bei der Bewertung der ersten Gebäude führten solche Schäden dazu, dass der Wert der betreffenden Gebäude entsprechend verringert wurde.

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung

Weitere Überlegungen des Amtes für Finanzservice und der Rechnungsprüfung führten dazu, dass der Wert des Gebäudes zunächst nicht reduziert wurde, wenn stattdessen Rückstellungen für die Beseitigung von Schäden gebildet werden konnten. Dies war dann der Fall, wenn die Reparatur nicht mehr im Jahr 2006, aber mittelfristig konkret genug geplant war oder werden konnte.

Diese Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen werden zurzeit noch geprüft, sie werden dann anschließend den ermittelten Gebäudewerten auf der Passivseite der Eröffnungsbilanz gegenübergestellt. Ebenfalls auf der Passivseite der Bilanz werden für den Bau von Gebäuden erhaltene Zuschüsse als Sonderposten ausgewiesen. Auch die Restwerte dieser Zuschüsse waren zu ermitteln und ggfls. entsprechend des Baupreisindex zu korrigieren.

Die Grundstücke zu den Gebäuden

Abgesehen von den „Gebäuden auf fremden Grund und Boden“ gehören zu den jeweiligen Gebäuden auch Grundstücke und Außenanlagen, die ebenfalls bewertet werden mussten.

Der Grund und Boden war gemäß § 55 Abs. 1 S.4 GemHVO mit 25 bis 40 v. H. des aktuellen Wertes des umgebenden erschlossenen Baulandes in der bestehenden örtlichen Lage anzusetzen. Der Bewertungs- und Bilanzierungsleitfaden, der seinerzeit auf Ebene der meisten kreisangehörigen Gemeinden sowie des Kreises selbst erarbeitet worden war und den die Stadt Hilden für sich als verbindlich übernommen und gegebenenfalls aktualisiert und fortgeschrieben hat, führt hierzu aus:

„Der Wert des Grund und Bodens von **kommunal-nutzungsorientierten** Gebäuden wird für die Eröffnungsbilanzierung auf der Grundlage des „aktuellen“ Wertes für Bauerwartungsland festgestellt. In den letzten Jahren wurde der Grad der Bauerwartung im Durchschnitt mit ca. 40% ermittelt (Grundstücksmarktbericht). Es wird daher empfohlen, den Bodenwert mit 40 % des aktuellen Wertes des umgebenden Baulandes in der bestehenden örtlichen Lage anzusetzen.“

Es ist daraus der Umkehrschluss zu ziehen, dass der Bodenwert bei **nicht kommunal-**

nut-zungs-orien-tierten Gebäuden grundsätzlich mit 100 % des aktuellen Wertes des umgebenden Baulandes in der bestehenden örtlichen Lage anzusetzen ist.

Somit orientierte sich die Grundstücksbewertung an der vorliegenden Bodenrichtwertkarte, wobei gemäß dem Bewertungs- und Bilanzierungsleitfaden je nach Nutzung unterschiedliche Prozentanteile des Wertes für Bauland anzusetzen sind.

Führt z. B. ein öffentlicher Weg über ein städtisches Grundstück, so ist **die Wegefläche** nur mit 10 % des Durchschnittswertes des umgebenden Baulandes in der bestehenden örtlichen Lage anzusetzen. In Hilden wird hierbei grundsätzlich für das gesamte Infrastrukturvermögen von einem Bodenwert des umgebenden Baulandes von 300 €/qm ausgegangen.

Weitere Prozentstufen können den folgenden Auszügen aus dem Bewertungsleitfaden entnommen werden:

	Planungsrechtlicher Innenbereich	Planungsrechtlicher Außenbereich
Parkanlagen	bei historischen Parkanlagen 25 % des durchschnittlichen Bauland-Bodenwertes des Umfeldes	1,5 bis 2,5facher Ansatzes des landwirtschaftlichen Bodenwertes (sog. „begünstigtes Agrarland“)
Sportflächen: Spielplätze	25 % des durchschnittlichen Bauland-Bodenwertes des Umfeldes	1,5 bis 2,5facher Ansatzes des landwirtschaftlichen Bodenwertes (sog. „begünstigtes Agrarland“)
Dauerkleingärten	25 % des durchschnittlichen Bauland-Bodenwertes des Umfeldes	3 bis 4facher Ansatzes des landwirtschaftlichen Bodenwertes (sog. „begünstigtes Agrarland“)
Wasserflächen Wasserläufe	5 - 10 % des durchschnittlichen Bauland-Bodenwertes des Umfeldes	50 % des Bodenwertes benachbarter Nutzungen, max. aber 5 % des Baulandwertes des Umlandes
Teiche	25 % des durchschnittlichen Bauland-Bodenwertes des Umfeldes	1,5 bis 2,5facher Ansatzes des landwirtschaftlichen Bodenwertes (sog. „begünstigtes Agrarland“)
...		

Da die teilweise erheblichen Außenflächen der städtischen Gebäude auch andere Nutzungsarten aufweisen - z. B. befinden sich auf der Parzelle „Am Holterhöfchen“ neben Schulen und Sporthallen auch öffentliche Grünflächen - mussten diese Grundstücke sachgerecht nach der jeweiligen Nutzung aufgeteilt werden, um ausgehend vom Wert der Bodenrichtwertkarte z. B. mit 40 % für Schulgelände oder 25 % für Grünflächen zu bewerten.

Beispiel Schule und Kindergarten Augustastraße

Als ein Beispiel für diese Problematik kann die Liegenschaft **AugustasträÙe - Schule, Kindergarten, Spielplatz und Grünanlage** mit öffentlichem Weg herangezogen werden:

Die Bewertung der Schule (mit Nebengebäuden) und des Kindergartens mittels NHK 2000 machte keine besonderen Probleme. Die Zuordnung der Flurstücke und deren Bewertung erwiesen sich allerdings als kompliziert.

Ein Teil des Flurstücks der Schule ist dem Kindergarten zugeordnet; dieser Kindergarten liegt insgesamt auf zwei weiteren Flurstücken, die aber ursprünglich (und zum größeren Teil auch heute noch) als öffentliche Grünfläche benutzt wurden.

Die Stadt ist zwar Eigentümer aller Grundstücke, die genaue Zuordnung ist jedoch erforderlich, weil je nach Nutzung die Grundstücke mit unterschiedlichen prozentualen Anteilen des Bodenrichtwerts zu erfassen sind:

10 % öffentlicher Weg
25 % Grünfläche
40 % Kindergarten (kommunale Nutzungsorientierung)
40 % Schulgebäude (kommunale Nutzungsorientierung)
100 % Hausmeisterwohnung

Zu „Hausmeisterwohnungen“ sei generell erläutert, dass diese i. d. R. zwar an städtische Bedienstete (Hausmeister) vermietet sind, jedoch (theoretisch) auf dem „freien Markt“ verfügbar sind. Daher sind diese Grundstücke auch lt. Bewertungsleitfaden mit dem ungeminderten Bodenrichtwert anzusetzen.

Beispiel Rathaus

Als Besonderheit bei der Gebäudebewertung **des Rathauses** musste sich damit auseinandergesetzt werden, dass das Gebäude einerseits aus einem Verwaltungsgebäude besteht und andererseits auf einer Tiefgarage gegründet wurde.

Zunächst hatte die Verwaltung für diese Kombination eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren vorgeschlagen (hergeleitet von der Position „Garagen massiv“ der Abschreibungstabelle. Das Rathaus wurde hierbei nach der Methode NHK 2000 bewertet. Hingegen sollten für die Tiefgarage die Daten, die auf den damaligen Herstellkosten basieren und der steuerlichen Betrachtung als vermietetes Objekt dienen (mit einer Abschreibung über 33 Jahre), zur Bewertung übernommen werden.

Den Boden bewertete das Fachamt mit 40 % des Bodenrichtwertes, da man eine (ausschließlich) kommunale Nutzungsorientierung unterstellte.

Im Rechnungsprüfungsamt wurde im Bezug auf die Festlegung der (Rest-) Nutzungsdauer der Standpunkt vertreten, dass die Nutzungsdauern kaufmännisch betrachtet werden und daher für das Verwaltungsgebäude 80 Jahre und die Tiefgarage 50 Jahre angesetzt werden sollten. Diese unterschiedlichen Zeiträume sind nach Überzeugung des RPA auch technisch, praktisch vorstellbar: das Rathaus bliebe bei einer denkbaren erforderlichen Schließung der Tiefgarage (mit dann möglichen Maßnahmen um die Standfestigkeit zusätzlich sicher zu stellen) dennoch nutzbar.

Grundsätzlich können die Werte aus kostenrechnenden Einrichtungen für die Bewertung nach NKF übernommen werden. Die Tiefgarage ist jedoch keine kostenrechnende Einrichtung, weshalb dem Fachamt vorgeschlagen wurde, eine Bewertung mit NHK 2000 vorzunehmen.

Zum Bodenwert sei auf die Nutzung als Verwaltungsgebäude hingewiesen, als Bürogebäude (und Tiefgarage) ist das Objekt nach Auffassung der Prüfung als ohne kommunale Nutzungsorientierung einzuordnen und dementsprechend das Grundstück mit dem ungeminderten Bodenrichtwert (100%) anzusetzen. Die vorliegende Karte weist den Wert von 900 € aus.

Auszüge aus der Bewertungsakte „Rathaus und Tiefgarage“ sind der SV zur näheren Anschauung beigelegt.

Beispiel Jueck

Die Bewertung des Gebäudes **Heiligenstraße - Jueck** mittels NHK 2000 machte keine besonderen Probleme.

Da das Gebäude auch für andere Zwecke genutzt werden könnte, also als nicht kommunalnutzungsorientiert anzusehen ist, wurde das Grundstück mit dem Bodenrichtwert (100 %) angesetzt.

Für folgende Instandsetzungen wurden Rückstellungen von insgesamt 76.500 € gebildet; die Prüfung der Rückstellungen ist noch nicht abgeschlossen:

Austausch defekter Fenster und Eingangstüren	75.000 €
Efeu sollte geschnitten werden	500 €
Demontage und Entsorgung nicht mehr genutzter Lampen	1.000 €

G. Scheib