

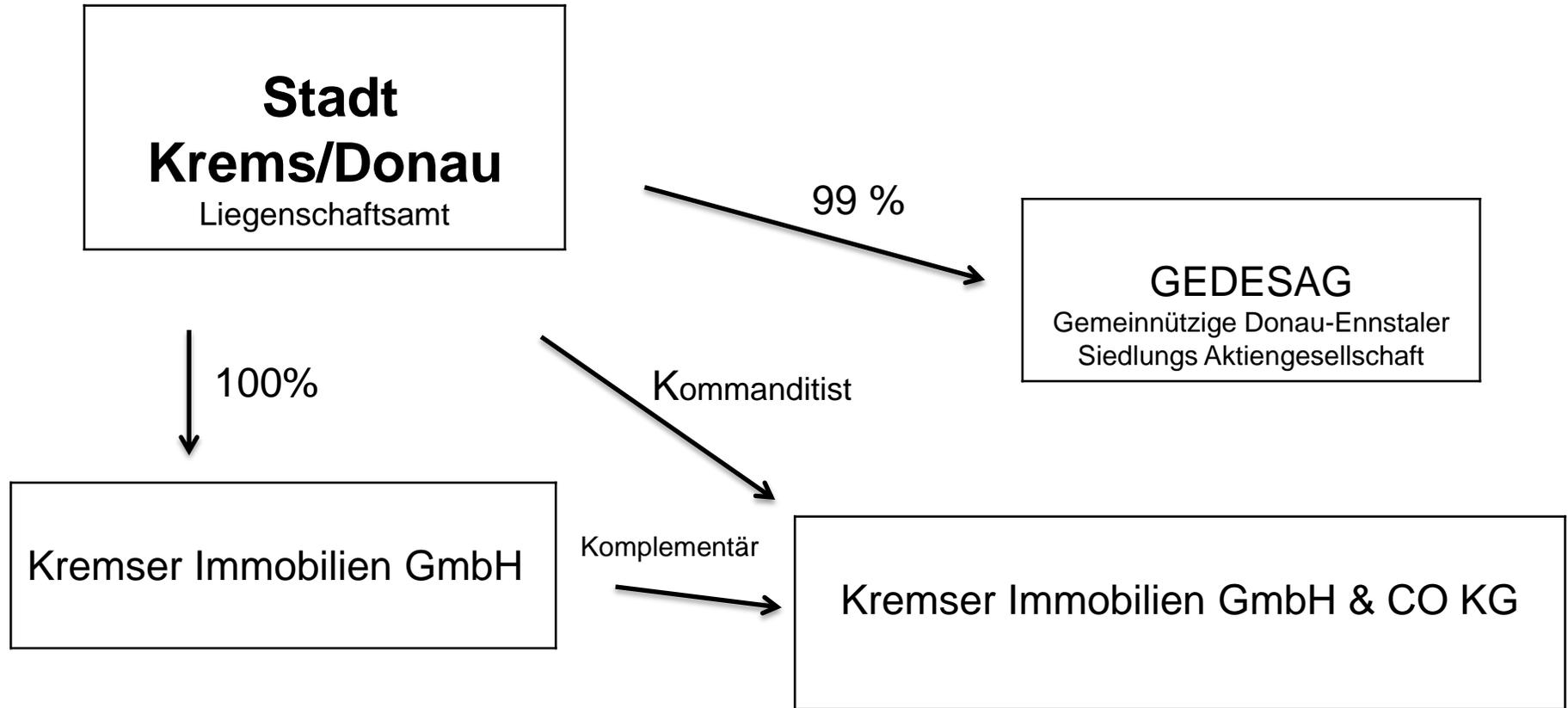
krems

Bewertung von Liegenschaften am Beispiel des Magistrates der Stadt Krems/Donau

Elisabeth Marecek am 9. Oktober 2013



krems



Kremser Immobilien GmbH (KIG):

Bewirtschaftung (Veranstaltungshallen, Parkdeck, Parkplätze etc.)

Kremser Immobilien GmbH & CO KG (KIG KG):

Eigentümerin der bebauten Liegenschaften

ausschließlich vermögensverwaltende Tätigkeit: Vermietung von Wohnungen, Kindergärten, Volksschulobjekte, Horte, Amtshäuser)

Kulturobjekte: (Gozzoburg, Dominikanerkloster , Minoritenkloster Stein)

Gründung beider Gesellschaften mit 31.12.2004

GEDESAG:

Liegenschaftsverwaltung (Miet-, BK Abrechnungen, Wohnungsvergaben etc.)

➔ für bebaute Liegenschaften im Eigentum der KIG GmbH & CO KG

Liegenschaften in Krems/Donau

1. Bebaute Liegenschaften

- im Jahresabschluss der Kremser Immobilien GmbH & CO KG enthalten, Bewertungsgutachten vorhanden;

2. Unbebaute Liegenschaften im Eigentum der Stadt Krems/Donau

- im Rechnungsabschluss der Stadt enthalten bzw. ab 2013
- im Geschäftsbericht des Stadtbetriebes „Liegenschaftsbewirtschaftung“

Unbebaute Liegenschaften

2009

Erfassung aller unbebauter Liegenschaften im Eigentum der Stadt Krems

- ➔ Erfassung über das Grundbuch (Grundstücksdatenbank) und digitale Katastralmappe (DKM):
Grundstücks-Nr., EZ, KG, Größe
später Flächenwidmung, Nutzungsart lt. Grundbuch, Rechtsgeschäfte

ab 2013

Einrichtung eines Stadtbetriebes

Stadtbetrieb Liegenschaftsbewirtschaftung

GRB vom 10.12.2012: **Beschluss über die Einrichtung des Regiebetriebes “Liegenschaftsbewirtschaftung”** mit 1.1.2013 (Darstellung mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung).

Es handelt sich um einen **Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit** gem. § 16 VRV (institutionelle Einrichtung der Gemeinde), der über eine

- vollständige Rechnungsführung verfügt (Bilanz, G & V),
- weitgehende Entscheidungsfreiheit in der Ausübung ihrer Hauptfunktion besitzt und
- mindestens zur Hälfte kostendeckend geführt werden muss.

Umsätze erwirtschaftet der Betrieb durch Ein- und Verkäufen von Liegenschaften, Einnahmen aus Bestandsverträgen

Stadtbetrieb Liegenschaftsbewirtschaftung

Ziel ist

- Erfassung und Dokumentation aller im Eigentum der Stadt Krems befindlichen Grundstücke
- Darstellung des Vermögenswertes dieser Grundstücke
- Laufende Verwaltung des Grundbesitzes und Aktualisierung jeweils zum 31.12
- Identifizierung des verkaufbaren Anlagevermögens
- ➔ Verkauf von nicht notwendigem Anlagevermögen zum Schuldenabbau

Stadtbetrieb Liegenschaftsbewirtschaftung

Erforderliche Maßnahmen

- Anpassung der Satzung der Stadtbetriebe
- Erstellung einer lückenlosen Grundstücksauflistung
- die Bewertung der Grundstücke und
- Erstellung eines Anlagevermögens, das in Form der doppelten Buchhaltung geführt wird
- Erstellung einer Eröffnungsbilanz

Vorgangsweise bei der Bewertung

1. Kategorisierung in 3 große Gruppen, Grundstücke mit derselben Flächennutzung wurden zusammengefasst
 - **Unbebaute Grundstücke** (z.B. Wald, insg. ca. 2.132.500 m², davon 1.127.200 m² Wald)
 - **Bebaute Grundstücke** (z.B. Sportanlagen – insg. ca. 135.700 m²)
 - **Grund und Boden – Infrastruktur** (z.B. Straßen – insg. ca. 4.824.500 m², davon ca 1.753.000 m² Straßen/Wege)

Kategorien

- **Unbebaute Grundstücke**

Parkanlagen, Sportflächen, Spielplätze, (Klein-)Gärten, Brachland, Öd-/Unland, Ackerland, Weingärten, Wald, Hochwasserschutz, Steinbrüche, Flüsse/Bäche/Seen/Teiche/sonstige Gewässer, Bauerwartungsland, Bauland-Wohngebiet/Betriebsgebiet/ Kerngebiet-Betriebe/Industriegebiet/Agrargebiet

- **Bebaute Grundstücke**

Wohnbauten, Jugendeinrichtungen, Schulen, Museen, Baudenkmäler-Kirchen/Kapellen/Tore/Sonstige, Sportanlagen-Badearena/Eislaufplatz/ Sporthalle/Stadion, Gärtnerei, Sonstige Dienstgebäude, Bauhöfe, Messehallen, Sonstige

- **Grund und Boden – Infrastruktur**

Gleisanlagen u. Streckenausrüstung, Energie-/Wasser-/Abfallbeseitigungsanlagen, Entwässerungsanlagen/Retentionsbecken, Abwasserbeseitigungsanlagen, Straßen, Wege, Parkplätze, Dorf- und Marktplätze, Hafen, Friedhöfe, Bestattung, Flugplatz

Vorgangsweise bei der Bewertung

Inventur Grund & Boden:

Ausgangsbasis: Liste der Grundstücke der Stadt Krems in Kategorien und Unterkategorien gegliedert

- 1. Bewertung der Grundstücke für die Gutachten vorhanden waren**
 - Hafengrundstücke (22 Grundstück, ca. 454.000 m²)
 - Waldgrundstücke (Gutachten der Österreichischen Bundesforste vorhanden, ca. 1.200.000 m²)
- 2. Ankäufe der letzten 10 Jahre wurden ausgehoben und die tatsächlichen Anschaffungskosten angesetzt**
- 3. Werterhebungen bei Gericht (Grundbuch), der Wirtschaftskammer (Immobilienpreisspiegel) sowie örtlich ansässigen Immobilienfachleuten**
- 4. Bewertung nach der Systematik des Grundstücksrasterverfahrens (siehe § 5 Eröffnungsbilanzverordnung)**

Vorgangsweise bei der Bewertung

Ad 4. Bewertung nach dem System des Grundstücksrasterverfahrens nach der Eröffnungsbilanz-VO

a) zu den Basiswerten gem. § 5 Abs. 3 Eröffnungsbilanz-VO

➔ Basiswerte wurden überprüft und mit den Verkaufsdaten lt. Grundbuch in den Katastralgemeinden verglichen

b) bei größeren Abweichungen wurden die Werte angepasst

➔ siehe § 4 Abs.2 Eröffnungsbilanz-VO: Es ist jenes Verfahren anzuwenden, das für den jeweiligen Fall am besten geeignet erscheint und das verlässlichste Bewertungsergebnis ergibt.

Vorgangsweise bei der Bewertung

5. **Straßen:** Bewertung nach dem System des Grundstücksrasterverfahrens (§ 5 Abs. 3 iVm. Abs.5 Z.8 Eröffnungsbilanz-VO) bezüglich der Grundstücksflächen

6. **Kulturgüter:** Abgleich mit der Liste der Baudenkmäler in der Kulturverwaltung zur Vervollständigung der Grundstückliste

Probleme bei der Werterfassung

- Unbebaute Grundstücke (lt. Grundbuch), die bebaut sind (keine Baubewilligung vorhanden - teilweise Superädifikate)
- Tatsächliche Nutzung entspricht nicht der Nutzung lt. Grundbuch (z.B. Straße lt. Grundbuch, tatsächlich Wiese/Sträucher)
- Werterfassung – Straßen ?
- Werterfassung – Kulturgüter ?