

Immobilienbewertung ...

... bei der „Doppik“



Stadt Schwabach, Sonderpädagogisches Förderzentrum, Kindergarten

Der Begriff „**Doppik**“ (**Doppelte** Buchführung in Konten) bezeichnet die in der freien Wirtschaft gängige doppelte Buchführung, die bis zum Jahre 2011 nun auch Einzug in die kommunalen Verwaltungen halten soll. Der bislang rechtlich vorgeschriebene Rechnungsstil – die sogenannte „Kameralistik“ – wird abgelöst, da dieser den Erfordernissen einer transparenten und betriebswirtschaftlich orientierten Haushaltswirtschaft nicht Rechnung tragen kann. Der neue Haushalt wird sich künftig nicht mehr in den Vermögenshaushalt und den Verwaltungshaushalt gliedern, sondern aus drei integrierten Komponenten bestehen: Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Finanzrechnung.

Grund für diese Änderung ist die angespannte Haushaltslage der Kommunen. In ihren eigenen Systemen soll so für mehr Flexibilität und Transparenz im Verwaltungshandeln gesorgt werden.

Die Innenministerkonferenz hat am 21.11.2003 einer Reform des kommunalen Haushaltsrechts zugestimmt und

damit Standards für den Übergang vom zahlungsorientierten zum ressourcenorientierten Haushalts- und Rechnungswesen gesetzt.

Fristen

Die Fristen zur Umsetzung sind dabei sehr unterschiedlich. Während Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen als Vorreiter gelten, lassen drei Bundesländer, darunter auch Bayern, den Kommunen die freie Wahl der Buchführung. Dies ist in dem für Bayern gültigen Gesetz zur Änderung des kommunalen Haushaltsrechts, das zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, verankert. Dennoch gibt es auch in Bayern bereits seit Jahren Pilotprojekte und Kommunen (überwiegend große und mittlere Städte), die bereits ihre Buchführung umgestellt haben, bzw. die sich in der Umstellungsphase befinden.

Bewertung

Für den Einstieg in die doppelte Buchführung ist die Aufstellung einer Eröffnungsbilanz erforderlich, in der alle Vermögenswerte abgebildet sind. Dazu gehören



Stadt Schwabach, Altes Rathaus, BJ 1529, Sanierung 2002



Stadt Schwabach, Bürgerhaus



Stadt Schwabach, Wohn- und Geschäftshaus, Eisentrautstraße



Stadt Schwabach, Sonderpädagogisches Förderzentrum

neben den Gebäuden auch sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Straßen, Kanalisation und Sporteinrichtungen, die erfasst und deren Werte festgestellt werden müssen. Die Bewertung erfolgt gemäß den jeweils länderspezifischen Bewertungsrichtlinien.

Für die Bewertung der Gebäude steht mit dem Fachbereich Bewertungen der LGA Training & Consulting GmbH ein kompetenter und zuverlässiger Partner zur Verfügung.

Da die finanziellen Mittel vieler Kommunen eher knapp bemessen sind, scheuen viele wegen der vermeintlich hohen Kosten den Schritt der Umstellung. In diesen Fällen besteht jedoch die Möglichkeit, dass die Vorarbeiten durch die Kommunen selbst erbracht werden und nur das Coaching und die eigentliche Bewertung durch die Sachverständigen erfolgt und das Ergebnis testiert wird. Ein Konzept hierfür wurde vom Fachbereich Bewertungen der LGA Training & Consulting GmbH bereits erarbeitet und erfolgreich eingesetzt. Der Vorteil dabei liegt auf der Hand: Mit einer Erhebung der Daten durch eigenes

Personal können wesentlich umfangreichere Daten – als für die Bewertung an sich erforderlich – erfasst werden. Diese Daten bilden dann in Zukunft einen wichtigen Baustein für Entscheidungen im Sinne des Facility Managements (FM), wie Betrieb, Unterhalt und Instandhaltung der Gebäude. Es kann somit, falls gewünscht, durchaus ein Mehrfachnutzen erzielt werden.

Ein gelungenes Beispiel für die erfolgreiche praktische Umsetzung dieser Vorgehensweise stellt die mittelfränkische Stadt Schwabach mit ihren ca. 140 städtischen Gebäuden dar.



Kontakt

Dipl.-Ing. (FH) Stefan Reubelt
 Master of Facility Management
 LGA Training & Consulting GmbH
 Bewertungen
 Tel. +49 911 655-4954
 Fax +49 911 655-4959
stefan.reubelt@lga.de