

Sitzungsvorlage		Nr. IX/597	
		X	öffentlich
			nichtöffentlich
Amt 20	Berichterstatter/Berichterstatlerin Beigeordneter Stadtkämmerer Thomas Dückers	Sachbearbeiter/Sachbearbeiterin Alexander Frensch	
Beratungsfolge			
Gremium		Sitzungsdatum	TOP-Nr.
Hauptausschuss		19.01.2017	5
Wertermittlung des Immobilienvermögens der Stadt Korschenbroich			

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Wertermittlung des Immobilienbestandes zur Kenntnis und stimmt der Auffassung der Verwaltung zu, dass keine Tatbestände, die eine Neubewertung einzelner Immobilien rechtfertigen, eingetreten sind.

Sachdarstellung/Begründung:

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2016 die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine Wertberichtigung auf einzelne Immobilien des Anlagevermögens im städtischen Haushalt vorgenommen werden kann.

Grundsätzlich wurden alle bebauten Grundstücke in der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2008 gem. § 54 Abs. 1 GemHVO auf der Grundlage von **vorsichtig geschätzten Zeitwerten** durch geeignete Verfahren bewertet.

Dabei wurde zunächst zwischen bebauten Grundstücken mit kommunaler Nutzung wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Verwaltungsgebäuden und Feuerwehrgerätehäusern sowie bebauten Grundstücken ohne kommunale Nutzung wie Wohn- und Gewerbeobjekte unterschieden.

Bebaute Grundstücke mit kommunaler Nutzung wurden gem. § 55 Abs. 1 GemHVO nach dem Sachwertverfahren unter Anwendung der Wertermittlungsrichtlinie WERTR 2006 auf Basis der Normalherstellungskosten (NHK 2000) ermittelt.

Der Grund und Boden wurde mit **40 v.H.** des jeweiligen Bodenrichtwertes gem. Gutachterausschuss bewertet.

Der niedrige Wertansatz des Bodenwertes diente dazu, evtl. vorhandene Überbewertungen des Gebäudes, für die es in der Regel keinen Markt gibt, zu kompensieren.

Die Wohn- bzw. Gewerbeobjekte die in marktvergleichender Weise genutzt werden, wurden nach dem Ertragswertverfahren bewertet, wobei der oftmals schlechte Zustand sowie die geringen Mieterträge dazu geführt haben, dass für die überwiegende Zahl der Gebäude ein negativer Ertragswert ermittelt wurde und somit lediglich der Grund und Boden bewertet wurde.

Sämtliche Gebäude wurden für die Eröffnungsbilanz einzeln vom Gebäudemanagement hinsichtlich des Zustandes begutachtet und auf dieser Basis seitens der Kämmerei individuell nach der WERTR 2006 bewertet.

Die Bewertungsverfahren sowie die einzelnen Wertgutachten wurden durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF im Rahmen der Prüfung der Eröffnungsbilanz nachvollzogen.

Als Ergebnis der Prüfung hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF der Stadt Korschenbroich für die Eröffnungsbilanz mit Datum vom 2. November 2010 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Alle nach dem 01.01.2008 zugegangenen Grundstücke und Gebäude sind nach Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert worden.

Schadensereignisse, die eine Abwertung städtischer Immobilien notwendig machen würden, sind nicht eingetreten.

Demzufolge konnten keine Hinweise auf notwendige Wertberichtigungen aufgrund von Überbewertungen städtischer Immobilien festgestellt werden.

Unabhängig davon wird seitens der Verwaltung die Abwertung des städtischen Vermögens als kein geeignetes Instrument zur Haushaltskonsolidierung gesehen.

Jede Abwertung des Anlagevermögens führt in der Konsequenz zu einer Minderung des Eigenkapitals und beschleunigt die Gefahr einer Überschuldung.

Im Übrigen wurde einer möglichst geringen Belastung der Ergebnisrechnung durch bilanzielle Abschreibung mit einer Festlegung möglichst langer Nutzungsdauern innerhalb des gesetzlichen Rahmens bereits mit in der Eröffnungsbilanz Rechnung getragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bewertung des Immobilienvermögens entsprechend den rechtlichen Vorgaben vorgenommen wurde und keine Ereignisse eingetreten sind, die rechtlich eine Neubewertung erforderlich machen.

M. Venten
Bürgermeister

Dücker
Beigeordneter Stadtkämmerer

Königsmark
Stadtoberverwaltungsrat