

Erfassung und Bewertung von Immobilien bei der Stadt Salzgitter



Arwid Heinrich

Leiter des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes

Gottfried Teuber

Sachgebietsleiter Kataster

Erfassung und Bewertung



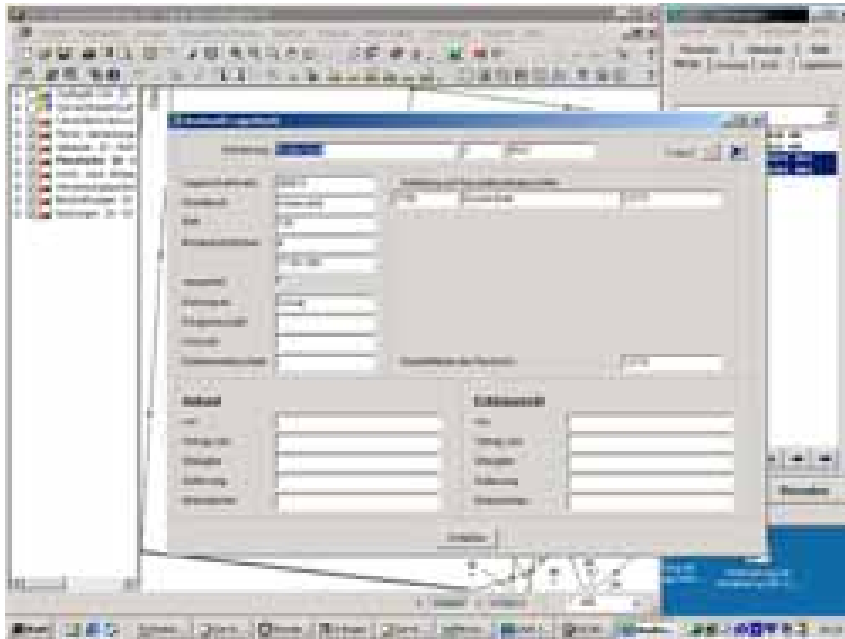
- Kommunale Liegenschaften
- Bewertung für die Eröffnungsbilanz
(große arbeitsintensive Aufgabe)
- keine externen Bewerter - aber Berater

ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON IMMOBILIEN



- kreisfreie Stadt Salzgitter
(31 Stadtteile)
- Gesamtfläche ca. 225 km²
- im Eigentum der Stadt
ca. 24,8 km²
ca. 11%

Digitales Lagerbuch



- Erfassung gem. § 38 GemHVo
- Bestandteil des Geografischen-Informationssystems
GIS -KOGISZ-
- gemarkungs- und haushaltsunterabschnittsweise



Eigentumsnachweise

- Amtsgericht / Grundbuchamt
- Vermessungs- und Katasterbehörden

Grundbuch / Liegenschaftskataster

Gruppenbildung



- unbebaute Grundstücke
gleiche oder ähnliche Nutzung - § 240 HGB
Ackerland, Grünland und Straßen
gemarkungsweise
- bebaute Grundstücke
Einzelobjektweise

Erfassung und Bewertung großer Vermögensbestände



Mengengerüst

Strukturierung des Bestandes

Festlegung der Bewertungsparameter

Durchführung der Bewertung

Dokumentation

Mengengerüst



ca. 24,8 Mil. m² Grundstücksfläche in
31 Stadtteilen - ca. 80% unbebaut

ca. 6700 Flurstücke

ca. 450 bebaute Bewertungsobjekte

Immobilien in fremden Gebietskörperschaften

Strukturierung des Bestandes



Objektliste										Stand: 15.09.2003
Wertermittlung für die Eröffnungsbilanz										
Gemarkung Beinum					Bewertungsstichtag		31.12.2004			
PLZ 38259							BRW		MD 30 €/m ²	
							BRW		WA 46 €/m ²	
ID-Nr.	Objekt	Fläche m ²	€/m ²	Bodenwert €	Bauwert €	Wert €	real.-Verm. €	bebaut	Bemerkungen	
Bei 1300.001	Frw. Feuerwehr Calbechter Weg 11	2284	14,00	31976	82790	114766		X	30% v. 46€/m ²	
				0		0				
				0		0				
Bei 3600.001	Naturschutz	70635	1,00	70635		70635			ehem. Bahndamm	
				0		0				
Bei 4682.001	Spielplatz Am Pfarrhaus	64	15,50	992		992			incl Aufwuchs 6,50 €	
				0		0				
Bei 5600.001	Sportanlage	18012	3,00	54036		54036			außerh.	
				0		0				

Gemarkungsübersicht

Bewertungsmethodik



- PWC
- Handbuch
- Bewertungsverfahren, Werte
- Dokumentation
- § 252 HGB - vorsichtig geschätzter Zeitwert

Sachgerechte Zeitwertermittlung

§ 7 WertV



Vergleichswertverfahren

Ertragswertverfahren

Sachwertverfahren



Vergleichswertverfahren §§13,14 WertV

Die Bodenwerte können aus der Bodenrichtwertkarte abgeleitet werden

- Ackerland z.B. 3,00 €/ m²
- Grünland z.B. 1,50 €/ m²
- Kommunal-nutzungsorientierte Immobilien
Grundstücke 30 % vom angr. BRW
Straßen 10% vom angr. BRW



Ertragswertverfahren §§ 12-20 WertV

- Objekte die zur Ertragserzielung bestimmt sind
- auf Basis künftiger Erträge, Renditeobjekte
- wirtschaftl. Komponente zur Ermittlung des Marktwertes

z.B. Mehrfamiliengebäude, Hotels usw.

Sachwertverfahren §§ 21-25 WertV



Wenn die Ersatzbeschaffungskosten
des Wertermittlungsobjektes im
gewöhnlichen Geschäftsverkehr
preisbestimmend sind.

Herstellungswert - Alterswertm. - Reparaturstau
+ Außenanlagen

Bodenwert und Wert der baul. Anlagen

Einheitliche Struktur



- **Gebäude** kommunaler Nutzungscharakter
Sachwertverfahren
- **Grund und Boden** BRW-Karte
Vergleichswertverfahren
Anschaffungs- u. Herstellungskosten sind nicht mehr zu ermitteln
- **Wiederbeschaffungszeitwert**



Bewertungsgrundlage

Normalherstellungskosten 2000 in €

NHK 2000 (WertR 2002)

je m² **BGF**

Bruttogrundfläche

je m³ **BRI**

Bruttorauminhalt

Korrekturfaktoren

Bundesland / Ortsgröße

Regionalfaktoren

lineare Alterswertminderung

13er - (Bau) Werte sind out



- keine regionale Differenzierung
- Ermittlung des umbauten Raumes, versch. DIN
- Baupreisindexreihe über einen langen Zeitraum
- NHK 2000 in WertR 2002
- USW.

BeSys

Erfassungs- und Bewertungssystem der P W C



Katasterdaten

Bodenwert

NHK - BNK

GND - RND

BGF - BRI

Außenanlagen, allgem. Angaben

Reparaturstau

LAGEPLAN



gelb kolorierte Fläche zeigt
das Bewertungsobjekt



Grundsätze der Einzelbilanzwertfeststellung



- kommunal-nutzungsorientierte Immobilien
- kaum Verwendungsfähigkeit für Dritte
- Eigennutzung und Wiederbeschaffungskosten von vorrangiger Bedeutung
- Grundgedanke der dem Sachwertverfahren zu Grunde liegt
- Wertebegriff Sachwertverfahren Parallele zum betriebswirtschaftlichen Substanzbegriff

Grundsätze der Einzelbilanzwertfeststellung



- Vorschriften des HGB § 252 es ist vorsichtig zu bewerten
- WertV in Verbindung mit WertR
- signifikante Faktoren

Augenmaß, Fingerspitzengefühl, Angemessenheit

GRUNDSCHULE



Bewertungsobjekt,
straßenseitige Ansicht
aus Richtung Südost

VORBEREITENDE MASSNAHMEN



- Zusammenstellung vorhandener Unterlagen (Bauzeichnungen)
- Vereinbarung des Besichtigungstermins

ALLGEMEINE ANGABEN



- Eröffnungsmenü des Programms



Bogen A



Erfassung von Immobiliendaten
Allgemeine Angaben

Objektname:

Objekttyp:

Objektfläche in:

Objektfläche in:

Objekttyp	Objektfläche in	Objektfläche in	Objektfläche in	Objektfläche in
Objekt 1 - Grundstück	1.000	1.000	1.000	1.000
Objekt 2 - Grundstück	1.000	1.000	1.000	1.000
Objekt 3 - Grundstück	1.000	1.000	1.000	1.000

- hier erfolgt die Eingabe allgemeiner Angaben und hier findet sich nach Abschluß der Wertermittlung DV-mäßig übertragen auch das Endergebnis wieder, d.h. der Wert der Liegenschaft „Grundschule Watenstedt“

BOGEN A2



Microsoft Access [1 Blatt] | 2003 System (System Computer 2003) | 11.10.2003

Stadt Salzgitter - Vermessung und Liegenschaftswesen

Erfassung von Immobiliendaten

Angaben zu Grund und Boden

Objektnummer: 194 3100 001 | Grundstück: []

Blatt: A2

Eigentümer:

- Verwaltungsvorgang
- Aktuelles Vermögen

Grundart:

- kein Grundst.
- Fläche (Erbaufl./Hofst.)
- Fläche (Erbaufl./Wohnst.)

Bauzustand:

- nicht vorhanden
- neu/ger. Grundstücke
- vorhanden (Bauteile liegt vor)
- abgebaut

Bauart:

- Wohngebäude
- Fachwerkhäuser
- keine Angabe möglich
- § 24 BauZ

Grundstückfläche in qm:

- 0
- 10 - 999

Neu anlegen  

Speichern 

Microsoft Access [1 Blatt] | 2003 System (System Computer 2003) | 11.10.2003

BOGEN F



Microsoft Access
Datenbanken: Erfassung - Erfassung - Bogen F

Erstellung: 12.01.2003

Erfassung von Immobiliendaten

Angaben zum Grundbuch / Flurstücken

Bogen F

Objektname:

Grundstück	Art	Fläche	Wert	Verkehrswert	Flur	Flurstück	Bauwert	Flur	Flurstück
<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>
<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>
<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>
<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>	<input type="text" value="100000000"/>

BOGEN G



Teil Salzgitter - Vermessung und Lagerhaltung

Erfassung von Immobiliendaten

Angaben zu den Gebäuden

Objektnummer: 194 270 01 Gebäudeart: Gebäude 1 (Wohnhaus) Gebäudeart:

Allgemeine Gebäudeangaben

Bezeichnung:

PLZ:

Ort:

Strassen-Nr.:

Baujahr:

Spezielle Gebäudeangaben zur Sachwertermittlung

Baujahr (Schlüssel): Baujahr (Schlüssel):

Jahr der ersten vollständigen Lieferung: Baujahr (Schlüssel):

Baujahr (Schlüssel): Baujahr (Schlüssel):

Häufigkeit der Nutzung:

Ermittlung der Kosten für unternehmerische Unterhaltung und Abriss

Regulärer Wert: Abrisskosten:

Unternehmerischer Wert: Abrisskosten:

Ermittlung des Sachwertes

Regulärer Wert: Unternehm. Wert:

Sachwert (Kaufpreis und Grunderwerbsteuer):

Bestand

Regulärer Bestand:

Regulärer Bestand:

494 200 regional:

Zuschlag für Sonderanlagen (NH 200):

Zuschlag für Sonderanlagen (NH 200):

494 200 Zuschlagssumme:

Zuschlag für Sonderanlagen (NH 200):

Wendekreiszeiten (Wendekreiszeiten):

Bestand

Regulärer Bestand:

Wendekreiszeiten (Wendekreiszeiten):

Bestand (Kaufpreis und Grunderwerbsteuer):

Bestand

Regulärer Bestand:

Wendekreiszeiten (Wendekreiszeiten):

Bestand (Kaufpreis und Grunderwerbsteuer):

1100 €/m² BGF

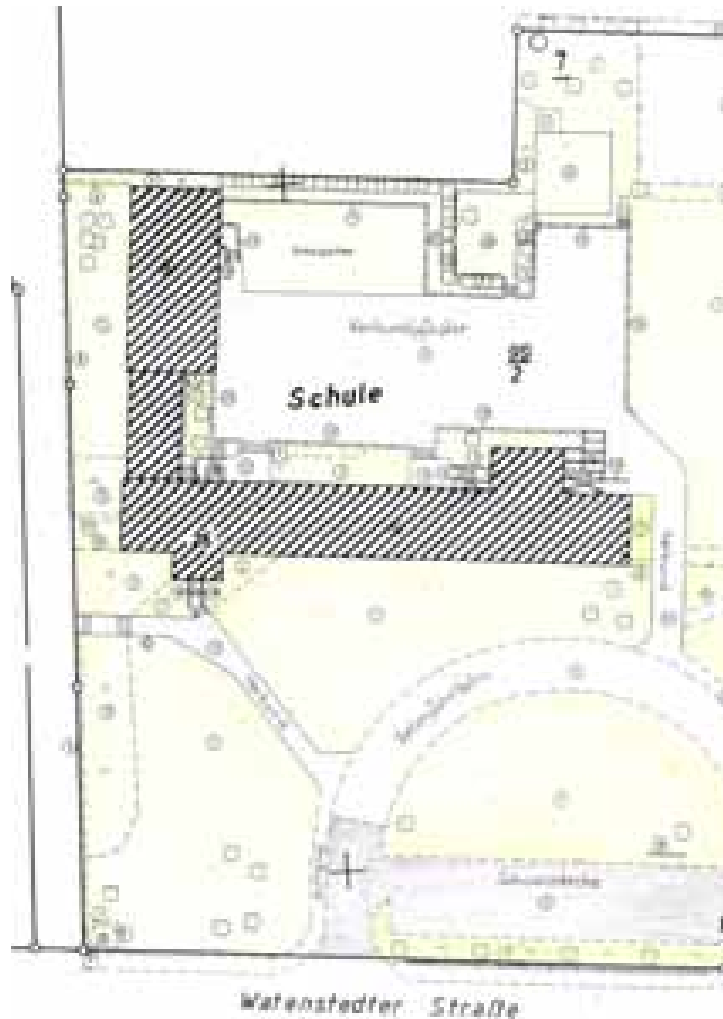
Nds 0,95

SZ 0,90

940,50 €/m²

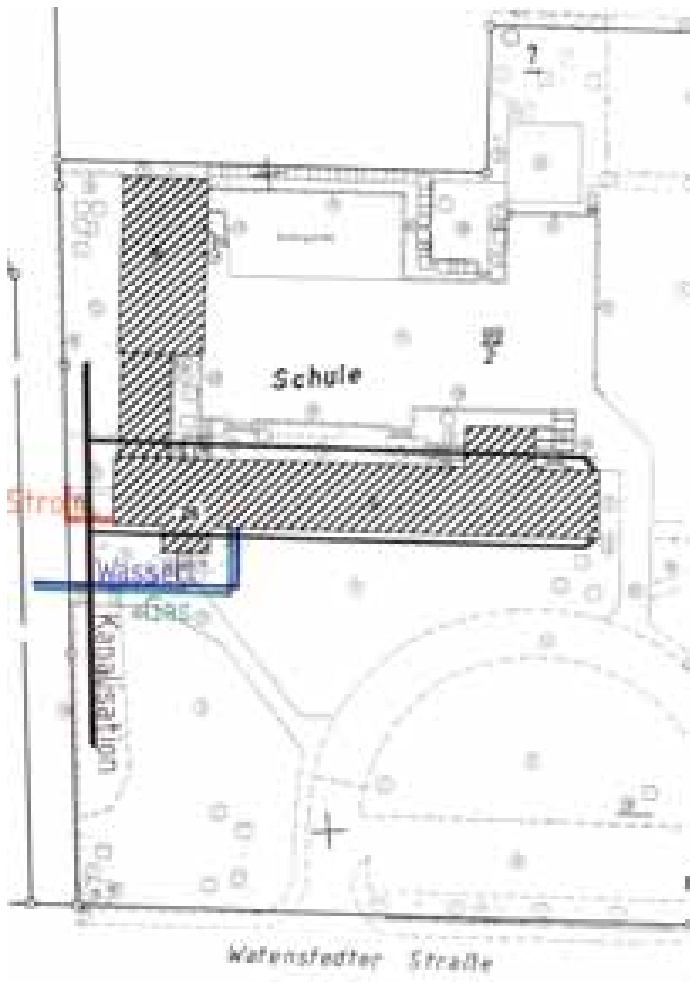
NHK-2000 regional

Topographischer Lageplan 1:500





LEITUNGSPLAN



Außenanlagen



1. Verbundsteinpflaster (Hof, Wege)+Betonfahrbahn zusammen anrechenbar ca. 2600 m ²	= 143.000 €
2. Fahrbahn Schwarzdecke/ Asphalt anrechenbar ca. 850 m ²	= 30.000 €
3. Gasanschluss	= 4.000 €
4. Wasseranschluss	= 4.000 €
5. Strom	= 3.000 €
6. Kanalisation ca. 170 lfdm (anrechenbarer Anteil)	= 20.000 €
7. Grünanlage, d.h. Rasenfläche incl. Bäume- und Strauchbestand, Spiel- u.Sportbereichsfläche Sitzgruppenfläche, div. Stützmauern etc. insges. zu berücksichtigende Fläche ca. 7.250 m ²	= <u>54.000 €</u>
Herstellungskosten geschätzt auf	= <u>258.000 €</u>

BOGEN G



Teil Salzgitter - Vermessung und Lagerhaltung

Erfassung von Immobiliendaten

Angaben zu den Gebäuden

Objektnummer: 104 270 01 Gebäudenummer: Gebäude 1 (Auswahl)

Allgemeine Gebäudeangaben

Bezeichnung:

PLZ:

Ort:

Strassenname Nr.:

Postleitzahl:

Spezielle Gebäudeangaben zur Sachwertermittlung

Baujahr (Schlüssel): Bauzeitraum:

Jahr der ersten vollständigen Lieferung: Nachtragjahr:

Wohnfläche: m² m²

Wohnfläche (Grundriss): m² m²

Wohnfläche (Grundriss) (mit Balken):

Ermittlung des Wertes für unterschiedliche Bestandteile und Abstrich

Reguliertes Grundstücken: m² m²

Grundstücken: m² m²

Ermittlung des Sachwertes

Reguliertes Grundstücken: m² m²

Grundstücken: m² m²

Ergebnis

Sachwert (Bauwerke und Grundstücke einschließlich Abstrichkosten): 1.631.090 €

Sachwert (Bauwerke und Grundstücke einschließlich Abstrichkosten): 1.625.780 €

Sachwert (Bauwerke und Grundstücke einschließlich Abstrichkosten): 1.660.000 €

Objekt	Fläche	Wert
104 270 01 (Bauwerk 001)	1.100,00	€ 1.100,00
Reguliertes Grundstücken	0,00	€ 0,00
Reguliertes Grundstücken	0,00	€ 0,00
104 270 01 regional	940,50	€ 940,50
Zuschlag für Zuschlagssumme (104 270 01)	10,00	€ 10,00
Zuschlag für Zuschlagssumme (104 270 01)	0,00	€ 0,00
104 270 01 Zuschlagssumme	1.110,50	€ 1.110,50
Zuschlag für Zuschlagssumme (104 270 01)	14,00	€ 14,00
Wohnfläche (Grundriss) (mit Balken)	1.124,50	€ 1.124,50
Grundstücken (gesamt) (mit Balken)	1.124,50	€ 1.124,50

1.100 €/m² BGF
 Nds 0,95
 SZ 0,90
 940,50 €/m² NHK-
 2000 regional

10%

1.034,55 €/m² BGF

14%

1.179,30 €/m² BGF

3.262.180 €

1.631.090 €

1.625.780 €

1.660.000 €

GRUNDSCHULE



Haupthaus, Gebäude 1



TURNHALLE



Turnhalle
Gebäude 2

GARAGE



Garage

Gebäude 3

Bogen A



Erfassung von Immobiliendaten
Allgemeine Angaben

Objektname: []

Objekttyp: []

Objektfläche in qm: []

Objektwert: []

Objekt	Objektfläche in qm	Objektwert	Objekttyp	Objektstatus	Objektjahr
Objekt 1 - Grundstück	1.817,00	1.817.000,00	1.000	1.000	1.000
Objekt 2 - Garage	100,00	100.000,00	1.000	1.000	1.000
Objekt 3 - Hof	100,00	100.000,00	1.000	1.000	1.000

Gesamtergebnis der Liegenschaft
Grundschule Watenstedt

1.817.000 €

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

