




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

16. September 2005

Vermessungsassessor  
Dipl.-Ing. Stefan Overmann




### Agenda

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

16. September 2005

Vermessungsassessor  
Dipl.-Ing. Stefan Overmann




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





### Wertbegriffe

„vorsichtig geschätzter Zeitwert“ auf Basis:

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

16. September 2005

Vermessungsassessor  
Dipl.-Ing. Stefan Overmann




### Wertermittlungsverfahren

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

16. September 2005

Vermessungsassessor  
Dipl.-Ing. Stefan Overmann




### Sachwertverfahren

Sachwert eines bebauten Grundstücks:

Bodenwert + Gebäudewert + Wert der sonst. Anlagen



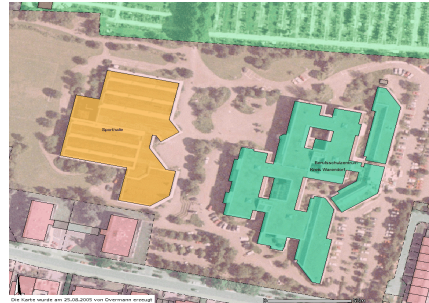
16. September 2005

Vermessungsassessor  
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



16. September 2005

Vermessungsassessor  
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



16. September 2005

Vermessungsassessor  
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



16. September 2005

Vermessungsassessor  
Dipl.-Ing. Stefan Overmann

#### Gebäudedaten:

Hansaring 11 in Beckum

Grundstücksgröße: 49.878 m<sup>2</sup>

3 Gebäudeteile (alle Baujahr 1982):

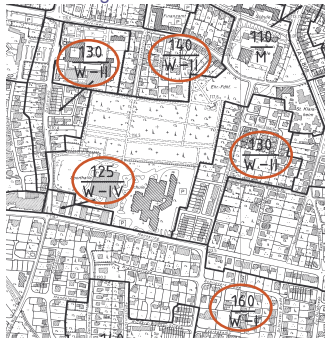
Schulgebäude

Werkstätten

Sporthallen mit Aula/Mensa

16. September 2005

Vermessungsassessor  
Dipl.-Ing. Stefan Overmann



16. September 2005

Vermessungsassessor  
Dipl.-Ing. Stefan Overmann

#### Bodenrichtwertkarte

Mittlerer Bodenrichtwert:

135 € / m<sup>2</sup>

Gemeinbedarfsfläche 35%

Gesamtbodenwert:

47 €/m<sup>2</sup> x 49.878 m<sup>2</sup>

**= 2.344.000 €**

#### Herstellungskosten / Herstellungswert der baulichen Anlagen

- NHK 2000 (Erfahrungswerte für durchschnittliche, standardisierte Herstellungskosten eines Gebäudes je m<sup>2</sup> BGF)

Schulgebäude: 1.185 €/m<sup>2</sup> x 13.874 m<sup>2</sup> = 16.440.690 €

Werkstätten: 1.330 €/m<sup>2</sup> x 2.357 m<sup>2</sup> = 3.134.810 €

Sporthallen: 1.100 €/m<sup>2</sup> x 5.875 m<sup>2</sup> = 6.462.500 €

16. September 2005

Vermessungsassessor  
Dipl.-Ing. Stefan Overmann

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

### 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

### 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

- + 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

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

### 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