



Bewertung von kommunalen Gebäuden

unter dem Gesichtspunkt der Eröffnungsbilanz und der kommunalen Energieeffizienz

evu.it GmbH

Freie-Vogel-Str. 391

Telefon: +49 231 930 1155

44269 Dortmund

Fax: +49 231 930 1108

Internet: www.evu-it.de

eMail: info@evu-it.de

NKHR Gebäudebewertung

Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens

6. Bewertungsverfahren

Selbstnutzung ▶ Substanzwert ▶ Sachwertverfahren

Fremdnutzung ▶ Renditeberechnung ▶ Ertragswertverfahren

Für alle Nutzungen bei Marktgängigkeit ▶ Preisvergleich ▶ Vergleichswertverfahren

Grundlage: **Wertermittlungsrichtlinien 2002**

Objektbegehung zur Feststellung von Mängeln und Schäden (Instandhaltungsrückstellungen)

WICHTIG: Dokumentation & Begründungen

AUSSTATTUNGSSTANDARD					
Kostengruppe		einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
F a s s a d e	Skelett-, Fachwerk-, Rahmen- bau	einfache Wände, Holz-, Blech-, Faserzement- bekleidung	Leichtbetonwände mit Wärmedämmung, Beton- Sandwich-Elemente, Ausfachung 12 bis 25 cm	Schwerbetonplatten, Verblendmauerwerk, Spaltklinker, Ausfachung bis 30 cm	Glasverkleidung, Ausfachung über 30 cm
	Massivbau	Mauerwerk mit Putz oder mit Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbund- system, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster		Holz, Einfachverglasung	Holz, Kunststoff, Isolierverglasung	Aluminium, Rollläden, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer		Wellfaserzement-, Blecheindeckung, Bitumen-, Kunststoff- folienabdichtung	Betondachpfannen, mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär		einfache und wenige Toilettenräume, Installation auf Putz	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen, Installation unter Putz	Toilettenräume in guter Ausstattung	großzügige Toilettenan- lagen mit Sanitäreinrich- tungen, gehobener Standard
Innenwand- bekleidung der Nassräume		Ölfarbanstrich	Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen raumhoch	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge		Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preiskl.) Nassräume: PVC	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preiskl.) Nassräume: Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen, beschichtete Sonderfliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein
Innentüren		Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Stahlzargen	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massive Ausführung, Einbruchschutz, rollstuhl- gerechte Bedienung, Automatikturen
Heizung		Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpen- heizung mit Flachheiz- köpern, Warmwasser- bereitung zentral	Fußbodenheizung, Klima- und sonstige raumluft- technische Anlagen
Elektro- installation		je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation auf Putz	je Raum 1 - 2 Lichtauslässe und 2 - 3 Steckdosen, informationstechnische Anlagen, Installation auf Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steck- dosen, Fensterbankkanal mit EDV-Verkabelung	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

Energieeffizienz

Themen

- **Die richtige Strategie**
- **Handlungsfelder**
- **Bewertungspunkte**
- **Argumente für Energie-Aktivitäten**
- **Kommunales Energiemanagement**

Energieeffizienz

Die richtige Strategie

- **Energieeffizienz aus dem Katalog gibt es nicht**
- **Lösungen zur Reduktion der Energiekosten sind immer individuelle Lösungen.**

Energieeffizienz

Die richtige Strategie

- **Initialberatung**

Ziel dieser Beratung ist es, die Erarbeitung von Energiekonzepten und Energieplanungen durch die zuständigen Ressorts oder auch durch externe Ingenieurbüros zielgerichtet vorzubereiten.

Energieeffizienz

Die richtige Strategie

- **Die Energieeinsparpotentiale in den Kommunen sind nach wie vor erheblich.**
- **Wie lässt sich kommunale Energiearbeit optimieren und erfolgreich umsetzen?**

Energieeffizienz

Handlungsfelder

- **Kommunikation / Kooperation**
- **Entwicklungsplanung / Raumordnung**
- **Kommunale Gebäude und Anlagen**

Energieeffizienz

Bewertungspunkte

- **Gebäudedämmung**
- **Wärmeerzeugung**
- **Warmwasserbereitung**
- **Beleuchtung**
- **Lüftungsverhalten und Lüftungsanlagen**
- **Gebäudeautomation**
- **Nutzerverhalten**

Energieeffizienz

Argumente für Energie-Aktivitäten

- **Bestandsaufnahme der Energie-Aktivitäten in der Kommune**
- **Einbindung der „Energie-Akteure“ in der Kommune durch Einrichtung eines Energie-Teams**
- **Nutzung des „Maßnahmenkatalogs“ mit zahlreichen Anregungen aus anderen Kommunen**

Energieeffizienz

Argumente für Energie-Aktivitäten

- **Steigerung der Energieeffizienz durch Nutzung eines erprobten Verfahrens**
- **Fachliche Unterstützung durch einen akkreditierten Berater**
- **Steigerung der Klimaschutzaktivitäten durch politische Verankerung in der Kommune**

Energieeffizienz

Argumente für Energie-Aktivitäten

- **interkommunaler Erfahrungsaustausch und Benchmarks**
- **Öffentlichkeitswirksame Auszeichnung mit positivem Standort-Marketing**
- **Inanspruchnahme von Fördermitteln**

Energieeffizienz

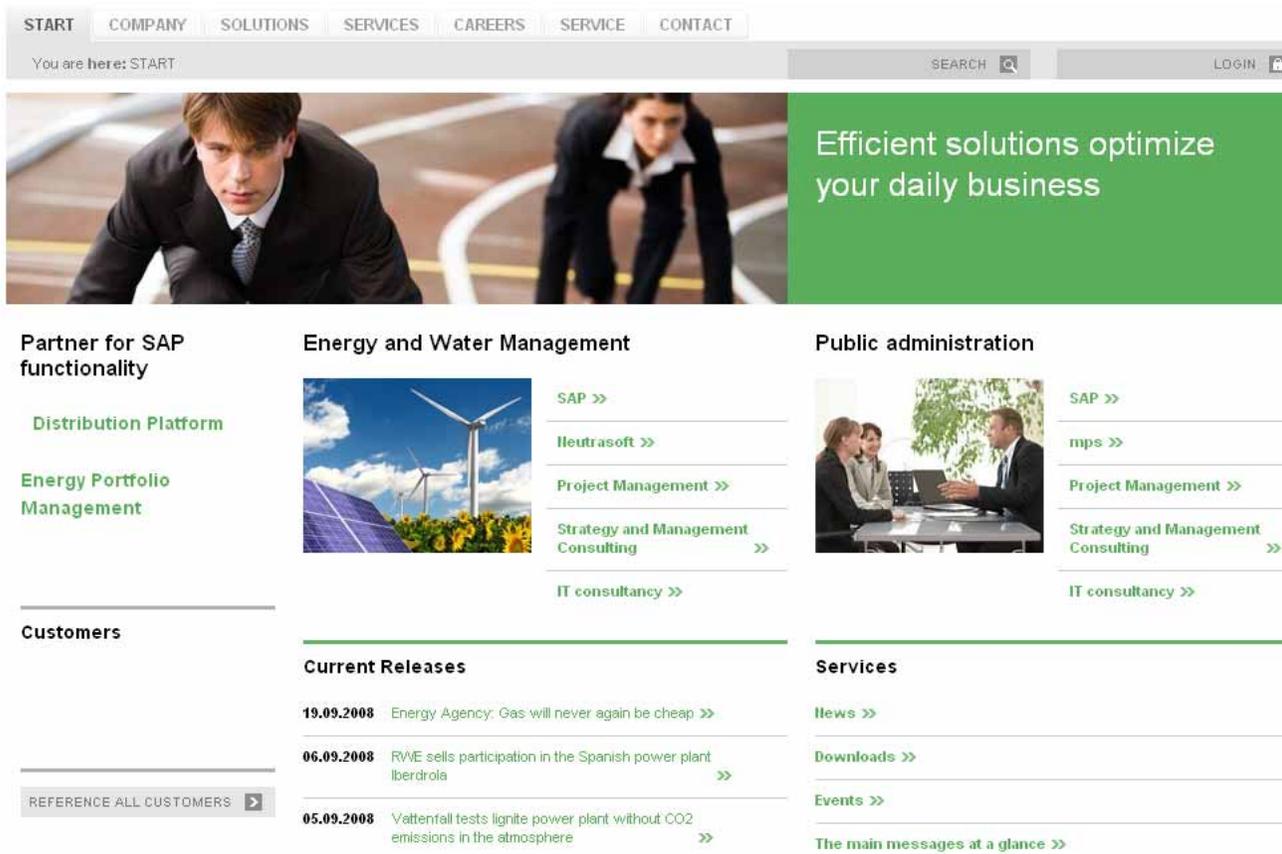
Kommunales Energiemanagement

Ausblick

- Kommunales Energiemanagement
 - Organisation
 - Controlling
- Energiepreise und Lastmanagement

Weitere Informationen

... zu unserem Unternehmen und Leistungsportfolio
finden Sie auf unseren Internetseiten www.evu-it.de:



The screenshot shows the homepage of the evu.it website. At the top, there is a navigation menu with links for START, COMPANY, SOLUTIONS, SERVICES, CAREERS, SERVICE, and CONTACT. Below the menu, a banner features two men in business suits on a track, with the text "Efficient solutions optimize your daily business". The main content area is divided into three columns. The left column is titled "Partner for SAP functionality" and lists "Distribution Platform" and "Energy Portfolio Management". The middle column is titled "Energy and Water Management" and lists "SAP >>", "Neutrasoft >>", "Project Management >>", "Strategy and Management Consulting >>", and "IT consultancy >>". The right column is titled "Public administration" and lists "SAP >>", "mps >>", "Project Management >>", "Strategy and Management Consulting >>", and "IT consultancy >>". Below these columns, there are sections for "Customers", "Current Releases" (with dates 19.09.2008, 06.09.2008, and 05.09.2008), "Services", "News >>", "Downloads >>", "Events >>", and "The main messages at a glance >>". A "REFERENCE ALL CUSTOMERS" button is located at the bottom left of the page.

Dirk Boriess

Berater

evu.it GmbH

**Freie-Vogel-Str. 391
D-44269 Dortmund**

Phone : +49 231 / 930 9582

mobile: +49 163 / 730 9587

fax : +49 231 / 930 1108

email : d.boriess@evu-it.de