

NKF

**Einführung des
Neuen Kommunalen Finanzmanagements
beim Kreis Warendorf
im Bereich Immobilienbewertung**

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



NKF

Agenda

- Allgemeines zum Neuen Kommunalen Finanzmanagement
- Wertbegriffe
- Wertermittlungsverfahren
- **Konkretes Gutachten**

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



NKF

Allgemeines zum Neuen Kommunalen Finanzmanagement

- Seit 01.01.2005 in Kraft: **NKFG NRW**
- Neues Haushalts- und Rechnungswesen:
Von der **Kameralistik** zur **Doppik**
- **Ressourcenverbrauch** darstellen

==> Eröffnungsbilanz mit Erfassung und

Bewertung !

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



NKF

Wertbegriffe

„**vorsichtig geschätzter Zeitwert**“ auf Basis:

- Verkehrswert
- fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten
- Wiederbeschaffungszeitwert (kommunal- nutzungsorientierte Gebäude)

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



NKF

Wertermittlungsverfahren

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren (bei kommunal-nutzungsorientierten Gebäuden)

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



NKF

Sachwertverfahren

Sachwert eines bebauten Grundstücks:

Bodenwert + Gebäudewert + Wert der sonst. Anlagen

Abschreibung

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann




NKF
Berufskolleg Beckum

W KREIS WARENDORF
Der Landrat



16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann

NKF
Berufskolleg Beckum

W KREIS WARENDORF
Der Landrat



16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann

NKF
Berufskolleg Beckum

W KREIS WARENDORF
Der Landrat



14.03.2002 13:46
14.03.2002 13:43
14.03.2002 13:42
14.03.2002 13:41

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann

NKF
Berufskolleg Beckum

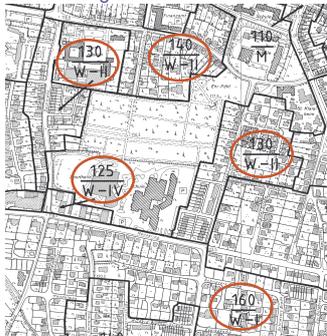
W KREIS WARENDORF
Der Landrat

Gebäudedaten:
Hansaring 11 in Beckum
Grundstücksgröße: 49.878 m²
3 Gebäudeteile (alle Baujahr 1982):
Schulgebäude
Werkstätten
Sporthallen mit Aula/Mensa

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann

NKF
Berufskolleg Beckum

W KREIS WARENDORF
Der Landrat



Bodenrichtwertkarte

Mittlerer Bodenrichtwert:
135 € / m²

Gemeinbedarfsfläche 35%

Gesamtbodenwert:
47 €/m² x 49.878 m²
= 2.344.000 €

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann

NKF
Berufskolleg Beckum

W KREIS WARENDORF
Der Landrat

Herstellungskosten / Herstellungswert der baulichen Anlagen

- NHK 2000 (Erfahrungswerte für durchschnittliche, standardisierte Herstellungskosten eines Gebäudes je m² BGF)

Schulgebäude: 1.185 €/m² x 13.874 m² = 16.440.690 €
Werkstätten: 1.330 €/m² x 2.357 m² = 3.134.810 €
Sporthallen: 1.100 €/m² x 5.875 m² = 6.462.500 €

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



Berufskolleg Beckum



Herstellungskosten / Herstellungswert der baulichen Anlagen
Berücksichtigung weiterer Faktoren:

Baunebenkosten (14% - 15%)
Korrekturfaktor (0,95)
Baupreisindex 01.01.2005 (103,1)

Schulgebäude: 18.518.259 €
Werkstätten: 3.530.948 €
Sporthallen: 7.215.854 €

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



Berufskolleg Beckum



Wertminderung wegen Alters:

Höhe der Wertminderung ergibt sich aus
Verhältnis Restnutzungsdauer zur
üblichen Gesamtnutzungsdauer.

Übliche Gesamtnutzungsdauern:

Berufsschulen: 70 Jahre
Sporthallen: 50 Jahre

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



Berufskolleg Beckum



Wertminderung wegen Alters:

<u>Gebäude</u>	<u>Wertminderung</u>	<u>Herstellungswert</u>
Schulgebäude	32,9 %	12.425.752 €
Werkstätten	32,9 %	2.369.266 €
Sporthallen	46,0 %	3.896.561 €

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



Berufskolleg Beckum



- + Besonders zu veranschlagende Bauteile
- Wertminderung wegen Baumängeln oder Schäden
- +/- Sonstige wertbeeinflussende Umstände

⇒ Sachwert der Gebäude

18.676.579 €

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



Berufskolleg Beckum



Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen:
Pauschalsatz für die Außenanlagen (2%), abhängig von
Ausstattung, baulichem Zustand und Alter der
Immobilie.

Hier : 373.532 €

Sachwert = SW der Gebäude + SW Außenanlagen

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



Berufskolleg Beckum



Ausweis in der Eröffnungsbilanz:

Wert des bebauten Grundstücks: 21.394.000 €

Anteil des Grund und Bodens: 2.344.000 €

Anteil Gebäude und Außenanlagen: 19.050.000 €

16. September 2005 Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann

Unbewegliches Sachanlagevermögen:

- über 20 kreiseigene Immobilien
- etwa 300 Immobilien der Gemeinden
- unbebaute Grundstücke (Grünflächen, Ackerland, Wald und Forsten, sonstige unbebaute Grundstücke)
- Infrastrukturflächen

16. September 2005

Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

16. September 2005

Vermessungsassessor
Dipl.-Ing. Stefan Overmann