Anlage zur Vorlage der Sitzung des Finanzausschusses am 23.07.2014

Kurzbericht zur Neubewertung der städtischen Grundstücke – Teilprojekt I – zum Jahresabschluss 2013:

Im folgenden Bericht sollen die Ausgangslage, die Durchführung und die Auswirkungen der Neubewertung der Grundstücke der Stadt Nürnberg – Teilprojekt I – auf die Bilanz zum 31.12.2013 kurz dargestellt und erläutert werden. Dieses Teilprojekt wurde im Zeitraum Juli 2013 bis Mai 2014 unter Federführung des Kassen- und Steueramtes – Sachgebiet Anlagenbuchhaltung – zusammen mit der Beraterfirma Rödl & Partner durchgeführt.

I) Ausgangslage:

Die Stadt Nürnberg hat als erste bayerische Großstadt zum 01.01.2005 die Umstellung von der Kameralistik auf die Doppik vorgenommen. Ein wesentlicher Grund für die Umstellung war, die Vermögenslage und den Wertverzehr des kommunalen Vermögens transparent und für eine nachhaltige Finanzplanung korrekt und belastbar darzustellen. Hierbei wurde auch im Laufe des Jahres 2005 eine Eröffnungsbilanz erstellt, lange bevor es eine Orientierungshilfe durch diesbezügliche kommunalspezifische Richtlinien gab, die bekanntermaßen erst nach Inkrafttreten der KommHV-Doppik nach 2007 zur Verfügung standen.
Der Grundstücksbestand war ursprünglich bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz aus der bis zum Eröffnungsbilanzstichtag geführten Vermögensrechnung der Stadt übernommen worden und stellt im Bereich des Sachanlagevermögens eine wesentliche Bilanzposition dar.

Im Rahmen der Prüfung der Jahresabschlüsse 2005 bis 2009 durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV) wurde unter anderem im Zusammenhang mit dem Nachweis und der Bewertung der städtischen Grundstücke unter Tz. 6 des Schlussberichts des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes festgestellt:
„*Die bebauten und unbebauten Grundstücke sind unvollständig erfasst, die erfassten Grundstücke nicht oder nicht ausreichend belegt*“.
Diese Feststellung hat zunächst eine stadtinterne Überprüfung des Grundstücksbestandes und der Ansätze in der Eröffnungsbilanz nach sich gezogen. Dabei wurden verschiedene Feststellungen getroffen, die für die weitere Vorgehensweise der Stadt zur Korrektur der Beanstandungen maßgeblich waren:

- Wie im Prüfungsbericht genannt, hat eine Abstimmung der Vermögensgegenstände mit dem ALB beim Liegenschaftsamt nicht stattgefunden, weshalb die vorhandenen Vermögensgegenstände nicht als vollständig bezeichnet werden können.
- Des Weiteren wurden die damalig verwendeten Größen der einzelnen Flurstücke nicht überprüft und dementsprechend ist diese Datengrundlage ebenfalls zu überarbeiten. Dies führt dazu, dass die gesamte Datenbasis der Flurstücke zum Stichtag der Eröffnungsbilanz zu überarbeiten ist.
- Eine Prüfung der vorhandenen Bewertung zum Stichtag der Eröffnungsbilanz hat ergeben, dass die verwendeten Werte retrograd nicht mehr ausreichend nachvollzogen werden können. Dies hat die Folge, dass die verwendeten Wertansätze, welche aus den damaligen Vermögensverzeichnissen übernommen wurden, nicht mehr belegbar sind.
- Aufgrund des fehlenden Abgleiches mit der tatsächlichen Nutzung der Flurstücke ist die Kontierung dieser nicht korrekt und musste ebenfalls überarbeitet werden. Dies hat die Konsequenz, dass sich im Falle einer Ersatzbewertung nach der Anlage 1 der Bewertungsrichtlinie Bayern (BewertR) der zu wählende Ansatz aufgrund anderer tatsächlicher Nutzungsarten veränderte.

Aufgrund der vorgenannten Feststellungen stellte sich leider die Vermögensrechnung speziell hinsichtlich des Grundstücksbestandes – abweichend von den ursprünglichen Annahmen und anders als bei anderen Bereichen der Vermögensrechnung – im Nachhinein als im Ergebnis ungeeignete Datenbasis für diese Position in der Eröffnungsbilanz dar. Da diese Position auch keinem Wertverzehr durch Abschreibung unterliegt, würde sich die unvollständige bzw. fehlerhafte Bewertung des Grundstücksbestandes auch dauerhaft in der Bilanz abbilden.

Da eine stichpunkthafte Überarbeitung der vorhandenen Bewertung, in den oben genannten Punkten, in Einzelschritten kaum mehr durchzuführen war und sich als unwirtschaftlich darstellte, wurde in einer Arbeitsgruppe mit Teilnehmern vom Kassen- und Steueramt, der Stadtkämmerei sowie des Rechnungsprüfungsamtes festgelegt, dass der gesamte Flurstücksbestand der Stadt Nürnberg nach den Vorgaben des § 93 Abs. 1 KommHV-Doppik i.V.m. 7.2.2.3 Bewertungsrichtlinie Bayern (BewertR) zu überarbeiten ist.
Dies schließt sowohl eine Unterlagenrecherche und deren Dokumentation, als auch eine neuerliche Bewertung mit Echtkosten und Ersatzwerten, entsprechend der nunmehr gültigen Bewertungsrichtlinien, ein.

II) Durchführung des Teilprojektes

In der Umsetzung der Maßnahmen zur Beseitigung der in der Prüfung festgestellten Mängel wurde seitens der Stadt Nürnberg 2012 ein Projekt zur Überprüfung des Bestandes und Korrektur falscher Bewertungsansätze avisiert.

Aufgrund der umfangreichen Feststellungen entschied sich die Stadt Nürnberg, im Rahmen der notwendigen Korrekturen eine vollständige und durchgängige Überprüfung des Grundstückbestandes unter Beiziehung einer Beratungsfirma durchzuführen. Eine Projektdurchführung allein durch die grundsätzlich mit der Anlagenbuchführung betraute Anlagenbuchhaltung beim Kassen- und Steueramt war mangels entsprechender personeller Ressourcen, zusätzlich zum laufenden Buchungs- und Abschlussgeschäft, nicht bewältigbar.

In einer ersten Teilprüfung wurden nun seit Mitte 2013 Grundstücke der Nutzungskategorien „privatrechtliche Nutzung (bebaut oder unbebaut)“ sowie „andere oder nicht eindeutig bestimmbare Nutzung (z.B. Grünanlagen, Kleingärten)“, die nicht zum Infrastrukturvermögen (Straßen, Plätze etc.) zählen, überprüft, erfasst und gemäß den Bewertungsrichtlinien bewertet.
Hierbei wurde als Bewertungsstichtag der 01.01.2005, als Bewertungsgrundlage die Bodenrichtwertkarte zum Stand 31.12.2004 festgelegt.

a) Echtkostenbewertung

Bei den 2.998 hierbei geprüften Grundstücken konnten ein Drittel mit tatsächlichen Anschaffungskosten nebst Nebenkosten, ermittelt aus den Archiven beim Liegenschaftsamt, im Rahmen einer aufwändigen Unterlagenrecherche erfasst werden. Wegen der genauen Aufteilung des bearbeiteten Grundstücksbestandes darf auf die nachfolgenden Übersichten verwiesen werden.

- Hierbei wurde im ersten Schritt eine Karteikartenrecherche durchgeführt und diese digitalisiert in eine Datenbank eingepflegt.
- Im zweiten Schritt wurde eine Vertragsauswertung durchgeführt, welche den Zeitraum 21.06.1948 (DM-Einführung) bis zum 04.01.1979 (Umstellung von Karteikarten auf rechnergestützte Archivierung der Verträge) umfasste.
- Zuletzt erfolgte noch ein Abgleich der edv-technisch erfassten Verträge bis zum 31.12.2004, so dass eine vollständige Vertragserfassung erfolgte.

- Damit wird der gesamte für eine Echtkostenbewertung relevante Zeitraum vom 21.06.1948 bis 31.12.2004 abgedeckt. Nebenkosten wurden zudem anhand einer redundanten Stichprobengröße ausgewertet.

b) Ersatzbewertung

Hinsichtlich der Grundstücke mit nicht ermittelbaren bzw. nicht ansetzbaren (weil z.B. nicht in DM oder Euro vorliegenden) Anschaffungskosten wurden subsidiär Ersatzwerte entsprechend den Bewertungsrichtlinien ermittelt und korrigiert.

- Im Rahmen der Ersatzbewertung wurde jedes einzelne Flurstück anhand der in der Stadt Nürnberg vorhandenen Luftbilder des Geoinformationssystems überprüft, um die aktuelle Nutzungsart zu identifizieren, die entscheidend für die Bewertung ist. Auch diese Unterlage ist – wie alle o.g. Daten - in der Projektdatenbank hinterlegt.
- Weiter wurde für das Vorgehen der Ersatzbewertung der Flurstücke – neben der Grundstücksart – die Lage inner- oder außerhalb von Bodenrichtwertzonen analysiert und ausgewertet.
- Im Rahmen der Ersatzbewertung wurde eine Klassifizierung der Grundstücke in Flächen für den Gemeinbedarf und Nicht-Gemeinbedarf getroffen. Im ersteren Fall wurde dann entsprechend der Richtlinien ein Wertabschlag durchgeführt.

Bei der Vorgehensweise wurde ausdrücklich bei Zweifeln - über die Verwendung für Gemeinbedarf oder nicht - eine Bewertung mit entsprechenden Abschlägen vorgenommen. Außerdem orientierte sich der Wert beim Fehlen eines konkreten Bodenrichtwertes am niedrigsten Bodenrichtwert der direkt anliegenden oder in direkter Nähe befindlichen (vergleichbaren) Grundstücke.
Zuletzt wurde noch eine Erfassung und Dokumentation der zugehörigen Sonderposten (d.h. eine Passivierung von Zuschüssen) durchgeführt.

Die Stadt Nürnberg legte nach Absprache mit der durchführenden Beraterfirma Rödl & Partner die Wertansätze und Einschätzungen unter Vorrang des Vorsichtsprinzipes und unter strenger Einhaltung und Auslegung der Bewertungsrichtlinien fest. Bei den durchgeführten Projektsitzungen wurden die jeweiligen Entscheidungen zu diesen Kategorien stets unter dieser Maxime getroffen, im Zweifel wurden Tatbestände den jeweils wertärmeren Kategorien zugeordnet.

Zusätzlich wurden auch die in sehr vielen Fällen seit Einführung der Doppik (01.01.2005) stattgefundenen Grundstücksänderungen (Zu-/Wegmessungen) flurstücksbezogen eingepflegt und die damit verbundenen Wertänderungen nachvollzogen.
Damit ergibt sich nun ein vollständiges und aktuelles Bild vom Bestand und den Wertverhältnissen der im Teilprojekt betrachteten Grundstücke.

III) Ergebnisse

Die für diesen Grundstückbestand nun ermittelten Wertansätze und Bestände finden Eingang in den Jahresabschluss für 2013. Die Korrekturen hinsichtlich der Zuordnung zu den jeweiligen Anlagenklassen finden zum Jahresabschluss 2014 statt.

Die Wertkorrektur zum Jahresabschluss 2013 führt dazu, dass die Bilanzposition „Grundstücke“ erfolgsneutral eine deutliche Werterhöhung erfährt. In Einzelfällen ergaben sich deutliche Werterhöhungen, allerdings wurden auch teilweise deutliche Korrekturen nach unten vollzogen.

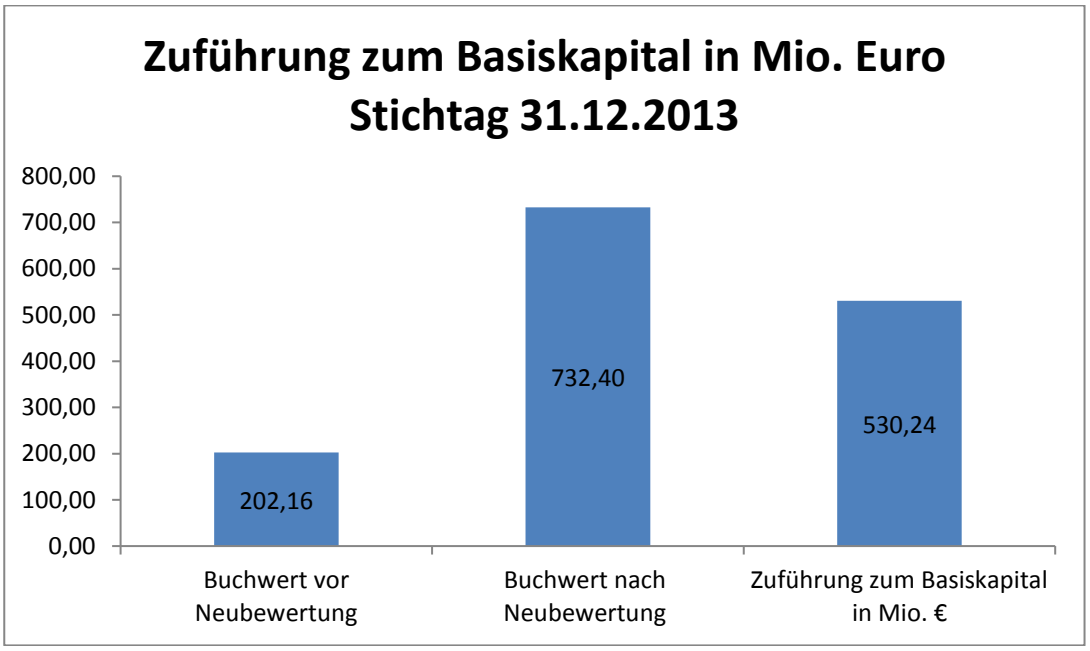
Die Wertkorrekturen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

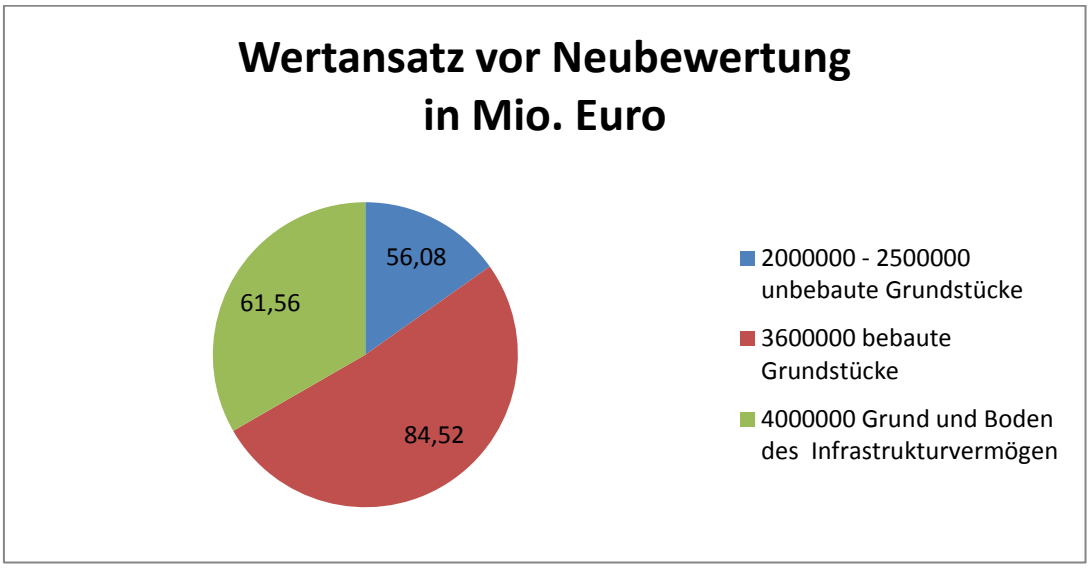
Das Mengengerüst umfasste zu Beginn des Projektes 2.998 Flurstücke der Liegenschaftsverwaltung. Hiervon wurden 2.762 Flurstücke zum Jahresabschluss 2013 in der Anlagenbuchhaltung korrigiert. Die restlichen Grundstücke bedürfen noch einer gesonderten Betrachtung und werden zum Jahresabschluss 2014 abschließend behandelt.
Aufgrund teilweiser Mehrfachbewirtschaftung der Flurstücke von verschiedenen Geschäftsbereichen und einer geschäftsbereichsbezogenen Zuordnung der Grundstücke in der Anlagenbuchhaltung, ergab sich eine Aufteilung der 2.762 Flächen auf insgesamt 3.425 Anlagen. Hiervon konnten 1.116 Anlagen mit Echtkosten bewertet werden. Dies entspricht einem Anteil von 32,58 %.

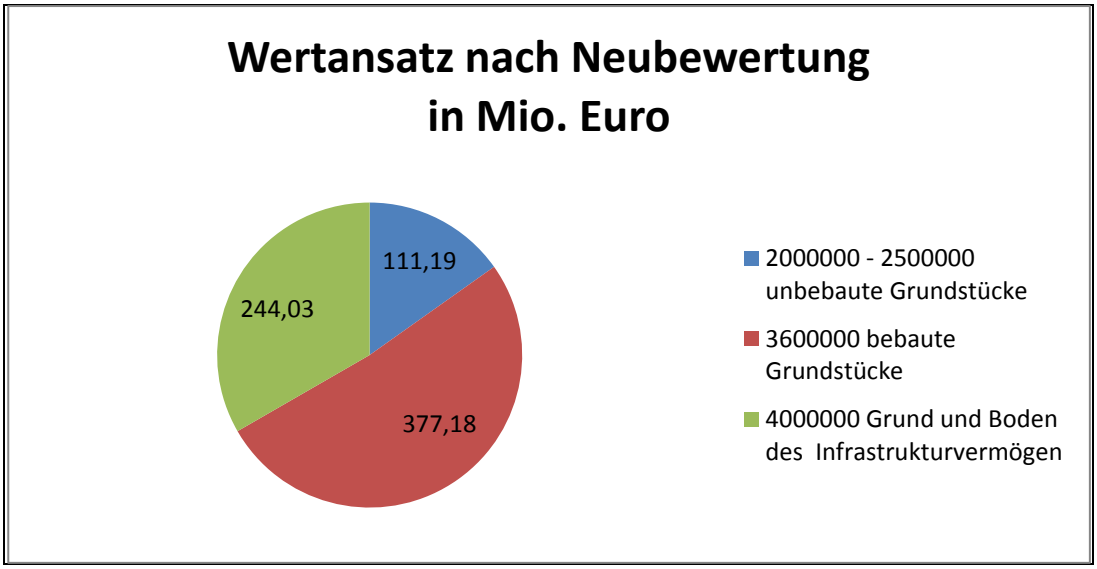
Die seit 01.01.2005 – 31.12.2013 eingetretenen Veränderungen an den Grundstücken (wie bspw. Zu-/ Wegmessungen), führten zu Buchungsvorgängen auf insgesamt 3.542 Anlagennummern, da auch Wegmessungen zu Flurstücken vorzunehmen waren, welche nicht der Neubewertung unterlagen.

Im Ergebnis führte die Überprüfung durch die Firma Rödl & Partner für die zum Jahresabschluss 2013 korrigierten und in SAP verarbeiteten Grundstücke zu einer Festsetzung der Buchwerte zum Stichtag 01.01.2005 auf insgesamt 741,83 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der seit 01.01.2005 – 31.12.2013 erfolgten Wertzugänge und -abgänge errechnet sich zum 31.12.2013 ein Buchwert nach Neubewertung in Höhe von 732,40 Mio. Euro.

Ausgehend vom bisherigen Wertansatz in Höhe von 202,16 Mio. Euro ermittelt sich ein Erhöhungsbetrag von 530,24 Mio. Euro. Dies entspricht einer Wertsteigerung um 262,29 %.





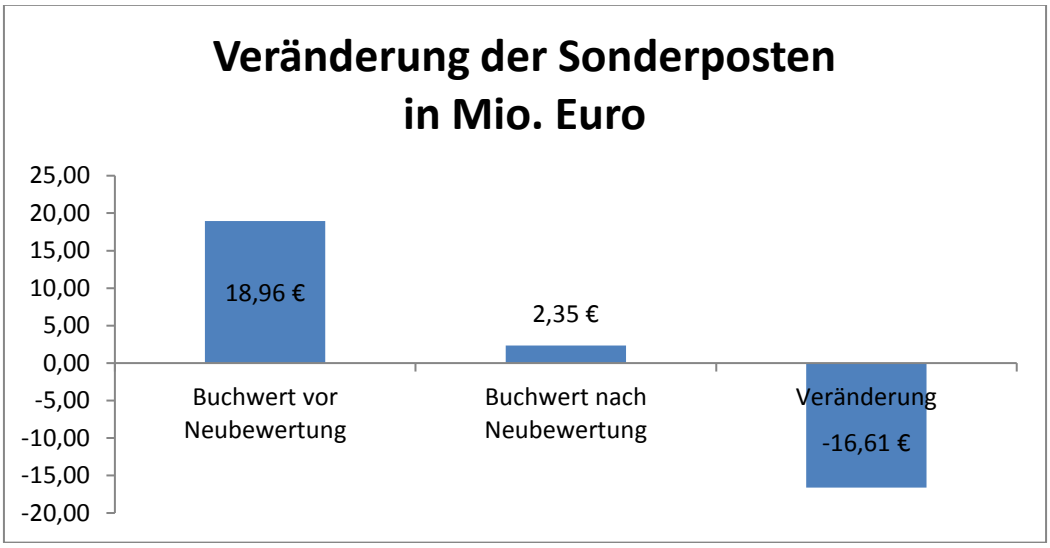


Die Bewertung von Sonderposten erfolgte ebenfalls entsprechend dem Vorsichtsprinzip. Falls sich keine geprüften Passivwerte nachweisen ließen, wurde der höchste Wert angesetzt, sofern dieser die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht überschritten hat.

Die Informationen zu den ermittelten Sonderposten mit Zuschusshöhe und Zuschussgeber, aufgeteilt in Sonderposten aus der Bewertung mit Anschaffungs- und Herstellungskosten und

Sonderposten aus der Ersatzbewertung werden in einem für jedes Grundstück erstellten Formblatt dargestellt. Dieses enthält eine Übersicht aller wertrelevanten Daten des jeweiligen Flurstückes.

Die ermittelten Sonderposten ergaben einen Ansatz in Höhe von 2,35 Mio. Euro.
Unter Berücksichtigung der bisher pauschal verteilten Sonderposten von 18,96 Mio. Euro errechnet sich eine Veränderung auf der Passivseite in Höhe von 16,61 Mio. Euro.
Die Auflösung der Sonderposten führt zu einer Erhöhung des Basiskapitals um weitere 16,61 Mio. Euro.



Die Neubewertung der Grundstücke und die damit verbundenen Veränderungen der Sonderposten führen im Ergebnis zu einer Gesamterhöhung des Basiskapitals um 546,85 Mio. Euro.

Nürnberg, den 10.07.2014
KaSt

(3123) (2440) (7076)