

Ertragswert oder Sachwert? Stand der Diskussion um die sachgerechte Bewertung öffentlicher Gebäude

INNOVATIONSFORUM 11:00 – 11:45 Uhr

Dienstag, 28.10.2008

Martin Töllner,
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner



Mit der Einführung der neuen kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens in Folge des Beschlusses der Innenministerkonferenz 2003 werden derzeit in den einzelnen Bundesländern die Voraussetzungen für die Umstellung von der Kameralistik zur Doppik geschaffen. Ziel dieser Umstellung ist es eine Übersicht über die tatsächlichen Vermögenswerte und die diesen gegenüberstehenden Schulden zu bekommen.

Ein großer Teil des kommunalen Vermögens ist in Immobilien, die zum überwiegenden Teil dem Gemeinbedarf dienen, gebunden. Ein weiterer Teil ist in Objekte gebunden, die zwar in städtischem Eigentum liegen, aber genauso durch private Betreiber wahrgenommen werden könnten, wie sozialer Wohnungsbau, Sportstätten, Kindergärten, etc. Die Übergänge von den Objektgruppen, die ausschließlich in kommunaler Hand sind, weil sie aus kommunalen Aufgaben heraus geschaffen wurden, zu denen, die auch durch private Investoren oder Betreiber betrieben werden könnten, sind fließend und lösen sich immer weiter auf.

Auch deshalb macht es Sinn, eine Vergleichbarkeit des Wertansatzes zwischen privaten und öffentlichen Betreibern herzustellen, nicht zuletzt, um den Übergang von der einen zur anderen Betriebsform zu erleichtern und Wertansätze z. B. für PPP-Projekte zu haben und damit die Wirtschaftlichkeit solcher Unternehmungen beurteilen zu können.

Grundlage für die Verkehrs-/Marktwertermittlung von Grundstücken bilden die in der WertV normierten Verfahren. Hierzu zählen das Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren. Ein Problem besteht in der Ermittlung des Wertes kommunaler Gebäude, die bislang noch nicht gehandelt wurden und für die es – vordergründig zumindest – keinen Markt gibt, sich mithin kein Marktwert ermitteln lässt. Die von D. Weigt für Nordrhein-Westfalen erarbeiteten Vorschläge zur Ermittlung eines vorsichtig geschätzten Zeitwertes auf Basis des Sachwertes (D. Weigt, U. Homa; ÖPI 6-2005 u. a.) stoßen in Kreisen der Immobiliensachverständigen

auf scharfe Kritik, da Sachwerte in der Regel die tatsächlichen Vermögenswerte nicht abbilden (z. B. Kleiber, GUG aktuell 1-2006) und somit zu verzerrten Ergebnissen führen können.

Diese Kritik ist aus Sicht der Grundstücksachverständigen berechtigt, zeigen Wertermittlungen doch immer wieder, dass der Sachwert einer Immobilie teilweise erheblich von ihrem Marktwert abweichen kann. Will man über den Sachwert zum Marktwert gelangen, bedarf es sogenannter Marktanpassungsfaktoren, die statistisch aus Vergleichsfällen abgeleitet werden. Diese sind allerdings mit der gebotenen Vorsicht zu genießen, da sie einen Mittelwert darstellen und beim konkreten Objekt zu Fehlern führen können. Aufgabe des Grundstücksachverständigen ist es, einen Kaufpreis zu ermitteln der dicht am Marktgeschehen liegt. Dies gilt auch für Objekte, für die es vordergründig keinen Markt gibt, wie Rathäuser, Schulen und Schwimmbäder. Aber auch für derartige Objekte können fiktive Mieten in Ansatz gebracht werden. Diese



orientieren sich z. B. an Mieten, die aufgebracht werden müssten um vergleichbare Flächen (z. B. Verwaltungs- und Büroräume) anderswo zu mieten. Auch Schulen, Schwimmbäder und Altenheime werden zunehmend durch private Unternehmen geführt und erzielen somit Erträge, die dem Gebäude für die Ertragswertermittlung zu Grunde gelegt werden können. Gibt es in der eigenen Gemeinde keine vergleichbaren Fälle, ist es Aufgabe des Sachverständigen – ob er nun amtsintern bestellt wurde oder als externer beschäftigt wird – Mieten und Erträge aus anderen, vergleichbaren Gemeinden bzw. Lagen anhand vorliegender Daten wie Wohn- und Gewerbemieten oder Investitionskostenpauschalen auf die Gemeinde anzupassen.

Wichtig ist es für die betreffende Gemeinde, alle erforderlichen Unterlagen zunächst aufzubereiten und ggf. fehlende Informationen zu ergänzen, sei es durch Recherche in den eigenen Archiven oder durch ein Aufmaß. Mietverträge für vermietete (Teil-)Flächen sind für die Wertermittlung von großer Bedeutung. Denn es ist klar, dass die zuständige Stelle der Kommune Experte für das Objekt ist, während der Sachverständige der Experte für den Markt ist.

Fazit:

Wo es Ansätze für die Ermittlung eines Ertragswertes gibt (Mieten, Erträge, Ausgleiche oder gar einen privatwirtschaftlichen Markt), ist grundsätzlich der Ertragswert heranzuziehen, da er die tat-

sächlichen wirtschaftlichen Gegebenheiten widerspiegelt. Nur dort, wo sich keine Ansätze dafür bieten, ist der marktangepasste Sachwert anzunehmen.



Martin Töllner,
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner,
Hannover

Vortrag im INNOVATIONSFORUM

Dienstag, 28.10.2008

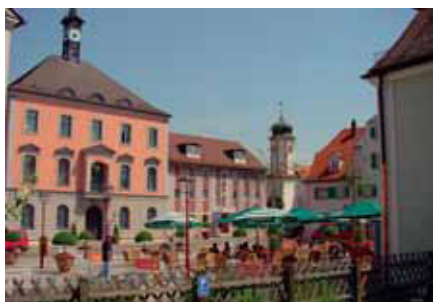
11:00 – 11:45 Uhr

Ertragswert oder Sachwert? – Stand der Diskussion um die sachgerechte Bewertung kommunaler Gebäude

Martin Töllner, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner, Hannover

AB-DATA | Stand-Nr.: C 10

Kommunale Doppik via Internet mit AB-DATA



Die Stadt Treuchtlingen verband Wechsel auf AB-DATA-Doppik mit verwaltungsweiter Linuxeinführung

Die Experten sind sich einig: Die Auswahl einer doppischen Software hat strategisch-langfristige Bedeutung und die Technologie der Zukunft ist webbasiierend! Wer diese Grundsätze bei seiner Softwareentscheidung nicht berücksichtigt, läuft Gefahr bereits in zwei bis drei Jahren eine erneute Software beziehen zu müssen.

AB-DATA hat seine Kommunale Doppik sowohl fachlich als auch technologisch

zukunftssicher gestaltet. Der von AB-DATA zwischen 2000 und 2004 gegründete und zur Marktreife gebrachte „Sanfte Weg von der Kameralistik zur Doppik“ hat sich dank seiner Anwenderfreundlichkeit und Flexibilität als bundesweiter Standard etabliert.

Die AB-DATA-Software zeichnet sich durch zahlreiche Alleinstellungsmerkmale aus. Ob kleine oder große Verwaltung, ob harter oder sanfter Umstieg, ob Musterbereichs- oder Parallellösung, ob zentrale oder (teil-) dezentrale Buchhaltung: Jeder Anwender konfiguriert sich sein Einführungskonzept wie in einem Cafeteria-System so, das es für ihn passt. Dabei wird besonderer Wert auf die Integration vorhandener Infrastrukturen und gemeinsamer Entwicklung zukunftsgerichteter Workflows gelegt.

Die AB-DATA-Module HKR, Steuern/Abgaben/Verbrauch, Kommunale Doppik,

Anlagenbuchhaltung, Kosten-/Leistungsrechnung und Vermögensbewertung werden bundesweit von Kleinstverwaltungen bis Landeshauptstädten eingesetzt. Die Kunden können zwischen einer fachlich identischen Client/Server- und/oder Web-Lösung wählen. Über 80 % der Neukunden entscheiden sich bereits für einen reinen Web- oder kombinierten Client/Server- und Webbetrieb, bei dem zunächst lediglich Außenstellen wie Schulen, Eigenbetriebe, Bürgerbüros oder Heimarbeitsplätze via Web arbeiten.

Und die Anzahl der Neukunden sowohl im autonomen wie auch im Hostingbereich wächst: Allein in den letzten fünf Jahren waren es bundesweit über 130. Bundesweit arbeiten derzeit über 50 Kommunen mit AB-DATA im Originalbetrieb Doppik, ab dem 01.01.2009 werden es bundesweit bereits über 150 sein.

www.ab-data.de