

Erläuterungen zum Bewertungsverfahren



Interessensbekundung
am Kauf des Grundstücks Fl. Nr. 736/33, Gemarkung Krailling (Teilfläche ehem. KIM-Sportplatz)

Die Gemeinde Krailling beabsichtigt den Verkauf des Grundstücks Fl. Nr. 736/33 der Gemarkung Krailling (ehem. KIM-Sportplatz) als Gewerbefläche (GE). Es wird zunächst ein Verfahren zur Identifikation möglicher Erwerber durchgeführt. Ein fünfteiliges Bewertungsverfahren soll eine objektivierte Erstbetrachtung und Bewertung aufgrund nachprüfbarer Fakten ermöglichen. Im Anschluss daran erfolgt die Entscheidung über den Verkauf durch den Gemeinderat.

Es wurden fünf Bewertungskriterien festgelegt, für die es Punkte gibt. Aus allen fünf Einzelwerten wird entsprechend der jeweiligen Gewichtung ein Gesamtergebnis gebildet. Dieses Gesamtergebnis stellt kein endgültiges verbindliches Ergebnis dar, da die abschließende Entscheidung des Gemeinderats über einen Grundstücksverkauf noch weitere Aspekte berücksichtigen kann.

Es wird im Übrigen auf die Übersicht „Wertungskriterien“ verwiesen, auf die sich folgende Erläuterungen beziehen.

Die Bildung einer Bietergemeinschaft zusammen mit eigenen oder anderen Firmen ist zulässig. Alle in den Bewertungsprozess einbezogenen Firmen übernehmen dann auch die genannten Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag (Hauptsitzverlegung, Betriebsaufnahme, etc.). Beim Wertungskriterium „Gewichtete Finanzkraft“ können dann bei entsprechendem Nachweis für jedes Jahr die addierten Beträge aller Gewerbesteuermessbeträge der aufgeführten Firmen eingetragen werden (2018: Messbetrag Firma A + Messbetrag Firma B + ...; 2019: Messbetrag Firma A + Messbetrag Firma B + ...; etc.).

1. Grundflächenkaufpreis (Gewichtung: 30 %)

Ausgehend von einem willkürlich gewählten Kaufpreis von 1.000 €/m² (Benchmark) werden linear Punkte von -10,0 bis +10,0 vergeben und mit 30 % gewichtet.

Dies bedeutet, dass es für Kaufpreisangebote zwischen 0 €/m² und 2.000 €/m² eine lineare Punkteverteilung (1 Nachkommastelle) von -10,0 (≤ 0 €/m²) und +10,0 (≥ 2.000 €/m²) gibt. Der sich daraus ergebende Wert wird mit 30 % gewichtet und geht in die Gesamtbewertung ein. Ein K.O. Kriterium ist dabei ein zu niedriger Kaufpreis, da die Gemeinde aus kommunalrechtlichen Gründen das Grundstück nicht unter Wert veräußern darf.

Beispiel 1: Unternehmer U bietet 1.200 €/m². Für dieses Angebot erhält Unternehmer U **2,0 Punkte**, die mit 30 % gewichtet werden und in die Gesamtbewertung eingehen.

2. Gewichtete Finanzkraft (Gewichtung: 50 %)

Ausgehend von einem gewichteten Gewerbesteuermessbetragswert aus den letzten 5 Jahren von 80 €/m² (Benchmark) werden linear Punkte (1 Nachkommastelle) von -10,0 (≤ 0 €/m²) bis +10,0 (≥ 160 €/m²) vergeben und mit 50 % gewichtet. Dabei wird der Gewerbesteuermessbetrag aus 2018 einfach gewichtet, der aus 2019 zweifach, der aus 2020 dreifach, der aus 2021 vierfach und der aus 2022 fünffach. Anschließend wird der durchschnittliche Gewerbesteuermessbetrag ermittelt.

Beispiel 2a:

Die Gewerbesteuermessbeträge der letzten fünf Jahre des Unternehmers U wurden wie folgt festgesetzt:

	GewSt-Messbetrag	GewSt-Messbetrag (mit Gewichtung)
2018	20.000 €	(x1) 20.000 €
2019	25.000 €	(x2) 50.000 €
2020	30.000 €	(x3) 90.000 €
2021	30.000 €	(x4) 120.000 €
2022	35.000 €	(x5) 175.000 €
Durchschnittlicher gewichteter GewSt-Messbetrag		30.333 €

Beispiel 2b:

Der durchschnittliche Gewerbesteuermessbetrag des Unternehmers U der letzten fünf Jahre beträgt 30.333 € (vgl. Beispiel 2a).

Bei einer Grundstücksfläche von 4.186 m² ergibt sich ein gewichteter Gewerbesteuermessbetrag aus den letzten fünf Jahren von 7,25 €/m² (30.333 € / 4.186 m²).

Dies wird mit **- 9,1 Punkten** bewertet und geht mit einer Gewichtung von 50 % in die Gesamtbewertung ein.

Ihre Steuerdaten werden selbstverständlich vertraulich behandelt. Die Gewerbesteuermessbeträge werden ausschließlich von zur Geheimhaltung verpflichteten Amtsträgern der Gemeinde Krailling eingesehen, die der steuerlichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen, und nur von diesen im Rahmen des Bewertungsverfahrens verarbeitet. Es wird insbesondere keine Weitergabe der Daten an Dritte erfolgen.

3. Wachstum (Gewichtung: 10 %)

Hier wird die Entwicklung der Gewerbesteuermessbeträge aus 2022 und 2021 ins Verhältnis zu den Gewerbesteuermessbeträgen aus 2018 und 2019 gesetzt. Für die prozentuale Veränderung werden linear Punkte von -10,0 und +10,0 vergeben und mit 10 % gewichtet. Dies bedeutet, dass es für die Veränderung zwischen -100 % und +100 % eine lineare Punkteverteilung (1 Nachkommastelle) von -10,0 (= Durchschnittswert 0 € aus den Gewerbesteuermessbeträgen für 2021 und 2022) und +10,0 (Wachstum ≥ 100 %) gibt. Der sich daraus ergebende Wert wird mit 10 % gewichtet und geht in die Gesamtbewertung ein.

Beispiel 3: Ausgehend von den Gewerbesteuermessbeträgen des Unternehmers U (vgl. Beispiel 2a) ergibt sich folgende Berechnung:

A = Jahr 2021 + Jahr 2022	30.000 € + 35.000 € = 65.000 €
B = Jahr 2018 + Jahr 2019	20.000 € + 25.000 € = 45.000 €
C = A/B	65.000 € / 45.000 € = 1,44
Gewichtung von 10% (C – 1) x 10	(1,44 – 1) x 10 = 4,4

Hier erhält Unternehmer U **4,4 Punkte**.

4. Ökologie (Gewichtung: 5 %)

An dieser Stelle werden für die Zertifizierung nach EMAS (3 Punkte), DIN ISO 14001 (2 Punkte) oder Ökoprotit (1 Punkt) oder jeweils vergleichbare Zertifizierungen zusätzliche Punkte vergeben und mit 5 % gewichtet. Es gibt keine Punktekumulation. Bei Vorliegen mehrerer Zertifizierungen wird die Zertifizierung mit der höchsten Punktzahl gewertet.

Beispiel 4: Unternehmer U hat eine Zertifizierung nach DIN ISO 14001 und nach Ökoprotit. Da es keine Punktekumulation gibt, wird die Zertifizierung mit der höchsten Punktzahl gewertet. Unternehmer U erhält daher **2,0 Punkte**. Diese fließen mit einer Gewichtung von 5 % in die Gesamtbewertung ein.

Interessensbekundung
am Kauf des Grundstücks Fl. Nr. 736/33, Gemarkung Krailling (Teilfläche ehem. KIM-Sportplatz)

5. Firmensitz (Gewichtung: 5 %)

Für einen bereits vorhandenen Firmensitz in Krailling werden zwei zusätzliche Punkte vergeben und mit 5 % gewichtet.

Beispiel 5: Unternehmer U hat bereits seinen Firmensitz in Krailling. Daher erhält er zusätzlich **2,0 Punkte**, die mit 5 % in die Gesamtbewertung eingehen.