



## DAS NEUE HAUSHALTSRECHT IN NIEDERSACHSEN

Die Vermögensbewertung in der Anfangsbilanz  
einer Kommune

## AUSGANGSSITUATION / AUFGABENSTELLUNG

Im Rahmen der bevorstehenden Reform des Haushaltsrechts in Niedersachsen sind von den Kommunen Eröffnungsbilanzen zu erstellen.

Die in diesem Zusammenhang von den Kommunen zu erbringenden Leistungen sind grundsätzlich nicht darauf zugeschnitten, von den Mitarbeitern der Verwaltung ohne externe Hilfestellung von darauf spezialisierten Fachfirmen (zumindest für Teilaufgaben) sachgerecht ausgeführt zu werden.

Eine auch auf den außergewöhnlichen Sonderfall bezogene Sachgerechtigkeit ist jedoch unbedingt erforderlich, da die Positionen der Eröffnungsbilanz in der Regel der geltende Wertmaßstab für die kommenden Jahre und Jahrzehnte bilden werden. Fehleinschätzungen können somit kurzfristig und damit auch mittel- und langfristig zu erheblichen Bilanzfehlern bzw. -mängeln führen.

Diese Gefahr ist insbesondere bei der Bilanzierung des Sachvermögens einer Kommune gegeben. Das Sachvermögen besteht im Wesentlichen aus den kommunalen Grundstücken mit dazugehörigen Gebäuden, Aufwuchs und sonstigen Vermögensgegenständen.

Dabei wird bilanztechnisch unterschieden zwischen Sachvermögen als "Verwaltungsvermögen" und Sachvermögen als "Realisierbarem Vermögen".

Sachvermögen als **Verwaltungsvermögen** ist entweder "gewöhnliches Sachanlagevermögen" (wie Verwaltungsimmobilien, Schulen, Feuerwehr etc.) oder "Sachanlagevermögen im Gemeingebrauch" (Straßen, Wasserversorgung, Abwasser, Friedhöfe etc.). Die Bewertung dieses Vermögens soll in der Regel über die Fortschreibung von Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfolgen.

Immobilien, die dagegen

-entweder mit Gewinnerzielungs- oder Wertsteigerungsabsicht oder

-aus anderen Gründen von der Kommune gehalten werden, die nicht betriebsnotwendig und marktfähig sind,

sind als "**Realisierbares Sachvermögen**" einer Kommune zu bilanzieren.

Die Marktfähigkeit einer Immobilie soll sich danach ergeben, dass einerseits eine Nachfrage vorhanden ist, und dass der Marktpreis (Veräußerungspreis/Verkehrswert) zuverlässig ermittelbar ist. Dazu können ersatzweise auch "Näherungswerte" mit Hilfe eines anerkannten Verfahrens der Immobilienbewertung (gemäß Wertermittlungsverordnung) herangezogen werden.

Die Bilanzierung des Sachvermögens bildet gleichzeitig die Grundlage für die Ermittlung der "Schulden" (hier: "**Sonstige Rückstellungen für die Straßen- und Gebäudeunterhaltung**").

Eine fachgerechte Bilanzierung der aufgezählten Immobilienanteile am Haushalt setzt nach unserer Auffassung zunächst ein umfassendes Objektmanagement der Immobilien einer Kommune voraus.

Neben der sachgerechten Sortierung/Gruppierung sämtlicher Immobilien gehört dazu eine fortführungsfähige Datenverwaltung (als Datenbank oder mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms), die hier zusätzlich auf die neuen haushaltstechnischen Aufgabenstellungen zugeschnitten ist. Dabei sollen die Kommunen ausdrücklich "eigene Wege gehen", um eine auf die jeweilige Kommune zugeschnittene Lösung zu finden. Diese ist naturgemäß sehr von der Größe und der Art einer Kommune abhängig.

## UNSER DIENSTLEISTUNGSANGEBOT

Die AGS Planungsgesellschaft hat umfassende Erfahrungen auf dem Gebiet des Managements umfangreicher Immobilienbestände. Sie bietet den Kommunen an, nach Abstimmung der Aufgaben (mit den verschiedenen Stellen der Verwaltung, die mit kommunalen Immobilien befasst sind), ein Anforderungsprofil zu erstellen und umzusetzen, das alle immobilienbezogenen Aufgabenstellungen enthält.

Des Weiteren bietet die AGS an, die Bilanzierung der o.g. immobilienbezogenen Anteile der Eröffnungsbilanz vorzunehmen (Sachvermögen als Verwaltungsvermögen, Sachvermögen als Realisierbares Vermögen, Rückstellungen für Straßen- und Gebäudeunterhaltung). Dabei liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der Bilanzierung des Realisierbaren Vermögens, dessen marktorientierte Bewertung in der Regel nur von Spezialisten möglich ist. Aber auch die anderen genannten Aufgabenstellungen bedürfen einer fundierten Ermittlung, die ohne umfassende Kenntnis der aktuellen Marktbedingungen nicht möglich erscheint. Auch hier verfügt die AGS über umfassende Sachkompetenz.

AGS möchte ihre Beratungsleistungen in sehr enger Kooperation mit der Verwaltung ausgestalten. Die Beratung soll in Stufen erfolgen, so dass die Kommune jederzeit entscheiden kann, bis zu welcher Stufe externe Hilfestellung benötigt wird:

1. Klären der Aufgabenstellung
2. Potentialanalyse / Datenaufbau
3. Bestandsaufnahme/Erfassung
4. Bewertung Eröffnungsbilanz

## REFERENZEN

<b>BBV Immobilien Fonds</b> München	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Facility Management-Konzept für das Einkaufszentrum Elbe-Park (60.000 qm Verkaufsfläche)</li><li>▪ Wertermittlungen für diverse Fondsgesellschaften</li></ul>
<b>Brandenburgische Konsumgenossenschaft</b> Potsdam	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Facility Management-Konzept für das Unternehmen</li><li>▪ Bewertung von ca. 500 Immobilien zur DM-Eröffnungsbilanz</li></ul>
<b>Nord LB</b> Hannover	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Facility Management-Konzept</li><li>▪ „Kauf oder Mieten“, eine immobilienwirtschaftliche Studie als Grundlage für eine eigene Software-Entwicklung</li></ul>
<b>Petranon (Familie Herz)</b> Hamburg	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Konzept zur Differenzierung von Herstellungs- und Instandhaltungsaufwand bei Um- und Erweiterungsbauten</li></ul>
<b>SPAR Handels AG</b> Hamburg	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ermittlung des Reparaturstaus in 300 Filialen</li><li>▪ Potentialanalyse des Immobilienbestandes</li></ul>
<b>TLG Treuhand</b> Berlin	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bewertung von Immobilien zur DM-Eröffnungsbilanz</li></ul>

## WIR ÜBER UNS

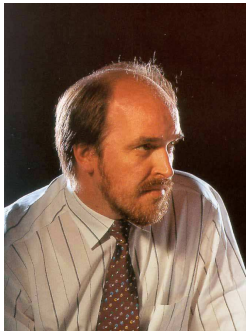
Vor 30 Jahren gründete Ekkehard Tamm ein Architekturbüro in Visselhövede. Im Verlauf der letzten 30 Jahre hat sich die Organisationsform des Büros, den Herausforderungen des Marktes entsprechend, mehrfach verändert. Mitarbeiter und Partner, die ihr "Handwerk" im Stammhaus des Unternehmens in Visselhövede erlernten, haben erfolgreich eigene Büros und Beratungsunternehmen gegründet oder arbeiten in Führungspositionen der Immobilienwirtschaft.

Heute führt die AGS Planungsgesellschaft mbH die Tradition mit einem Team von sehr erfahrenen und langjährig zusammenarbeitenden Kollegen fort.

Die dargestellten Dienstleistungen erbringen für Sie:



Dipl.-Ing. Architekt Ekkehard Tamm ist seit 1975 selbständig tätig. Er leitet den Bereich Kommunalberatung und verfügt als "Generalist" über umfangreiche Erfahrungen in allen Projektbereichen. 30 Jahre Erfahrung als Gutachter, als Mitglied des Gutachterausschusses, als Berater von Banken, Versicherungen, Kommunen, Handelsunternehmen und Privatinvestoren bei technischen und kaufmännischen Fragen rund um die Immobilie sind eine gute Grundlage für die angebotenen Dienstleistungen.



Dipl.-Ing. Gerd Turner hat als Vermessungsassessor seine Berufsausbildung in den Bereichen Grundstücksbewertung, Immobilienwirtschaft, Baurecht und Stadtplanung vertieft. Nach einigen Jahren in der Nds. Vermessungsverwaltung ist er seit 1988 im Unternehmen tätig. Durch die verantwortliche Tätigkeit in allen Projektfeldern des Unternehmens verfügt er über umfassende technische und kaufmännische Kenntnisse rund um die Immobilie. Eigene EDV-Anwendungen begleiten sämtliche Aufgabenstellungen. Seit 1995 ist Herr Turner Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreises Rotenburg/Wümme.



Georg Lüdemann ist seit 16 Jahren im Unternehmensbereich Projektentwicklung/ Projektsteuerung tätig und hat in allen Beratungs- und Dienstleistungsbereichen verantwortlich mitgewirkt. Schwerpunkte seiner Tätigkeit liegen im Bereich der betriebswirtschaftlichen Analysen als Grundlage der Machbarkeit von diversen Projekten bei Kommunen und freien Investoren. Als Facility Manager verfügt er weiterhin über sehr gute Kenntnisse in der Erfassung und Bewertung von Immobilien und Grundstücken.