

**FACHHOCHSCHULE KEHL
HOCHSCHULE FÜR ÖFFENTLICHE VERWALTUNG**



Wahlpflichtfach Kommunalpolitik

**Bewertung des Sachanlagevermögens
der Stadt Albstadt nach den Grundsätzen des
Neuen Kommunalen Haushaltsrechts
-Planung und Durchführung**

Diplomarbeit

Zur Erlangung des Grades eines
Diplom-Verwaltungswirtes (FH)

vorgelegt von

Michael Müller
Schwabstraße 48
72461 Albstadt

Studienjahr 2006/2007

Erstgutachter: Prof. Dieter Brettschneider, Fachhochschule Kehl

Zweitgutachterin: Michaela Wild, Stadt Albstadt

*„Wenn der Wind des Wandels weht, bauen
Einige Mauern, Andere Windmühlen“*

(Chinesisches Sprichwort)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
Abbildungsverzeichnis.....	III
Tabellenverzeichnis.....	IV
Anlagenverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	VI
1. Einleitung.....	1
2. Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens ..	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Entwicklungen in den Folgejahren	5
2.3 Wesentliche Bestandteile.....	6
2.3.1 Ressourcenverbrauchskonzept	6
2.3.2 Drei-Komponenten Rechnungsmodell	7
2.4 Veränderte Kriterien für den Haushaltshaushalt.....	8
2.4.1 Haushaltshaushalt in der Kameralistik	8
2.4.2 Haushaltshaushalt nach dem Neuen Kommunalen Haushaltshaushalt.....	9
2.4.3 Folgen	10
2.5 Stellenwert der Eröffnungsbilanz und der Vermögensbewertung.....	11
3. Voraussetzungen für die Vermögensbewertung	13
3.1 Vorüberlegungen	13
3.2 Unterteilung des Anlagevermögens.....	14
3.3 Gesetzliche Vorgaben	16
3.3.1 Allgemeine Grundsätze	16
3.3.2 Vereinfachungsregelungen für die Bewertung nach Anschaffungs- und	
Herstellungskosten	17
4. Erstellung von Bewertungsrichtlinien durch das „Forum	
Vermögensbewertung“	18
4.1 Gründungsziel des Forums	18
4.2 Organisation.....	19
4.3 Ergebnisse.....	19
4.4 Befragung zum Umsetzungsprozess bei den Kommunen	21

4.4.1 Ergebnisse	21
4.4.2 Wertung	22
4.5 Beurteilung der Arbeit des Forums	23
5. Erfassung und Bewertung des Vermögens	26
5.1 Grundstücksflächen	26
5.2 Bewertungsthemen im Detail	28
5.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	28
5.2.1.1 Grünflächen	28
5.2.1.2 Wald	30
5.2.1.3 Sonstige unbebaute Grundstücke	31
5.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	31
5.2.3 Infrastrukturvermögen	34
5.2.4 Bewegliches Vermögen und Kunstgegenstände	40
6. Durchführung der Bewertung anhand konkreter Beispiele in Albstadt ...	41
6.1 Hintergrund	41
6.2 Das Projekt „Vermögensbewertung und Eröffnungsbilanz“	42
6.3 Grundstücksbewertung	44
6.4 Bewertungsbeispiele	46
6.4.1 Unbebaute Grundstücke	47
6.4.1.1 Grünflächen	47
6.4.1.2 Wald	51
6.4.1.3 Sonstige unbebaute Grundstücke	54
6.4.2 Straßen	55
7. Schlussbetrachtung	59
7.1 Erfassungs- und Bewertungsprozess	59
7.2 Ausblick	60
8. Zusammenfassung	65
Quellenverzeichnis	VIII
Anhang	XII
Ehrenwörtliche Erklärung	XXXVII

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Reformfelder	4
Abbildung 2: Drei-Komponenten-Rechnungsmodell.....	7
Abbildung 3: Umsetzung des NKHR bei den Kommunen.....	21
Abbildung 4: Zeitplan Gesamtprojekt „NKHR in Albstadt“.....	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Nutzungsdauern der Bauklassen für Straßen.....37

Tabelle 2: Nutzungsdauern des hochwertigen Zubehörs bei Straßen.....39

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bilanzaufbau gemäß § 52 E-GemHVO in Kurzform.....	XIII
Anlage 2: Bewertungslexikon.....	XV
Anlage 3: § 62 E-GemHVO zur erstmalige Bewertung.....	XXIII
Anlage 4: Teilnehmerliste des „Forum Vermögensbewertung“.....	XXV
Anlage 5: Fragebogen.....	XXVI
Anlage 6: Aktueller Zeitplan zur Vermögensbewertung in Albstadt.....	XXIII
Anlage 7: Auszug aus dem Erfassungsblatt zur Vermögensbewertung in Albstadt.....	XXIX
Anlage 8: Ermittlung der Basisdaten anhand von KoLiBRI.....	XXX
Anlage 9: Rückindizierte Werte für die Bewertung in Albstadt.....	XXXII
Anlage 10: Baukostenindex.....	XXXIII

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	an anderem Ort
Abs.	Absatz
AG	Arbeitsgruppe
AO	Abgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz Baden-Württemberg
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
E-GemO	Referentenentwurf zur neuen Gemeindeordnung
E-GemHVO	Referentenentwurf zur Gemeindehaushaltsverordnung auf doppischer Basis
etc.	et cetera
evtl.	eventuell
f.	folgende
ff.	fortfolgende
ggf.	gegebenenfalls
gem.	gemäß
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
GemO	Gemeindeordnung
GPA	Gemeindeprüfungsanstalt
GWG	Geringwertiges Wirtschaftsgut
Hrsg.	Herausgeber
HGB	Handelsgesetzbuch
i.d.R.	in der Regel
i.V.m.	in Verbindung mit
IM	Innenministerium Baden-Württemberg
IMK	Innenministerkonferenz
KDRS	Kommunale Datenverarbeitung Region Stuttgart

KGSt	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung
KIRU	Kommunale Informationsverarbeitung Reutlingen - Ulm
KoLiBRI	Kommunales Liegenschaften, Boden- und Raumbezogenes Informationssystem
NKHR	Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen
o.g.	oben genannt/en
RstO 01	Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen
S.	Seite
s.o.	siehe oben
sog.	so genannt
StrG-BW	Straßengesetz Baden-Württemberg
TP	Teilprojekt
usw.	und so weiter
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel

1. Einleitung

Die Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens wird zu grundlegenden Veränderungen im kommunalen Finanzwesen führen und damit alle Kommunen in Baden-Württemberg vor große Herausforderungen stellen. Das Ziel dieser Reform ist es, mehr Transparenz und gleichzeitig ein höheres Kostenbewusstsein im kommunalen Finanzbereich zu erreichen. Neben veränderten Planungs- und Rechnungsgrößen wird mit der Einführung der Kommunalen Doppik auch ein veränderter Buchungsstil Einzug in die Kommunalverwaltungen halten. An diesen Gedanken werden sich auch die Kämmerer gewöhnen müssen, die weiterhin für die Beibehaltung der guten, alten Kameralistik plädieren und die Reform des Haushalts- und Rechnungswesens insgesamt als ein überflüssiges Vorhaben ansehen.

Ein wichtiger Bestandteil des Reformprozesses ist die vollständige Erfassung und Bewertung des kommunalen Vermögens. Die entsprechenden, gesetzlichen Regelungen dazu liegen bereits vor. Die Kommunen stehen in diesem Zusammenhang früher oder später vor der entscheidenden Frage, wie diese Regelungen in der Praxis umgesetzt werden können. Auch die Stadt Albstadt setzt sich seit geraumer Zeit mit diesem Problem auseinander. Seit dem Jahr 2005 beschäftigt sich dort ein Projektteam intensiv mit dem Thema Vermögensbewertung. Der Verfasser bekam in seinem zweiten praktischen Ausbildungsjahr die Möglichkeit in diesem Projektteam aktiv mitzuarbeiten, als die ersten vorsichtigen Schritte auf dem Weg zur Vermögensbewertung unternommen wurden. Dabei konnte er beobachten, welche Schwierigkeiten dieser Umsetzungsprozess mit sich bringen kann. Die Mitarbeit in diesem Projektteam hat das Interesse und die Neugierde des Verfassers an diesem Thema geweckt und ihn letztendlich dazu bewogen eine Diplomarbeit in diesem Bereich zu schreiben.

Im theoretischen Teil dieser Arbeit werden die Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens zunächst erläutert. Dabei wird

auf die Entwicklungen der letzten Jahre und den momentanen Stand im Reformprozess eingegangen. Des Weiteren werden wesentliche, neue Bestandteile aufgeführt und die Auswirkungen des neuen Rechts auf den künftigen Haushaltsausgleich dargestellt. Schließlich werden allgemeine Vorüberlegungen und die entsprechenden gesetzlichen Regelungen zur Vermögensbewertung in Baden-Württemberg genannt.

Zu Beginn des Hauptteils wird die Arbeitsgruppe „Forum Vermögensbewertung“ vorgestellt. Diese Arbeitsgruppe, die sich aus Vertretern verschiedener Kommunalverwaltungen in Baden-Württemberg zusammensetzt, befasst sich seit dem Jahr 2006 intensiv mit der Konzipierung von Vereinfachungsrichtlinien für die erstmalige Vermögensbewertung.

Im zweiten Abschnitt des Hauptteils wird aufgezeigt, wie die gesetzlichen Vorgaben und erarbeiteten Bewertungsrichtlinien bei den Vermögensgegenständen im Bereich des Sachanlagevermögens Anwendung finden und welche Besonderheiten dabei zu beachten sind. Daran anknüpfend werden im darauf folgenden Abschnitt die Planung und die Durchführung der Bewertung bei der Stadt Albstadt, anhand einiger konkreter Beispiele ausführlich dargestellt.

Mit den daraus gewonnenen Erkenntnissen möchte der Verfasser den Kommunen, die den beschwerlichen Prozess der Vermögensbewertung noch vor sich haben, eine Art Hilfestellung für dieses Vorhaben geben. Diese Arbeit soll den Kommunen die Möglichkeit eröffnen, die Schwierigkeiten bei der Planung und Durchführung der Vermögensbewertung zu erkennen, um im Rahmen des Umsetzungsprozesses entsprechend darauf reagieren zu können.

Der Verfasser bedankt sich in diesem Zusammenhang bei den Mitarbeitern der Stadtkämmerei Albstadt, insbesondere bei Frau Kerstin Blaich, für ihre tatkräftige Unterstützung bei der Informationsbeschaffung. Gleichzeitig gilt der Dank allen Teilnehmern des „Forum Vermögensbewertung“, die sich dazu bereit erklärt haben, an einer Befragung zum Thema Vermögensbewertung teilzunehmen.

2. Grundlagen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens

2.1 Ausgangslage

Anfang der neunziger Jahre wurde mit einer Verwaltungsmodernisierung begonnen, welche die Neuorientierung der Kommunalverwaltung von der früheren Vollzugsbehörde zu einer dienstleistenden Verwaltung zum Ziel hatte. Im Mittelpunkt dieser Verwaltungsmodernisierung stand die Reform des Haushalts- und Rechnungswesens. Bereits im Jahre 1992 wurde deshalb in Baden-Württemberg durch das Innenministerium das Reformprojekt „Umgestaltung des gemeindlichen Haushalts- und Rechnungswesens“ in Auftrag gegeben. Die gleichnamige Arbeitsgruppe (Arbeitsgruppe - Umgestaltung) bestand aus Vertretern der kommunalen Landesverbände und staatlichen Vertretern. Diese Arbeitsgruppe versuchte in den Folgejahren wesentliche Elemente des bisherigen Haushalts- und Rechnungswesens grundlegend zu verändern. Gleichzeitig wurden in Baden-Württemberg mehrere Modellprojekte in Auftrag gegeben, um verschiedene Bausteine des neuen Haushalts- und Rechnungswesens zu erproben. Das Projekt „Wiesloch“ stand dabei im Mittelpunkt. Dort wurde u. a. bereits zum 01.01.1999 die bisher kameralistische durch die doppische Buchführung ersetzt. Gleichartige Projekte wurden in den Jahren darauf, auch in anderen Bundesländern erfolgreich umgesetzt.

Parallel dazu entwickelte die KGST, unter dem Titel „Neues Steuerungsmodell“, seit der ersten Hälfte der neunziger Jahre, Vorschläge für eine grundlegende Reform verschiedener Bereiche des kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens. Diese lassen sich anhand folgender Abbildung erkennen:

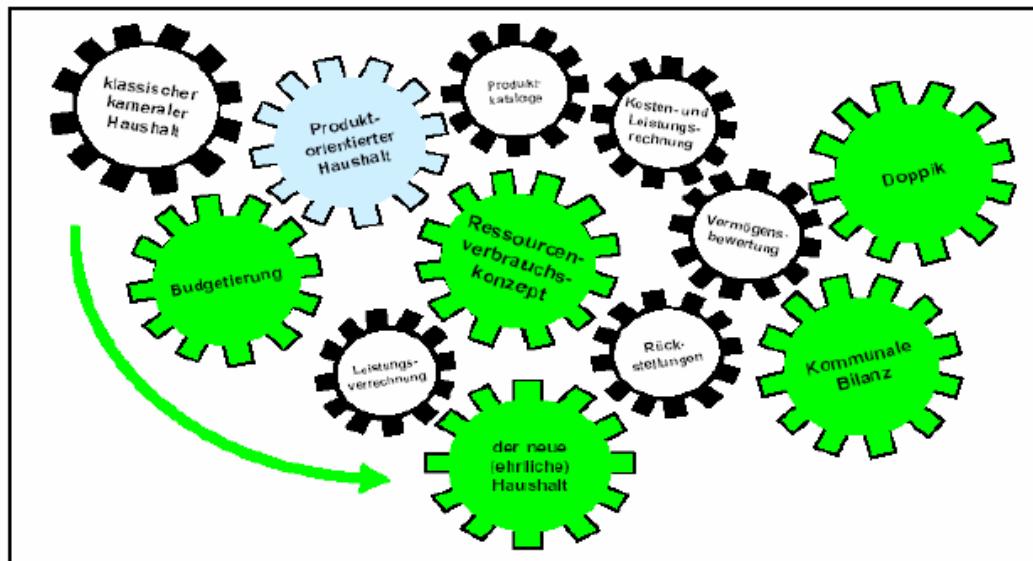


Abbildung 1: Reformfelder¹

Nach einer über zehnjährigen Reformdiskussion und Erprobungsphase wurden im Jahre 2003 schließlich die Weichen für ein neues Haushalts- und Rechnungswesen gestellt. Länderübergreifend hat die Innenministerkonferenz am 21.11.2003 die Reform des Haushalts- und Rechnungswesens verabschiedet. Diesem Beschluss wurden entsprechende Gesetzesentwürfe für eine neue Gemeindehaushaltsverordnung sowie Empfehlungen an die Länder für einen gemeinsamen Produkt- und Kontenrahmen beigelegt. Gleichzeitig wurde auch das sog. Optionsmodell erlassen. Dieses eröffnet den Kommunen und Landkreisen² die Wahl, entweder auf ein weiterentwickeltes kameralistisches Haushalts- und Rechnungswesen (Erweiterte Kameralistik), oder auf ein ressourcenorientiertes doppisches Haushalts- und Rechnungswesen (Kommunale Doppik) umzusteigen.³

¹ Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (2003) Reform des Gemeindehaushaltsrechts: Triebfeder für die weitere Verwaltungsreform - zum Beschluss der IMK, KGSt Chef-Info Ausgabe 12/2003, Köln, S. 1 (im folgenden zitiert als „KGSt Chef-Info 12/2003, Reform des Gemeindehaushaltsrechts“).

² Zur Vereinfachung wird im weiteren Verlauf diese Arbeit auf die ausdrückliche Nennung der Landkreise verzichtet. Es wird lediglich von Kommunen gesprochen. Für die Landkreise sind die Ausführungen jedoch ebenfalls gültig.

³ Vgl. Innenministerium Baden-Württemberg-Stuttgart (2006) Informationen zum Neuen Kommunalen Haushaltrecht für Baden-Württemberg (Stand März 2006), Stuttgart, S. 4ff (im Folgenden zitiert als „Informationen Baden-Württemberg“).

2.2 Entwicklungen in den Folgejahren

Das Haushaltsrecht gehört zur alleinigen Gesetzgebungskompetenz der Länder. Infolgedessen ist auch die Reform des Gemeindehaushaltsrechts Sache der einzelnen Bundesländer. Während in einigen Bundesländern wie Nordrhein-Westfalen, Hessen oder Rheinland-Pfalz das Gesetzgebungsverfahren bereits abgeschlossen wurde, soll das Neue Kommunale Haushaltsrechtsrecht in Baden-Württemberg nach aktuellem Stand noch im Jahr 2007 durch den Landtag beschlossen werden und zum 01.01.2008 in Kraft treten. Momentan ist eine sechsjährige Übergangszeit, bis zum 31.12.2013, für die Umstellung vorgesehen. Wird der vorgesehene Übergangszeitraum so beschlossen, müssen alle Kommunalverwaltungen in Baden-Württemberg das Neue Kommunale Haushaltsrecht spätestens ab dem 01.01.2014 anwenden.⁴

In den letzten Jahren wurde in Baden-Württemberg das Wahlrecht zwischen Erweiterter Kameralistik und Kommunaler Doppik kontrovers diskutiert. Die Landesverbände haben sich dabei für ein Haushaltsrecht ausschließlich auf Grundlage der doppelten Buchführung und damit für die Einführung der Kommunalen Doppik ausgesprochen.⁵ Dies ist zu begrüßen, denn das Wahlrecht würde u.a. lediglich zu höheren Kosten im Bereich der Ausbildung, der Schulung und der EDV führen. Des Weiteren spricht, unter Berücksichtigung von Kriterien wie Zukunftssicherung, Verbreitungsgrad und Flexibilität, alles für die alleinige Einführung der doppelten Buchführung. Nur damit können nach herrschender Meinung die Zielsetzungen von weitgehender Einheitlichkeit im Bundesgebiet und möglichst enge Annäherung an das kaufmännische Rechnungswesen erreicht werden.⁶ In den meisten anderen Bundesländern wurde deshalb bereits auf das Wahlrecht verzichtet. In Baden-Württemberg dagegen ist dies noch nicht abschließend geklärt. Der Verfasser wird sich im weiteren Verlauf seiner Arbeit ausschließlich auf die Einführung der Kommunalen Doppik konzentrieren.

⁴ Vgl. http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/menu/1162832_11/index.html.

⁵ Vgl. Notheis, K. / Ade, K. (2006) Das Neues Kommunale Haushaltsrecht Baden-Württemberg - Leitfaden für Praxis, Aus- und Fortbildung, Stuttgart, S. 23 (im folgenden zitiert als „Neues Kommunales Haushaltsrecht“).

⁶ Vgl. Frischmuth, B. (2004) Zur beschlossenen Reform des Gemeindehaushaltsrechts, in: ZKF 2004 Nr.3, S. 57 (im Folgenden zitiert als „Reform des Gemeindehaushaltsrechts“).

2.3 Wesentliche Bestandteile

2.3.1 Ressourcenverbrauchskonzept

Grundgedanke des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts und Idee des neuen Steuerungsmodells der KGSt ist die Ablösung des bisherigen „Geldverbrauchskonzepts“ durch das „Ressourcenverbrauchskonzept“. Die Beschreibung von Leistungszielen soll zukünftig nicht nur auf Grundlage des Geldverbrauchs für die kommunalen Dienstleistungen, sondern auf der Basis des Verbrauchs an Personal- und Sachmitteln, einschließlich *Abschreibungen*⁷ und Rückstellungen, erfolgen. Außer im Rahmen der Gebührenkalkulation bei kostenrechnenden Einrichtungen werden bisher nur die Vorgänge erfasst, die im laufenden Jahr anfallen. So wird z. B. bei Investitionsgütern der komplette Kaufpreis im Anschaffungsjahr als Ausgabe aufgenommen. Während der Nutzungszeit taucht der Vermögensgegenstand i. d. R. dann nicht mehr in der Rechnung auf. Das Volumen künftiger Ersatzinvestitionen wird somit nicht angezeigt. Das Ressourcenverbrauchskonzept trägt diesem Problem Rechnung. Es weist Erhöhungen und Minderungen des Nettovermögens aus. Rechengrößen sind dabei Erträge und Aufwendungen. Abschreibungen auf Investitionsgüter stellen somit Aufwendungen dar, die den Werteverzehr eines Investitionsgutes über die Jahre aufzeigen.⁸ Damit bietet sich den Kommunen die Chance einen besseren Einblick in ihre tatsächliche finanzielle Situation zu bekommen und die Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Dem Ressourcenverbrauchskonzept liegt dabei das Prinzip der intergenerativen Gerechtigkeit zu Grunde. Danach werden die verbrauchten Ressourcen von der heutigen Generation in Form von Abgaben oder Leistungsentgelten ersetzt und der kommenden Generation uneingeschränkt zur Verfügung gestellt.⁹

⁷ Wird in der Anlage 2 in einem Bewertungslexikon genauer erläutert. Dasselbe gilt für alle weiteren kursiv geschriebenen Begriffe dieser Arbeit.

⁸ Vgl. Notheis / Ade: Neues Kommunales Haushaltsrecht, S. 24f.

⁹ Vgl. Bauer, L. / Maier, M. (2004), Doppischer Haushalt ausgleich für Kommunen –ein kritischer Ländervergleich, in: der gemeindehaushalt 12/2004, S. 266 (im Folgenden zitiert als „Doppischer Haushalt ausgleich für Kommunen“).

2.3.2 Drei-Komponenten Rechnungsmodell

Das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen auf doppischer Basis setzt sich aus den drei Komponenten Ergebnishaushalt bzw. Ergebnisrechnung, Finanzaushalt bzw. Finanzrechnung und Vermögensrechnung/ Bilanz zusammen.

Im Ergebnishaushalt (Ergebnisrechnung) werden alle Aufwendungen und Erträge, also Ressourcenverzehr (z. B. Personalaufwendungen und Abschreibungen) und –aufkommen (z. B. Steuern und Erträge), die innerhalb eines Zeitraums anfallen, erfasst und gegenübergestellt. Der Finanzaushalt weist daneben sämtliche Auszahlungen und Einzahlungen einer Periode aus. Die Vermögensrechnung bzw. kommunale Bilanz bietet schließlich einen Gesamtüberblick über das Vermögen und die Schulden der Stadt. Sie bezieht die Ergebnisse des Ergebnishaushalts und des Finanzaushalts mit ein und ist damit das Bindeglied zwischen diesen beiden Komponenten.¹⁰

Die folgende Abbildung verdeutlicht die Zusammenhänge zwischen Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung und Bilanz:

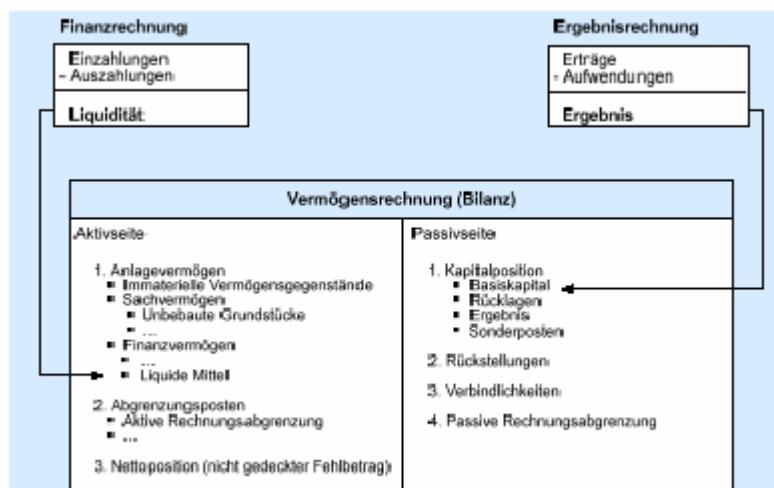


Abbildung 2: Drei-Komponenten-Rechnungsmodell¹¹

¹⁰ Vgl. Bauer / Maier: Doppischer Haushaltsausgleich für Kommunen, S. 265.

¹¹ Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen kommunalen Haushaltsrechts (NKHR) Baden-Württemberg (Stand 09.03.07), S. 27 (im Folgenden zitiert als „Leitfaden zur Bilanzierung“).

Weitere Elemente des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens sind u. a. die Bildung von Rückstellungen (z. B. für Pensionsverpflichtungen) sowie ein produktorientierter Haushalt, anhand dessen ermittelt werden kann, für welche Dienstleistungen (Produkte) die zur Verfügung stehenden Ressourcen verwendet werden. Durch die Budgetierung werden den Fachbereichen gleichzeitig Finanzmittel zur selbstständigen Bewirtschaftung bereitgestellt. Grundlage dafür ist die dezentrale Ressourcenverantwortung. Die Einführung der Kosten- und Leistungsrechnung ermöglicht die Erfassung, Verteilung und Zurechnung der Kosten und Leistungen.¹²

Das Hauptaugenmerk wird bei dieser Arbeit jedoch auf der Vermögensbewertung liegen, die als Grundlage zur erstmaligen Erstellung einer Eröffnungsbilanz notwendig ist.

2.4 Veränderte Kriterien für den Haushalt ausgleich

2.4.1 Haushalt ausgleich in der Kameralistik

Gemäß § 80 Abs. 2 GemO ist der Haushalt unter Berücksichtigung von Fehlbeträgen aus Vorjahren auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt gemäß § 22 GemHVO durch die Zuführung vom Verwaltungs- an den Vermögenshaushalt. Nach § 22 Abs. 1 GemO muss die Zuführung zum Vermögenshaushalt mindestens so hoch sein, wie die Kreditbeschaffungskosten und die ordentliche Tilgung von Krediten, gekürzt um die so genannten Ersatzdeckungsmittel (Pflichtzuführung). Zu den Ersatzdeckungsmitteln zählen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 – 4 vor allem Veräußerungserlöse, Rücklagenentnahmen sowie Investitionszuweisungen und –zuschüsse. Die Zuführung soll darüber hinaus die Ansammlung von Rücklagen sicherstellen und mindestens so hoch sein, wie die aus Entgelten gedeckten Abschreibungen (Sollzuführung).

¹² Vgl. Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (2004) Einführungsstrategien für das Neue Haushalts- und Rechnungswesen, KGSt-Bericht 2/2004, Köln, S. 16 (im Folgenden zitiert als „KGSt-Bericht 2/2004“).

Abschreibungen wirken sich nicht unmittelbar auf das Ergebnis des Verwaltungshaushalts aus. Sie werden zwar als sog. kalkulatorische Abschreibungen in den jeweiligen Unterabschnitten des Verwaltungshaushalts als Ausgabe erfasst, jedoch gleichzeitig im Einzelplan 9 wieder als Einnahme verbucht und somit letztendlich aufgehoben. Abschreibungen spielen wie o. g lediglich im Bereich der kostenrechnenden Einrichtungen für das Erreichen der Sollzuführung eine Rolle. Da die Sollzuführung jedoch aufgrund der weiterhin angespannten Finanzlage bei den meisten Kommunen kaum noch erreicht wird, ist ein Ausweis von Abschreibungen nahezu hypothetisch geworden. Soweit die Einnahmen des Vermögenshaushalts, einschließlich der Zuführung vom Verwaltungshaushalt, im Haushaltsjahr nicht für Ausgaben des Vermögenshaushalts benötigt werden, ist der Überschuss gemäß § 22 Abs. 2 GemHVO der allgemeinen Rücklage zuzuführen. Ein Fehlbetrag im Vermögenshaushalt kann an künftige Haushaltjahre weitergegeben werden, er ist jedoch gemäß § 23 GemHVO spätestens im dritten, dem Entstehungsjahr folgenden Jahr in den Haushalt ausgleich einzubeziehen. Ist eine Zuführung vom Verwaltungshaushalt an den Vermögenshaushalt nicht mehr möglich und lassen sich die Ausgaben durch Einnahmen im Verwaltungshaushalt nicht mehr decken, ist eine umgekehrte Zuführung an den Verwaltungshaushalt durchzuführen. Dafür kommen, unter bestimmten Voraussetzungen, Mittel der allgemeinen Rücklage sowie Einnahmen aus der Veräußerung des Anlagevermögens in Betracht.

2.4.2 Haushalt ausgleich nach dem Neuen Kommunalen

Haushalt recht

Im neuen Haushalt recht auf doppischer Basis werden Verwaltungs- und Vermögenshaushalt sinngemäß durch Ergebnis- und Finanzhaushalt ersetzt. Auf der Grundlage des Ressourcenverbrauchskonzepts und des Prinzips der intergenerativen Gerechtigkeit ist der Fokus des neuen Rechnungswesens dabei auf den Ergebnishaushalt und die Ergebnisrechnung gerichtet. Ordentliche Erträge und ordentliche Aufwendungen sind darin unter Berücksichtigung von Fehlbeträgen aus Vorjahren, gemäß § 80 Abs. 2 E-GemO, grundsätzlich auszugleichen. Dies soll sicherstellen, dass der Ressourcenverbrauch das

Ressourcenaufkommen nicht übersteigt. Entscheidend ist dabei, dass Abschreibungen sowie Rückstellungen im Gegensatz zum bisherigen Recht als Aufwendungen im Haushaltsplan nicht nur vollständig darzustellen, sondern auch in den Haushaltsausgleich mit einzubeziehen sind.

Wird der Ausgleich von Erträgen und Aufwendungen nicht erreicht, sind in § 24 E-GemHVO abgestufte Ausgleichsregeln aufgeführt. Als letzte Stufe sind dabei auf der Grundlage eines Haushaltsstrukturkonzepts strukturelle Konsolidierungsmaßnahmen durchzuführen, für die eine Übergangszeit von acht Jahren nach Einführung des neuen Haushaltsrechts vorgesehen ist. Danach ist eine regelmäßige Maximalfrist für Haushaltkonsolidierungen von fünf Jahren vorgeschrieben.¹³

2.4.3 Folgen

Bereits heute haben die meisten Kommunen in Baden-Württemberg erhebliche Schwierigkeiten ihren Haushalt auszugleichen. Diese Situation wird durch die Einführung des Ressourcenverbrauchskonzepts zunächst noch verschärft. Aufgrund der Einbeziehung von Abschreibungen und Zuführungen an Rückstellungen entstehen Aufwendungen, die den Haushalt zusätzlich belasten werden. Dies könnte dazu führen, dass kommunale Dienstleistungen noch mehr wie bisher auf den Prüfstand gestellt oder die Einwohner durch Steuer- und Entgelterhöhungen stärker belastet werden. Mittel- und langfristig betrachtet ist jedoch nicht zwingend davon auszugehen, dass der Haushaltsausgleich schwerer zu erreichen sein wird. Grundsätzlich gilt, dass je niedriger die Abschreibungen bzw. die Rückstellungen sind, der Haushalt umso leichter auszugleichen ist. Grundlage dafür ist, dass der nicht abschreibungsfähige Anteil der Vermögensgegenstände (dazu zählen v. a. Grundstücke) möglichst hoch ist. In den Fällen, in denen Investitionskredite vor Ablauf der tatsächlichen Nutzungsdauer einer abschreibungsfähigen Investition zurückgezahlt werden, kann der Haushaltsausgleich ebenfalls erleichtert werden. Die nicht zur Schuldentilgung benötigten erwirtschafteten Abschreibungen können dann

¹³ Vgl. Innenministerium Baden-Württemberg: Informationen Baden-Württemberg, S. 19.

anderweitig verwendet werden.¹⁴ Eine generelle Aussage, ob der Haushalt ausgleich künftig schwerer oder leichter zu erreichen sein wird, kann nach herrschender Meinung trotz allem nicht getroffen werden, da dies von zu vielen ungewissen Faktoren abhängt, die sich von Kommune zu Kommune unterschiedlich gestalten.

Die abgestuften Ausgleichsregeln für den Ergebnishaushalt gemäß § 24 E-GemHVO sind hingegen von großem Vorteil. Sie eröffnen den Kommunen im Gegensatz zum bisherigen Haushalt- und Rechnungswesen größere Gestaltungsspielräume sowie die Möglichkeit mittelfristig zu planen. Die Kommunen können damit effizienzfördernde Maßnahmen durchführen, die kurzfristig zwar zu Aufwand führen, jedoch mittelfristig positive Effekte auf den Haushalt ausgleich haben. So kann bspw. durch Schulungen oder den Kauf von verbesserter Software, der Zeit- und Personalaufwand auf Dauer deutlich gesenkt und der Haushalt damit in künftigen Jahren entlastet werden.

2.5 Stellenwert der Eröffnungsbilanz und der Vermögensbewertung

„Die Erstellung der Eröffnungsbilanz hat für die künftige Haushaltswirtschaft elementare Bedeutung.“¹⁵ Sie bildet den Ausgangspunkt einer kaufmännischen Rechnungslegung. Durch die Gegenüberstellung des Vermögens und der Schulden, wird die wirtschaftliche Situation einer Kommune zum ersten Mal umfassend dokumentiert. Anhand der Darstellung der Mittelherkunft (*Passiva*) auf der einen und der Mittelverwendung (*Aktiva*) auf der anderen Seite, ergibt sich ein vollständiger Überblick über die gesamten kommunalen Ressourcen.¹⁶ Aus der tatsächlichen Differenz des Vermögens und der Schulden errechnet sich das Basiskapital. Das Basiskapital stellt das Reinvermögen einer Kommune dar, jedoch sagt es nichts über die tatsächliche Finanzkraft der Kommune aus.¹⁷

¹⁴ Vgl. Notheis / Ade: Neues Kommunales Haushaltsrecht, S. 77.

¹⁵ Vgl. a. a. O., S. 109.

¹⁶ Vgl. Bernhardt, H. (2005) Die Eröffnungsbilanz – Ihre Stellung im Reformprozess des kommunalen Haushalt- und Rechnungswesens, die Bedeutung ihrer Prüfung und Bestätigung, in: ZKF 2005 Nr. 12, S. 265 (im Folgenden zitiert als „Die Eröffnungsbilanz-Stellung im Reformprozess“).

¹⁷ Vgl. Notheis / Ade: Neues Kommunales Haushaltsrecht, S. 132.

Grundlage für die Eröffnungsbilanz ist die vollständige Erfassung und *Bewertung* des kommunalen *Vermögens*. Die Vermögensbewertung hat entscheidende Auswirkungen auf den künftigen Haushaltsausgleich, denn die ermittelten Wertansätze bestimmen die Höhe der Abschreibungen. Das Thema Wertermittlung sollte als erster Schritt auf dem Weg zur Einführung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts angegangen werden und ist deshalb mit großer Sorgfalt durchzuführen. Dabei handelt es sich gleichzeitig um einen sehr komplexen und zeitintensiven Prozess.

3. Voraussetzungen für die Vermögensbewertung

3.1 Vorüberlegungen

Dem eigentlichen Prozess der Vermögensbewertung sollte zunächst eine umfassende Planungsphase vorausgehen. Die Kommune muss sich dabei zunächst überlegen, welche Vermögensgegenstände eine große finanzielle Bedeutung haben und insbesondere auf diese im Rahmen der Bewertung ihren Schwerpunkt legen. Anlagegüter wie Grundstücke, das Infrastrukturvermögen oder Gebäude stellen später auf der Aktivseite der Eröffnungsbilanz den größten Teil des Vermögens dar. Bei Vermögensgegenständen deren Anzahl zwar hoch ist, die wertmäßig aber von geringerer Bedeutung sind, können bei der Bewertung hingegen vermehrt Vereinfachungen angewandt werden. Im Mittelpunkt der darauf folgenden Situationsanalyse steht die Informationssammlung. Es ist zu prüfen, in welchen Bereichen bereits *Anlagennachweise* oder *Bestandsverzeichnisse* bestehen und ob die Werte daraus eventuell direkt den entsprechenden Bilanzposten in der Eröffnungsbilanz zugeordnet werden können. In einem weiteren Schritt sollte ein Konzept entwickelt werden, in welchem die entsprechenden Regelungen zur Inventur, zur Inventarisierung und deren Fortschreibung festgelegt werden. Schließlich ist ein besonderer Wert auf die Dokumentation der Bewertung zu legen, denn nur dadurch können die Nachvollziehbarkeit und damit auch die Prüffähigkeit ausreichend sichergestellt werden.¹⁸

Da die IMK im Jahre 2003 keinen einheitlichen Beschluss zur Umsetzung der Vermögensbewertung getroffen hat, gibt es in den einzelnen Bundesländern unterschiedliche Bewertungsvorschriften. Verbindlich ist nur die Orientierung der Bewertung an den Bewertungsgrundsätzen des § 252 HGB. Dazu gehören z. B. die Grundsätze der Einzelbewertung und der Vorsicht.

¹⁸ Vgl. KGSt-Bericht 2/2004, S. 60ff.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass alle Kommunen in der Bundesrepublik vorsichtig bewerten werden, um die Ansammlung von stillen Reserven zu ermöglichen um den Haushalt nicht zusätzlich mit Abschreibungen zu belasten. Dagegen könnte bei nicht abschreibungsfähigen Vermögensgegenständen die Tendenz bestehen, diese höher zu bewerten, um das Basiskapital zu erhöhen und die Kreditwürdigkeit damit zu verbessern. Jedoch birgt eine zu hohe Bewertung wieder die Gefahr, dass bei einem Verkauf des Vermögensgegenstandes unter dem angesetzten Wert, der Haushalt erneut belastet werden würde.¹⁹ Eine „Zauberformel“ für die optimale Bewertung gibt es somit nicht.

3.2 Unterteilung des Anlagevermögens

Laut IMK-Beschluss wurde den Kommunen auch die Möglichkeit eröffnet, eine Unterteilung des Anlagevermögens in Verwaltungsvermögen und realisierbares Vermögen vorzunehmen. Die Kriterien und Konsequenzen einer solchen Unterteilung sind nachfolgend aufgeführt.

Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen dient der kommunalen Aufgabenerfüllung und ist grundsätzlich nicht veräußerbar. Zum Verwaltungsvermögen zählen alle Vermögensgegenstände, die ausschließlich von der Verwaltung selbst zur Erstellung ihrer Leistungen genutzt werden. Gleichzeitig ist auch das Sachanlagevermögen im Gemeingebrauch dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Dazu zählen z. B. das Infrastrukturvermögen wie Straßen, Parks, Brücken aber auch Denkmäler und Kunstsammlungen. Für die Bewertung sind die historischen *Anschaffungs- und Herstellungskosten* anzusetzen.²⁰

Realisierbares Vermögen

Zum realisierbaren Vermögen gehören im Umkehrschluss alle Vermögensgegenstände, die nicht zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben bestimmt sind. Dabei handelt es sich um Vermögensgegenstände, die finanzielle

¹⁹ Vgl. Bernhardt, H.: Die Eröffnungsbilanz – Stellung im Reformprozess, S. 267.

²⁰ Vgl. Notheis / Ade: Neues Kommunales Haushaltsrecht, S. 130f.

Ressourcen darstellen und sich theoretisch „zu Geld machen lassen“, ohne das das öffentliche Wohl beeinträchtigt wird. Dazu gehört u. a. Bauland, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Auch wirtschaftlich genutztes Grundvermögen wie z. B. Wald und Wohngrundstücke können veräußert werden, wenn die kommunale Aufgabenerfüllung nicht beeinträchtigt ist. Für die Bewertung ist der *Zeitwert* zu bestimmen. Dieser ist im Normalfall auf der Grundlage von Veräußerungswerten vergleichbarer Vermögensgegenstände zu schätzen.

Konsequenzen

Ziel einer Unterteilung des Vermögens ist die Ausweisung der Netto gesamtschulden. Die Höhe des realisierbaren Vermögens stellt das Schuldendeckungspotential dar.²¹ Dennoch ist eine Unterteilung insgesamt äußerst kritisch zu beurteilen. Zunächst einmal wird es vielen Kommunen schwer fallen den beiden Vermögensarten gewisse Vermögensgegenstände zuzuordnen. Dies wird vor allem bei Sachen des Gemeingebrauchs der Fall sein (z. B. sind Kunstsammlungen im Grunde auch veräußerbar). Darunter leidet wiederum das vorgegebene Ziel der interkommunalen Vergleichbarkeit. Darüber hinaus würde der sowie schon sehr kosten- und zeitintensive Umstellungsprozess durch eine Unterteilung des Vermögens noch stärker aufgebläht. Da die meisten Kommunen den Umstellungsprozess aufgrund der angespannten Finanzlage, hauptsächlich mit eigenem Personal bewältigen müssen, werden vielerorts die Kapazitäten für diese Unterteilung, sowie eine regelmäßige Fortschreibung der Werte des realisierbaren Vermögens nicht vorhanden sein. Die Abgrenzung des Vermögens ist außerdem von politischen Entscheidungen abhängig und somit nicht objektiv. Durch eine willkürliche Zuordnung könnten Kommunen auf die Idee kommen, sich ihre Bilanz nach Gutdünken zusammenzustellen, wobei bilanzpolitische Aspekte im Vordergrund stehen würden. Darüber hinaus entspricht eine Unterteilung des Vermögens weniger dem Ziel einer vorsichtigen Bewertung, durch welche die Abschreibungssumme möglichst gering gehalten und damit der Haushalt ausgleich erleichtert werden soll. Dies ist durch die generelle Ansetzung von Anschaffungs- und Herstellungskosten eher zu erreichen, als durch eine

²¹ Vgl. Notheis / Ade: Neues Kommunales Haushaltsrecht, S. 131f.

zusätzliche Bewertung des abschreibungsfähigen Vermögens nach Veräußerungswerten, denn diese liegen i. d. R. im Vergleich höher.

In Baden-Württemberg wird die Option der Vermögensunterteilung, zwar vom Innenministerium weiter ermöglicht, sie wird jedoch u. a. durch den Gemeindetag nicht empfohlen.²² Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass die meisten Kommunen in Baden-Württemberg auf eine Unterteilung des Vermögens verzichten werden.

3.3 *Gesetzliche Vorgaben*

3.3.1 Allgemeine Grundsätze

Das Vorgehen für die Vermögensbewertung ist in § 62 E-GemHVO geregelt (derzeitiger Stand siehe Anlage 3). Danach hat die Bewertung grundsätzlich immer nach Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, zu erfolgen. Eine Bewertung nach Anschaffungs- und Herstellungskosten wird u. a. damit begründet, dass der Bürger nur mit tatsächlich finanzierten und in seiner Generation entstandenen Kosten belastet werden soll und nicht mit fiktiv ermitteltem Werteverzehr. Darüber hinaus bilden die Anschaffungs- und Herstellungskosten einen einheitlichen Ansatz für die Abschreibungen. Schließlich wird auch die interkommunale Vergleichbarkeit dadurch erleichtert.²³

Eine Bewertung mit dem Zeitwert ist nur beim realisierbaren Vermögen gestattet. Sofern gemäß § 38 E-GemHVO Anlagennachweise bzw. Vermögensgegenstände in einer Vermögensrechnung vor dem Stichtag für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz nachgewiesen sind, können diese Werte in die Eröffnungsbilanz

²² Laut Aussage von Herrn Karl Reif, Referent für Kommunalfinanzen, Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen beim Gemeindetag Baden-Württemberg, Sitzung des „Forum Vermögensbewertung“ am 17.01.2007 in Friedrichshafen.

²³ Vgl. Innenministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002) Leitlinien zur Kommunalen Kostenrechnung in Baden-Württemberg, Schriftenreihe des Innenministeriums Baden-Württemberg zum kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen, Heft 8, zweite überarbeitete Auflage, Stuttgart, S. 124 (im Folgenden zitiert als „Kommunale Kostenrechnung Baden-Württemberg“).

übernommen werden. Ist dagegen die Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten nur mit unverhältnismäßigem Aufwand oder gar nicht möglich, gibt es entsprechende Vereinfachungsregeln.

3.3.2 Vereinfachungsregelungen für die Bewertung nach Anschaffungs- und Herstellungskosten

Anschaffung und Herstellung bis 1974

Für Vermögensgegenstände die vor dem 31.12.1974 angeschafft oder hergestellt wurden, können gemäß § 62 Abs. 3 E-GemHVO entsprechende *Erfahrungswerte* zu den Preisverhältnissen zum 01.01.1974 angesetzt werden. Grund für diese Regelung ist, dass zum 31.12.1974 die letztmalige Reform des Gemeindewirtschaftsrechts in Kraft getreten ist und bis zu dieser Reform relevante Daten mit vertretbarem Aufwand kaum erhoben werden können.²⁴

Anschaffung und Herstellung nach 1974

Werden Vermögensgegenstände zwischen dem 31.12.1974 und dem Stichtag für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz angeschafft oder hergestellt, sind gemäß § 62 Abs. 2 E-GemHVO Erfahrungs- und Schätzwerte als Ersatz für die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten zugelassen, wenn diese nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können. Allerdings ist zu beachten, dass sechs Jahre vor dem Stichtag der Erstellung der Eröffnungsbilanz vermutet wird, dass die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt werden können.

Wie diese Bewertungsvorgaben bei der Bewertung des Sachanlagevermögens angewandt werden, wird im praktischen Teil dieser Arbeit genauer betrachtet. Wertmäßig stellt das Sachanlagevermögen grundsätzlich den größten Teil des kommunalen Vermögens dar.

²⁴ Vgl. Notheis / Ade: Neues Kommunales Haushaltsrecht, S. 131.

4. Erstellung von Bewertungsrichtlinien durch das „Forum Vermögensbewertung“

4.1 Gründungsziel des Forums

In der Praxis hat sich gezeigt, dass bei den Kommunen in Baden-Württemberg zum Thema Vermögensbewertung eine Vielzahl von Fragen aufkommen, die sich durch den Referentenentwurf zur neuen Gemeindehaushaltsverordnung auf doppischer Basis und dessen Begründungen alleine nicht klären lassen. Mit der Intention die gesetzlichen Vorgaben zu hinterfragen und zu konkretisieren, wurde deshalb auf Initiative der Stadt Albstadt unter dem Leitgedanken:

„Nicht jeder muss das Rad täglich neu erfinden“

am 11.04.2006 die Arbeitsgruppe „Forum Vermögensbewertung“ ins Leben gerufen. In dieser Arbeitsgruppe werden die gesetzlichen Grundlagen zur Vermögensbewertung entsprechend auf die Praxis angepasst. Mit der Devise „Aus der Praxis für die Praxis“ will das Forum dafür entsprechende Bewertungsrichtlinien erstellen und ausarbeiten, die schließlich in einen einheitlichen Leitfaden für den Bewertungsprozess in Baden-Württemberg umgesetzt werden. Dieser Leitfaden wird zusammen mit der Arbeitsgruppe „AG Bilanzierung“ erstellt. Die „AG Bilanzierung“ ist, neben dem „Forum Vermögensbewertung“, die zweite Arbeitsgruppe in Baden-Württemberg, die sich intensiv mit dem Thema Vermögensbewertung und Eröffnungsbilanz beschäftigt. Die von den beiden Arbeitsgruppen erzielten Ergebnisse werden dabei mit den Vertretern der Kommunalen Landesverbände, der Gemeindeprüfungsanstalt und dem Innenministerium abgestimmt. Der Leitfaden will damit auf die unterschiedlichen Belange der beteiligten Akteure eingehen.²⁵

²⁵ Vgl. www.nkhr-bw.de.

4.2 Organisation

Im „Forum Vermögensbewertung“ wirken Vertreter aus insgesamt 26 Kommunalverwaltungen in Baden-Württemberg mit. Albstadt ist dabei, wie ein Teil der anderen Mitglieder auch, sowohl im „Forum Vermögensbewertung“, als auch in der „AG Bilanzierung“ vertreten. Neben den jeweiligen Vertretern der Kommunalverwaltungen sind zusätzlich Vertreter des Gemeindetags, der GPA und der Rechenzentren KDRS und KIRU an der Arbeitsgruppe beteiligt (siehe Anlage 4).

Zur Erarbeitung der Ergebnisse fanden bisher in acht verschiedenen Städten oder Gemeinden Sitzungen statt. Bei diesen Sitzungen wurden diverse Bewertungsthemen vorgestellt, diskutiert und anschließend in konkrete Bewertungsrichtlinien umgesetzt. Gleichzeitig wurden die Teilnehmer durch den Vertreter des Gemeindetags, Herrn Reif, rechtzeitig von den neusten rechtlichen Änderungen informiert. Zusätzlich zu diesen Sitzungen wurden auch Abstimmungsgespräche mit der „AG Bilanzierung“, den kommunalen Spitzenverbänden und dem IM geführt.

4.3 Ergebnisse

In den Sitzungen des „Forum Vermögensbewertung“ haben die Teilnehmer folgende Themengebiete bearbeitet:

- unbebaute Grundstücke (inklusive Wald)
- bewegliches Vermögen
- Infrastrukturvermögen
- Gebäude
- immaterielles Vermögen²⁶

Im Zuge der Bearbeitung dieser Themen hat die Arbeitsgruppe immer wieder festgestellt, dass ein Teil der bisherigen Regelungen des § 62 E-GemHVO zur Erstbewertung des Vermögens einfach unpraktikabel ist und gleichzeitig für die

²⁶ Laut Auskunft von Frau Blaich (Teilprojektleiterin „Vermögensbewertung und Eröffnungsbilanz“ Albstadt).

Kommunen nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umsetzbar wäre. Deshalb wurden diverse Änderungsvorschläge erarbeitet, die dem IM anschließend, zusammen mit den Vertretern des Gemeindetags und der GPA, vorgestellt wurden. Einige dieser Änderungen wurden jetzt nachträglich in den § 62 E-GemHVO eingearbeitet. Zu den wohl wichtigsten Änderungen gehört dabei der Wegfall des Abs. 4 des § 62 GemHVO für die Straßenbewertung sowie des Abs. 5 für die Bewertung von Grünflächen (Einzelheiten siehe Punkt 5.2).

Darüber hinaus hat das „Forum Vermögensbewertung“ weitere hilfreiche generelle und konkrete Empfehlungen vorgegeben. Eine der wichtigsten Empfehlungen stellt in diesem Zusammenhang die Empfehlung, keine Einteilung des Anlagevermögens in Verwaltungsvermögen und realisierbares Vermögen vorzunehmen, dar. Damit soll v. a. die Einheitlichkeit bei der Bewertung gewährleistet und letztendlich die Vergleichbarkeit erleichtert werden. An diese Empfehlung wollen sich grundsätzlich alle beteiligten Kommunen des „Forum Vermögensbewertung“ halten.²⁷

Mit einer Abschlussitzung am 16.04.2007 bei der Landesbank Baden-Württemberg endet die knapp einjährige Arbeit des Forums. Bei dieser Sitzung werden die bisherigen Arbeitsergebnisse dem IM und der GPA zusammen mit der „AG Bilanzierung“ offiziell zur Abstimmung übergeben.²⁸ Des Weiteren haben sich die beteiligten Kommunen dafür entschieden, im Anschluss an die Arbeit im Forum in weiteren Arbeitsgruppen mitzuarbeiten. Zu diesen Arbeitsgruppen werden u. a. eine „AG Kontenplan / Buchungsbeispiele“ sowie eine „AG Bilanzierung und Inventarisierung“ gehören. In der zuerst genannten AG sollen u. a. Musterbuchungen aufbereitet und dargestellt werden, während die zweite AG u. a. eine Inventarisierungshilfe erstellen soll. Für das weitere Vorgehen in diesen Arbeitsgruppen werden die erzielten Ergebnisse des „Forum Vermögensbewertung“ als Grundlage dienen.²⁹

²⁷ Sitzung des „Forum Vermögensbewertung“ am 05.02.07 in Stuttgart.

²⁸ E-Mail von Frau Blaich an die Teilnehmer des „Forum Vermögensbewertung“ vom 22.03.07

²⁹ Laut den vorliegenden Projektaufträgen

4.4 Befragung zum Umsetzungsprozess bei den Kommunen

4.4.1 Ergebnisse

Um einen Überblick darüber zu bekommen, wie weit die Kommunen bereits mit dem Umsetzungsprozess zum Neuen Kommunalen Haushaltsrecht in ihrer eigenen Kommune vorangeschritten sind, hat der Verfasser die 26 Teilnehmer des „Forum Vermögensbewertung“ anhand eines Fragebogens im Februar 2007 danach befragt (siehe Anlage 5).

Aufgrund dieser Befragung sollte zunächst ermittelt werden, wann die Kommunen beabsichtigen das Neue Kommunale Haushaltsrecht bzw. Haushalts- und Rechnungswesen umzusetzen. Dabei ergab sich folgendes Bild:

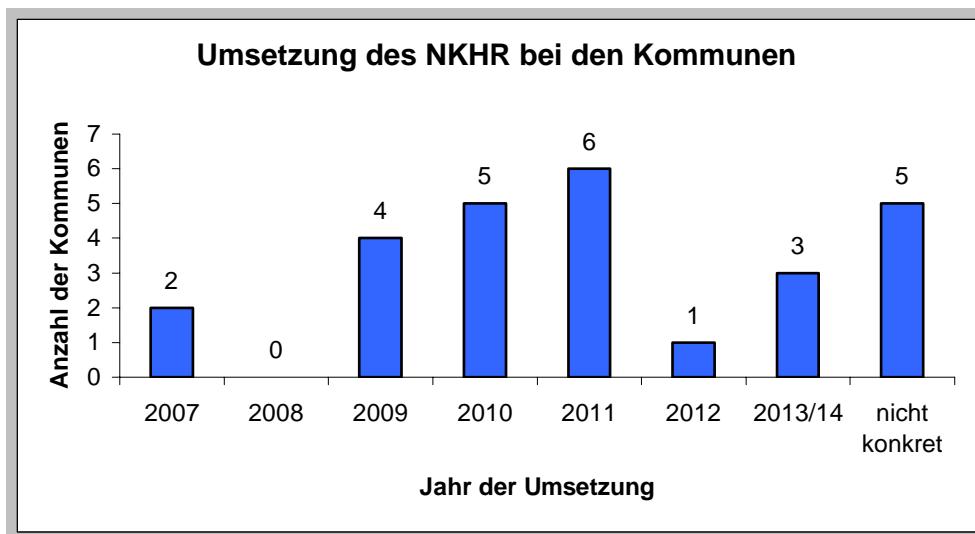


Abbildung 3: Umsetzung des NKHR bei den Kommunen.

Anhand dieser Abbildung kann man erkennen, dass zwei Kommunen das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen bzw. die doppische Buchführung bereits zum 01.01.2007 eingeführt haben. Eine dieser beiden Kommunen gab an, dass die Planansätze für die Abschreibungen im Jahr 2007 dabei geschätzt werden mussten. Dafür konnte auf Zusammenstellungen von Haushaltsrechnungen der letzten Jahre zurückgegriffen werden. Weiter macht die Abbildung deutlich, dass die Mehrheit der übrigen Teilnehmer beabsichtigt zwischen 2009 und 2011 auf das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen umzustellen. Auch der

Großteil der Kommunen, die sich über den endgültigen Zeitpunkt der Umsetzung noch nicht schlüssig sind, gab an, die Umstellung spätestens bis zum Jahre 2011 bewerkstelligen zu wollen. Nur wenige Kommunen, und dabei vor allem die Kleineren, wollen bis zum Ende der momentan gültigen Übergangszeit warten.

Des Weiteren wurde gefragt, ob mit dem Prozess der Vermögensbewertung in den Kommunen bereits begonnen wurde. Diese Frage wurde von 18 Kommunen mit „Ja“ und von acht Kommunen mit „Nein“ beantwortet. Damit ist die Zahl der Kommunen, die bereits mit der Vermögensbewertung begonnen haben, im Vergleich über doppelt so hoch, wie die Summe derer, die noch nicht damit angefangen haben. Diese wiederum wollen, bis auf zwei Kommunen, spätestens bis zum Sommer 2007 mit der Vermögensbewertung anfangen.

Auf die Frage, ob der Bewertungsprozess nur mit eigenem Personal oder auch mit Neueinstellungen erfolgt bzw. künftig erfolgen soll, geht eine klare Mehrheit davon aus, dass der Bewertungsprozess ausschließlich mit den eigenen Mitarbeitern durchgeführt wird. Lediglich ein geringer Anteil der Kommunen zieht es in Erwägung, neues Personal einzustellen bzw. ist sich darüber noch nicht ganz einig. Klar ist jedoch, dass auf externe Berater komplett verzichtet werden soll.

4.4.2 Wertung

Anhand dieser Befragungsergebnisse lässt sich zunächst erkennen, dass die Mehrheit der Teilnehmer des „Forum Vermögensbewertung“ das Neue Kommunale Haushaltsrecht so schnell wie möglich umsetzen und nicht bis zum Ende der Übergangsfrist abwarten möchte. Aufgrund dieser Umstände können schon nach einigen Jahren konkrete Vergleiche untereinander gezogen werden. Gleichzeitig ist es den Kommunen wichtig, auch den Bewertungsprozess zügig durchzuführen bzw. so schnell wie möglich damit anzufangen und dies möglichst auch noch mit eigenem Personal zu erledigen. Daran kann man den Wunsch der Teilnehmer erkennen, dass die Bewertungsvorgaben so einfach und praxisnah wie möglich gestaltet werden sollen.

Trotz aller Erleichterungen bei den Bewertungsvorgaben, wird es für die Verwaltungen dennoch nicht einfach werden, den Bewertungsprozess bzw. das Gesamtvorhaben „Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen“ ausschließlich mit den eigenen Mitarbeitern umzusetzen, da ein nicht zu vernachlässigender, teilweise noch nicht absehbarer Aufwand, auf die Kommunen zukommen wird, der zusätzlich zum bisherigen Tagesgeschäft anfällt. Deshalb ist es wichtig, von vorneherein klare Abgrenzungsregelungen zu treffen, damit der Aufwand gleichmäßig verteilt wird. Entscheidend ist dabei auch, dass die jeweiligen Fachämter in den Bewertungsprozess miteinbezogen werden, damit die Last nicht alleine von der kommunalen Finanzverwaltung getragen werden muss. Gleichzeitig sind auch Überstundenregelungen festzulegen. Und in manchen Fällen ist der Entschluss, vollkommen auf neues Personal verzichten zu wollen, eventuell doch noch einmal zu überdenken.

4.5 Beurteilung der Arbeit des Forums

Der Verfasser bekam die Möglichkeit an zwei Sitzungen des „Forum Vermögensbewertung“ teilzunehmen. Zum einen in Friedrichshafen im Januar 2007 und zum anderen bei der Sparkassen-Versicherung in Stuttgart im Februar 2007. Aufgrund der Teilnahme an diesen Sitzungen und der Befragung der Teilnehmer der Arbeitsgruppe, hatte der Verfasser die Möglichkeit die Arbeit des Forums genauer zu betrachten. Dabei gewann er den Eindruck, dass die Zusammenarbeit innerhalb des Forums sehr konstruktiv und effektiv ist. Es findet ein reger Erfahrungsaustausch statt, an welchem jeder gewillt ist, aktiv mitzuwirken und seine Ideen einzubringen. Das Forum lebt dabei von den bereits gemachten Erfahrungen einiger Teilnehmer in bestimmten Bereichen. Ganz nach dem vorgegebenen Motto „Das Rad muss nicht jeden Tag neu erfunden werden“ können davon auch die anderen Mitglieder profitieren. Der Vorteil des Forums, darüber sind sich alle einig, liegt darüber hinaus ganz klar in der bunten Mischung seiner Teilnehmer. An der Arbeitsgruppe sind Vertreter größerer wie kleinerer Kommunen sowie Kämmerer wie Sachbearbeiter beteiligt. Außerdem ist das Forum durch die Vertreter des Gemeindetags, der GPA sowie der Rechenzentren immer von den neusten gesetzlichen Entwicklungen informiert.

Von vielen Teilnehmern wird gleichzeitig beklagt, dass es ihnen an den notwendigen Informationen zum bevorstehenden Reformprozess durch den Gesetzgeber mangeln würde. Deshalb bliebe ihnen nichts anderes übrig, als sich selbst um die Informationsbeschaffung zu kümmern. Besonders den kleineren Gemeinden fehle eine wichtige Anlaufstelle, um das notwendige Wissen zu erhalten. Das „Forum Vermögensbewertung“ bildet für diese Gemeinden eine optimale Plattform. Gerade durch die Teilnahme der „Kleinen“ kann erreicht werden, dass sich diese konkret mit dem Thema befassen und ihre Interessen berücksichtigt werden. Oft stellt der Umstellungsprozess aufgrund der geringeren Personalkapazitäten und des fehlenden betriebswirtschaftlichen Know-hows besonders bei diesen Gemeinden ein sehr aufwändiges Unterfangen dar. Deshalb haben viele bereits die Befürchtung, dass sie für den Umstellungsprozess schlichtweg überfordert sein könnten, weshalb sie oft so spät wie nur möglich auf das neue Haushalts- und Rechnungswesen umsteigen wollen. Aus diesem Grund ist es wichtig, einen leicht umsetzbaren Bewertungsleitfaden zu formulieren, an dem sich alle Kommunen, ob groß oder klein, orientieren können.

Zunächst wurde das Forum von Vielen mit großer Skepsis betrachtet, jedoch genießt es inzwischen einen sehr hohen Stellenwert. Das Motto „Aus der Praxis für die Praxis“ stand dabei immer im Mittelpunkt. Bei der kritischen Überprüfung der rechtlichen Bestimmungen, bezüglich ihrer Praxistauglichkeit, war immer wieder zu erkennen, dass bestimmte Regelungen für den täglichen Arbeitsablauf einfach zu aufwändig sind. Das Ziel, die Bewertungsrichtlinien so praxisnah wie möglich zu gestalten, wurde auch dem Gesetzgeber vermittelt, denn es konnten sehr entscheidende und für die Praxis hilfreiche Änderungen des vorläufigen Gesetzestextes erreicht werden. Des Weiteren wurden sehr nützliche Empfehlungen vorgegeben. Insgesamt wollte das „Forum Vermögensbewertung“ damit vermeiden, dass der Gesetzgeber, wie so oft, über die Köpfe der Betroffenen hinweg Entscheidungen trifft, die später bei der Umsetzung in der Praxis zu erheblichen Problemen führen.

Das „Forum Vermögensbewertung“ leistet insgesamt einmalige Pionierarbeit. Aufgrund dieser Arbeit wird ein Bilanzierungsleitfaden entstehen, der den Kommunen in Baden-Württemberg ungemein als Hilfe bei der Vermögenserfassung bzw. -bewertung dienen kann.

5. Erfassung und Bewertung des Vermögens

5.1 Grundstücksflächen

Der Prozess von der Grundstückserfassung bis zur -bewertung sollte in folgenden vier Schritten ablaufen:

Schritt 1: Grunddatenermittlung

Schritt 2: Festlegung von Bewertungskriterien

Schritt 3: Bewertung

Schritt 4: Technische Umsetzung

Schritt 1: Grunddatenermittlung

Am Anfang der Grundstückserfassung steht zunächst die Grunddatenermittlung.

Folgende Daten sind dabei zu ermitteln:

- Kommune
- Gemarkung
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgröße
- Nutzungsart

Maßgeblich für die Ermittlung der Grunddaten ist immer das *wirtschaftliche Eigentum*. Für die Bewertung der Grundstücke gilt außerdem das Prinzip der Einzelerfassung nach Flurstücksnummern. Dies bedeutet, dass jedes einzelne Flurstück zu erfassen und später zu bewerten ist.³⁰

Die Basisdaten können aus folgenden Datenquellen ermittelt werden:

- Liegenschaftssoftware
- Liegenschaftsbeschriebe
- Kaufverträge
- Grundbücher
- Anlagenbuchhaltung

³⁰ Vgl. Kommunale Kostenrechnung Baden-Württemberg, S. 132.

Schritt 2: Festlegung von Bewertungskriterien

Grundlage für die Grundstücksbewertung sind, gemäß § 62 Abs. 1 E-GemHVO, zunächst immer die Anschaffungs- und Herstellungskosten. Für den Zeitraum von sechs Jahren, vor dem Stichtag der Aufstellung der Eröffnungsbilanz, wird vermutet, dass die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelt werden können. Bei den Anschaffungskosten handelt es sich dabei um die Kaufpreise sowie die jeweiligen Nebenkosten (wie z. B. Notargebühren). Diese lassen sich wiederum aus den o. g. Datenquellen ermitteln.

Ist die Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten mehr als sechs Jahre vor dem Stichtag der Eröffnungsbilanz nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, sind, gemäß den Vereinfachungsregeln nach § 62 Abs. 2 und 3 E- GemHVO entsprechende Erfahrungswerte für die Bewertung anzusetzen. Als Erfahrungswerte können für die Grundstücksbewertung die Bodenrichtwerte herangezogen werden, die durch den Gutachterausschuss bzw. durch die Registratur/ Archiv oder das Bauamt zu ermitteln sind.

Dabei ist anzumerken, dass die meisten Bodenrichtwerte keine fixen Werte darstellen. Es handelt sich i. d. R. überwiegend um Preisspannen für ein bestimmtes Gebiet. Da eine Differenzierung der jeweiligen Grundstücke schwierig ist, sollte für die Bewertung eine Orientierung am jeweiligen Mittelwert erfolgen. Handelt es sich jedoch um sehr lukrative bzw. weniger lukrative Grundstücke, kann in Ausnahmefällen auch eine Abweichung vom Mittelwert erfolgen.³¹

Schritt 3: Bewertung

Sobald die Vermögenserfassung abgeschlossen ist und die entsprechenden Bewertungskriterien erstellt und mit den Verantwortlichen abgesprochen sind, kann mit dem eigentlichen Prozess der Vermögensbewertung begonnen werden.

³¹ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 68ff.

Für die Bewertung ist ein Grundstück anhand der jeweiligen Nutzung zunächst der entsprechenden Anlageklasse zuzuordnen. Liegt dabei ein Flurstück mit unterschiedlichen Nutzungsarten (z. B. Wald und Grünland) vor, ist zu empfehlen, dieses nach der Nutzungsart mit dem überwiegenden Flächenanteil zu bewerten und dazu die passende Anlagenklasse zu vergeben. Eine separate Bewertung der unterschiedlichen Nutzungsarten auf einem Flurstück wäre mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden und würde dem Prinzip der Einzelerfassung nach Flurstücksnummern widersprechen, gemäß welchem ein Flurstück bei der Bewertung nicht aufgeteilt werden soll.³²

Schritt 4: Technische Umsetzung

Als letzter Schritt ist festzulegen, wie die ermittelten Werte technisch umsetzbar sind und welche Programme dafür verwendet werden können.

5.2 Bewertungsthemen im Detail

5.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Zur Kontengruppe *unbebaute Grundstücke* und grundstücksgleiche Rechte zählen die Kontenarten „Grünflächen“, „Ackerland“, „Wald/Forsten“ und „sonstige unbebaute Grundstücke“.³³

5.2.1.1 Grünflächen

Im ersten Schritt sind zunächst die Grunddaten, wie Gemarkung, Flurstücksnummer, Flurstücksgröße und Nutzungsart, zu ermitteln. Zur Gruppe der *Grünflächen* gehören u. a. Grünanlagen, Parkanlagen oder Kinderspielplätze. Die Basisdaten können den genannten Datenquellen, wie Liegenschaftssoftware und Kaufverträgen entnommen werden.

³² Vgl. Stadt Albstadt (2007) Projektdokumentation: Neues Haushalts- und Kassenrecht, Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt (Stand 23.03.2007), S. 19 (im Folgenden zitiert als „Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt“).

³³ Vgl. Entwurf des Kontenplans Baden-Württemberg.

Im zweiten Schritt sind die Bewertungskriterien festzulegen. Für die Bewertung ist zunächst eine Trennung in Grund und Boden, Aufwuchs (Bepflanzung von Grünflächen) und eventuelle Aufbauten (z. B. Spielgeräte bei Kinderspielplätzen) vorzunehmen. Die jeweiligen Kriterien sehen dann folgendermaßen aus:

Grund und Boden

Grundlage für die Bewertung des Grund und Bodens von Grünflächen sind, entsprechend der allgemeinen Grundstücksbewertung, immer die Anschaffungs- und Herstellungskosten. Als Erfahrungswerte sind hingegen die jeweiligen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zugrunde zu legen. Diese könne z. B. durch den Gutachterausschuss ermittelt werden.

Aufwuchs

Bisher enthielt § 62 Abs. 5 E-GemHVO die Regelung, dass bei einer Bewertung nach den Vereinfachungsregeln für den Aufwuchs den Preisverhältnissen zum 01. 01.1996 entsprechende Erfahrungswerte für eine Neubepflanzung anzusetzen sind. Grünflächen, die vor dem 31.12.1974 hergestellt wurden, sollten dagegen um 20 % abgeschrieben werden. Diese Regelung ist gemäß dem neusten Entwurf des § 62 E-GemHVO entfallen. Jedoch ist dies noch nicht verbindlich und steht unter dem Vorbehalt der Änderung.³⁴ In diesem Zusammenhang gibt der Gesetzgeber momentan die Vereinfachungsregelung vor, dass der Aufwuchs einheitlich mit Erfahrungswerten zum Jahr der Anschaffung/Herstellung angesetzt werden kann. Hier kann z. B. ein m²-Durchschnittspreis ermittelt werden, in welchem alle Kosten für die Neugestaltung einer Grünanlage enthalten sind. Dieser aktuelle Durchschnittspreis kann dann anhand des aktuellen Baukostenindex (siehe Anlage 9) auf das Jahr der Anschaffung/Herstellung rückindiziert werden.

Aufbauten

Aufbauten, wie z. B. Spielgeräte, sind zum Bilanzstichtag ebenfalls grundsätzlich mit den tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um die

³⁴ Laut Aussage von Herrn Koblischke, Innenministerium Baden-Württemberg.

bereits abgelaufenen Abschreibungen, anzusetzen. Da die Mehrheit der Aufbauten i. d. R. spätestens nach zehn Jahren abgeschrieben ist, werden Aufbauten, die bei der Bewertung bereits älter sind, nicht mehr berücksichtigt.³⁵

Nachdem die Bewertungskriterien festgelegt sind, erfolgt im nächsten Schritt die eigentliche Bewertung sowie die technische Umsetzung.

5.2.1.2 Wald

Auch beim *Wald* sind zunächst sämtliche Basisdaten zu ermitteln. Im Gegensatz zu den Grünflächen, müssen beim Wald jedoch zusätzlich die Gehölzflächen ermittelt werden, um diese später entsprechend bewerten zu können. Für die Ermittlung der Waldflächen ist gleichzeitig ein Abgleich mit der zuständigen Forstverwaltung zu empfehlen.

Die Bewertung der Waldflächen erfolgt in zwei separaten Schritten. Zunächst ist der Grund und Boden zu bewerten und danach der Aufwuchs.

Grund und Boden

Für den Grund und Boden gilt zunächst der Grundsatz der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Als Vereinfachungsregel für Altbestände heißt es in § 62 Abs. 4 E-GemHVO³⁶, dass für die Grundstücksfläche ein Wert von 0,26 €/m² angesetzt werden kann. Dieser Wert sollte jedoch im Hinblick auf die jeweiligen Gegebenheiten in der Kommune abgeklärt werden, d. h. es muss überprüft werden, ob der Wert für die eigenen Waldflächen realistisch ist.

Aufwuchs

Grundsätzlich ist die gesamte Fläche unter der Bezeichnung „Wald“ mit dem Wert des Aufwuchses anzusetzen. Aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten könne Teilflächen, wie z. B. Fahrwege oder Holzlagerplätze unberücksichtigt

³⁵ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 74ff.

³⁶ Änderung zum vorherigem Entwurf, Regelungen zur Bewertung der Waldflächen bisher in § 62 Abs. 6 E-GemHVO.

bleiben. Für diese Flächen ist dann lediglich der Wert des Grund und Bodens festzuhalten.

Als Basis für die Bewertung des Aufwuchses gelten erneut die Anschaffungs- und Herstellungskosten. Aus Vereinfachungsgründen können dagegen die Werte aus § 62 Abs. 4 E-GemHVO übernommen werden. Dabei ist der Aufwuchs mit einem Wert zwischen 0,72 €/m² und 0,82 €/m² zu bewerten.

Abschließend ist noch zu beachten, dass, wenn Anschaffungs- und Herstellungskosten vorliegen, es sich dabei um einen Mischpreis aus Grund/ Boden und Aufwuchs handelt. Hier sollte ebenfalls eine Trennung der Kosten erfolgen, denn auch in § 62 Abs. 4 E-GemHVO wird mit Werten operiert, die in einem gewissen Verhältnis zueinander stehen. Eine Teilung der Anschaffungs- und Herstellungskosten sollte daher auch in dem Verhältnis von ca. ¼ Grund und Boden und ca. ¾ Aufwuchs erfolgen.³⁷

5.2.1.3 Sonstige unbebaute Grundstücke

Unter die Gruppe der sonstigen unbebauten Grundstücke fallen u. a. Bauplätze oder Sportflächen. Grundsätzlich sind für die Bewertung auch hier zunächst die Anschaffungs- und Herstellungskosten anzusetzen. Darüber hinaus können gemäß § 62 Abs. 2 und 3 E-GemHVO wiederum entsprechende Erfahrungswerte, wie z. B. Bodenrichtwerte angesetzt werden.

5.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Unter die Kontengruppe *bebaute Grundstücke* und grundstücksgleiche Rechte fallen Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit sozialen Einrichtungen (z. B. Kindergärten), Grundstücke mit Schulen, Grundstücke mit Kultur-, Sport- und Gartenanlagen sowie Grundstücke mit sonstigen Dienst-, Geschäfts- und anderen Betriebsgebäuden.³⁸

³⁷ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 72ff.

³⁸ Vgl. Kontenplan Baden-Württemberg.

Die Bewertung von bebauten Grundstücken muss ebenfalls in zwei Arbeitsschritten erfolgen. Zunächst ist der Wert des Grund und Bodens zu ermitteln und im Anschluss daran der Wert der Gebäude. In der Anlagenbuchhaltung werden die Werte des Grund und Bodens und die Gebäudewerte dann separat geführt. Um dennoch eine Verbindung herstellen zu können, wird eine Anlagenübernummer vergeben.

Grund und Boden

Der Wert des Grund und Bodens ist gemäß den Regelungen bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken zu ermitteln. Grundsätzlich bietet es sich an, den Grund und Boden bebauter Grundstücke sofort im Zusammenhang mit der Erfassung und Bewertung unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Dabei kann ein Vermerk hinterlegt werden, dass bei den bebauten Grundstücken später noch eine Gebäudebewertung vorzunehmen ist.³⁹

Gebäude

Als Datenquelle zur Ermittlung der Gebäude dienen die Bauakten des Stadtplanungsamtes. Im Gegensatz zu den Grundstücken, sind Gebäude abzuschreiben. Deshalb sind sie in der Anlagenbuchhaltung auch separat zu führen. Das „Forum Vermögensbewertung“ hat sich darauf geeinigt, dass es sich grundsätzlich an einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren orientiert.⁴⁰ Der Abschreibungssatz beträgt demnach 2 %.

Grundsätzlich sind Gebäude ebenfalls nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten. Bei Gebäuden, die mehr als sechs Jahre vor dem Bilanzstichtag angeschafft oder hergestellt wurden, sind hingegen entsprechende Erfahrungswerte anzusetzen, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht ermittelbar sind. Die Erfahrungswerte können bei Gebäuden über verschiedene Verfahren ermittelt werden. Dazu gehören die

³⁹ Vgl. Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt, S. 31.

⁴⁰ Ergebnis der Sitzung des „Forum Vermögensbewertung“ am 05.02.2007 in Stuttgart.

Bewertung nach rückindizierten Gebäudeversicherungswerten, nach dem Sachwertverfahren, dem Ertragswertverfahren sowie dem Vergleichswertverfahren.⁴¹

Im Bilanzierungsleitfaden wird ausschließlich die Bewertung nach rückindizierten Gebäudeversicherungswerten empfohlen. Diese Methode ist gleichzeitig auch laut E-GemHVO zulässig. Zwar ist dieses Verfahren ungenauer und grober, jedoch auch weniger zeit- und personalintensiv und es bedarf keiner externen Beratung. Eine Anwendung der anderen Verfahren ist nur bei der Trennung des Anlagevermögens in Verwaltungsvermögen und realisierbares Vermögen zu empfehlen.⁴² Der Verfasser wird aus diesen Gründen nicht weiter auf die anderen Verfahren eingehen. Danach gilt für die Gebäudebewertung gemäß den Vereinfachungsregeln:

- Gebäude, die bis zum 31.12.1974 hergestellt wurden, werden mit dem Gebäudeversicherungswert 1914 zum heutigen Stand und dem Baukostenindex des Jahres 1974 bewertet.
- Ab dem Jahr 1975 werden die Gebäude dann mit Hilfe des Versicherungswertes 1914 und dem Index des jeweiligen Herstellungsjahres durchgeführt.

Anzumerken ist, dass Generalsanierungen und größere Um- bzw. Anbauten zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer führen.⁴³ Gleichzeitig kann dadurch auch der jeweilige Versicherungswert verändert werden. Auch Veränderungen der Nutzung eines Gebäudes (z. B. Versammlungsräume in einem ehemaligen Schulgebäude) können zu einer Veränderung des Versicherungswertes führen. Deshalb ist es wichtig, dass der Versicherungswert immer fortgeschrieben wird und neue Investitionen hinzuaktiviert werden.

Nach der Bewertung sind die Abschreibung und der aktuelle Restbuchwert des Gebäudes zu ermitteln. Dabei ist ein Gebäude wie bereits aufgeführt i. d. R. nach

⁴¹ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 81f.

⁴² Sitzung des „Forum Vermögensbewertung“ am 05.02.2007 in Stuttgart.

⁴³ Vgl. Klee, Vermögensbewertung für das kommunale Rechnungswesen, S. 38.

50 Jahren abgeschrieben. Jedoch werden bei abgeschriebenen Gebäuden Generalsanierungen bzw. An- und Umbauten separat aktiviert und abgeschrieben.

Derzeit wird noch diskutiert, ob der aktuelle Gebäudezustand bei der Bewertung berücksichtigt werden soll. Nach den Vorstellungen des „Forum Vermögensbewertung“ sollen für Mängel und Instandhaltungsstau, keine Wertkorrekturen der Anschaffungs- und Herstellungskosten erfolgen. Ob dieser Vorschlag vom IM akzeptiert wird, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.⁴⁴

Darüber hinaus wurde vom „Forum Vermögensbewertung“ empfohlen, ortsspezifische Korrekturfaktoren vorzunehmen, bspw. soll ein Wohngebäude im Stadtzentrum grundsätzlich mit einem höheren Wert angesetzt werden, als am Stadtrand.⁴⁵

5.2.3 Infrastrukturvermögen

Zum Infrastrukturvermögen zählen u. a. der Grund und Boden des Infrastrukturvermögens, Brücken und Tunnel, Straßen, Wege, Plätze, Verkehrslenkungsanlagen usw.⁴⁶ Der Verfasser wird sich im weiteren Verlauf hauptsächlich auf das Vorgehen zur Straßenbewertung konzentrieren.

Die Bewertung der *Straßen* erfolgt grundsätzlich in zwei Schritten. Zunächst ist der Grund und Boden zu bewerten. Danach erfolgt in einem zweiten separaten Schritt die Bewertung des Straßenaufbaus, welcher sich nach dem Straßengesetz Baden-Württemberg in Straßenkörper, Straßenzubehör und mögliche Bauwerke unterteilt.

Generell sollten Flurstück und Straße als Gesamtheit geführt werden. Jedoch sind das Grundstück und die dazugehörige Straße als Vermögensgegenstände getrennt zu bewerten und später separat in der Anlagenbuchhaltung zu führen. Bei

⁴⁴ Laut Aussage von Frau Blaich, Albstadt.

⁴⁵ Ergebnis der Sitzung des „Forum Vermögensbewertung“ am 05.02.2007 in Stuttgart.

⁴⁶ Kontenplan Baden-Württemberg.

Vorliegen einer gemischten Nutzung des Flurstücks sollte eine Aufteilung (z. B. nach m²) nur dann vorgenommen werden, wenn es sich um völlig losgelöste Nutzungsarten handelt (Bspw. bei einer Straßenkreuzung mit einem größeren Platz, auf dem ein Brunnen steht). Eine generelle Hauptnutzung des Flurstücks sollte jedoch trotzdem festgelegt werden. Bei sehr langen Straßen empfiehlt sich eine Unterteilung. Sehr kleine Flurstücke können dagegen zu einem großen Stammsatz zusammengefasst werden.⁴⁷

Die Bewertungskriterien für den Grund und Boden bzw. den Straßenaufbau sehen folgendermaßen aus:

Grund und Boden

Zunächst erfolgt die Ermittlung der allgemeinen Basisdaten. Dazu gehört auch die Feststellung der Straßenbezeichnung. Danach werden die Bewertungskriterien festgelegt. Für den Grund und Boden des Infrastrukturvermögens gelten dabei dieselben Regelungen, wie bei den unbebauten Grundstücken. Sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten vorliegen bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand ermittelbar sind, können auch hier Erfahrungswerte, in Form von Bodenrichtwerten, angewandt werden.

Straßenaufbau

Die Bestandteile des Straßenaufbaus sind in der Anlagenbuchhaltung wiederum getrennt nachzuweisen und separat abzuschreiben. Für die jeweilige Bewertung gelten folgende Kriterien.

Straßenkörper:

Die Basisdaten für die Wertermittlung des Straßenkörpers können aus folgenden Quellen übernommen werden:

- Geo-Informationssystem: zeigt topographische Darstellung der Straßen
- Widmungsjahr: kann als fiktives Herstellungsjahr herangezogen werden.
- Baujahre der Kanäle

⁴⁷ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 96f.

- Straßenverzeichnis/ Straßenkarten: dient zur Ermittlung von Baujahren
- Erschließungsbeitragsrechnungen: dienen zur Ermittlung der Herstellungsjahre und der Anschaffungs- und Herstellungskosten.⁴⁸

Für die Wertermittlung des Straßenkörpers ist zu beachten, dass gemäß den Empfehlungen der GPA und des „Forum Vermögensbewertung“ keine Unterteilung der einzelnen Straßenschichten (Unterbau und Deckschicht) vorgenommen wird.⁴⁹ Der Straßenkörper ist als ein Vermögensgegenstand/ Wirtschaftsgut anzusehen und einheitlich abzuschreiben. Diese Regelung ist sehr zu begrüßen, denn eine Unterteilung würde erneut zu zusätzlichem Aufwand führen und den Bewertungsprozess damit hinauszögern. Hinzu kommt, dass zu viele einzelne Vermögensgegenstände die korrekte Führung einer Anlagenbuchhaltung nur erschweren würden.

Die Bewertung des Straßenkörpers erfolgt dann in drei Schritten:

Schritt 1: Kategorisierung der Straßen und Festlegung der jeweiligen Nutzungsdauer

Die Straßen sind in verschiedene Straßentypen einzuteilen. Danach erfolgt eine Unterteilung in folgende Bauklassen:

Bauklasse I	Schnellverkehrsstraße, Industriesammelstraße
Bauklasse II	Hauptverkehrsstraße, Industriestraße, Straße im Gewerbegebiet
Bauklasse III	Wohnsammelstraße, Fußgängerzone mit Ladeverkehr
Bauklasse IV	Anliegerstraße, befahrbarer Wohnweg, Fußgängerzone
Bauklasse V	nicht asphaltierte/ betonierte Wege

Die vorgebenden Bauklassen können entsprechend den örtlichen Gegebenheiten individuell erweitert werden.

⁴⁸ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 98.

⁴⁹ Vgl. Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (2006) Geschäftsbericht der Gemeindeprüfungsanstalt 2006, S. 73.

Den verschiedenen Bauklassen werden als nächstes Erfahrungswerte unterschiedlicher Nutzungsdauern zugeordnet, um die Abschreibungszeiten der jeweiligen Straßenarten ermitteln zu können. Dabei ist zu beachten, dass der Straßenunterbau über einen erheblich längeren Zeitraum abzuschreiben ist, als die Deckschicht, welche häufiger zu erneuern ist. Da der Straßenkörper jedoch als ein Vermögensgegenstand gesehen werden soll, wird mit sog. Mischnutzungsdauern gearbeitet.⁵⁰

Die entsprechenden Erfahrungswerte wurden durch das „Forum Vermögensbewertung“ ermittelt und sind nachfolgend aufgeführt:

Bauklasse	Nutzungszeiten
Bauklasse I	25-30 Jahre
Bauklasse II	30-40 Jahre
Bauklasse III	40-50 Jahre
Bauklasse IV	50 Jahre
Bauklasse V	15-20 Jahre

Tabelle 1: Nutzungsdauern der Bauklassen für Straßen⁵¹

Schritt 2: Bewertung der Straßen

Die Regelungen des § 62 Abs. 4 E-GemHVO besagten bisher, dass für den Straßenaufbau als Vereinfachung, den Preisverhältnissen zum 01.01.1996 entsprechende Erfahrungswerte anzusetzen sind, wenn die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht oder nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand zu ermitteln sind. Da dieser Absatz auf Forderung des „Forums Vermögensbewertung“ aufgrund eines zu hohen Aufwands im derzeitigen Gesetzesentwurf herausgenommen wurde, ist auch diese Regelung hinfällig geworden. Zu beachten ist jedoch, dass, wie bei den Grünflächen auch diese Regelung noch nicht verbindlich ist und unter dem Vorbehalt der Änderung steht.⁵²

⁵⁰ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 99f.

⁵¹ Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt, S. 29.

⁵² Laut Aussage von Herrn Koblischke, IM.

Unter den genannten Voraussetzungen wurde vom „Forum Vermögensbewertung“ beschlossen, dass sofern sich die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht ermitteln lassen, als Erfahrungswert ein aktueller pauschalisierte m^2 -Durchschnittspreis angesetzt wird. In diesen sind dann die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Straße, das Straßenbegleitgrün, und sonstige Teileinrichtungen, wie z. B. Aufwuchs, einzurechnen.⁵³ Dieser Durchschnittspreis wird für die Bewertung anschließend, anhand des Baukostenindex, wiederum auf das jeweilige Herstellungsjahr einer Straße rückindiziert.

Schritt 3: Festlegung der Restnutzungsdauer

Die in Schritt 1 festgelegten Nutzungsdauern beziehen sich auf Neubauten, deshalb müssen für die bereits vorhandenen Straßen Restnutzungsdauern ermittelt werden. Die Ermittlung erfolgt über die oben aufgezeigten Abschreibungszeiten, entsprechend der jeweiligen Bauklasse. Als Grundlage gilt dafür immer das Anschaffungs- und Herstellungsjahr.

Das „Forum Vermögensbewertung“ hat sich in diesem Zusammenhang darauf geeinigt, keine Wertminderungen oder eventuelle Beschädigungen der Straßen zu berücksichtigen, da dies erneut zu unverhältnismäßigem Aufwand im Bewertungsprozess führen.⁵⁴

Straßenzubehör

Das Straßenzubehör wird in einfaches und hochwertiges Zubehör unterschieden. Wenn bei Altbauten die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht zu ermitteln sind, darf der Wert des gesamten Straßenzubehörs in den Wert des Straßenkörpers mit eingerechnet werden. Allerdings besteht die Ausnahmeregelung, dass hochwertiges Zubehör gesondert zu bewerten ist. Nach dem Eröffnungsbilanzstichtag kann einfaches Zubehör auch weiterhin dem Straßenkörper zugerechnet werden, da eine getrennte Erfassung in der Praxis oft nicht möglich ist. Hochwertiges Zubehör ist dagegen separat zu erfassen. Es bietet

⁵³ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 101.

⁵⁴ Ergebnis der Sitzung des „Forum Vermögensbewertung“ am 25.10.2006 in Donaueschingen.

sich an, die Anschaffungs- und Herstellungskosten bereits sechs Jahre vor dem Eröffnungsbilanzstichtag separat für das hochwertige Straßenzubehör zu erfassen, da Diese ab diesem Stichtag bereits ermittelt werden müssen.⁵⁵

Auf folgender Abbildung sind Gegenstände des hochwertigen Zubehörs mit ihren jeweiligen Nutzungsdauern aufgeführt.

Vermögensgegenstand	Nutzungsdauer
Beleuchtung	20 Jahre
Parkleitsysteme	15 Jahre
Parkscheinautomaten	10 Jahre
Schilderbrücken	15-20 Jahre
Signalanlagen	15 Jahre
Wegweisungen	15-20 Jahre
Zentrale Verkehrsrechner	10 Jahre

Tabelle 2: Nutzungsdauern des hochwertigen Zubehörs bei Straßen⁵⁶

Bauwerke

Bauwerke, wie Brücken und Tunnel, sind grundsätzlich separat zu bewerten. Für die Bewertung gelten dabei ebenfalls die Regelungen nach § 62 Abs. 1-3 E-GemHVO.

Danach sind sie:

- auf der Grundlage vorhandener Aufzeichnungen in Bauwerksakten (z. B. Brückenbüchern) zu bewerten. Voraussetzung dafür ist, dass die Anschaffungs- und Herstellungskosten vorliegen.
- auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus der Herstellung vergleichbarer Bauwerke anzusetzen (Erfahrungswerte)
- falls keine anderweitigen Erfahrungswerte vorliegen, hilfsweise mit Pauschalansätzen zu bewerten.⁵⁷

⁵⁵ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 103f.

⁵⁶ Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt, S. 30.

⁵⁷ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung, S. 101ff.

5.2.4 Bewegliches Vermögen und Kunstgegenstände

Die Vermögensgegenstände des *beweglichen Vermögens* werden nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet und innerhalb der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Sofern die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelt werden können, enthielt § 62 Abs. 1 E-GemHVO bisher die Regelung, dass bei beweglichen Vermögensgegenständen eine pauschale Abschreibung von 50 % vorgenommen werden kann. Der Restwert wäre in diesem Fall innerhalb von 5 Jahren abzuschreiben gewesen. Nach dem neuesten Entwurf des § 62 E-GemHVO heißt es hingegen, dass auf die Erfassung von beweglichen Vermögensgegenständen, die vor mehr als sechs Jahren vor dem Bilanzstichtag angeschafft wurden, komplett verzichtet werden kann.⁵⁸

Wie bei beweglichem Vermögen sind auch bei der Bewertung von Kunstgegenständen die Angaben zu Anschaffungszeitpunkt, Standort und Anschaffungs- und Herstellungskosten zu erfassen. Hilfsweise können Kunstgegenstände, jedoch auch mit dem Versicherungswert, erfasst werden.⁵⁹ Vom Grundsatz her verläuft die Bewertung gemäß den Regeln des beweglichen Vermögens. Einzige Ausnahme ist, dass wenn die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht ermittelbar sind, die Vereinfachungsregelungen gemäß § 62 Abs. 2 und 3 E-GemHVO zum Tragen kommen. Im Gegensatz zum beweglichen Vermögen unterliegen Kunstgegenstände darüber hinaus keinem Verzehr durch wirtschaftliche Nutzung. Deshalb werden sie auch nicht abgeschrieben.⁶⁰

⁵⁸ Laut Aussage von Herrn Reif (Gemeindetag).

⁵⁹ Vgl. Leitlinien zur kommunalen Kostenrechnung, S. 141.

⁶⁰ Vgl. a. a. O., S. 141.

6. Durchführung der Bewertung anhand konkreter Beispiele in Albstadt

6.1 Hintergrund

Die Große Kreisstadt Albstadt liegt auf der Schwäbischen Alb und gehört zum Zollernalbkreis. Die Gesamtstadt zählt derzeit knapp 47.800 Einwohner.⁶¹ Diese verteilen sich auf die neun Stadtteile Ebingen, Tailfingen, Truchelfingen, Onstmettingen, Laufen, Lautlingen, Margrethausen, Pfeffingen und Burgfelden.⁶²

Als in der Nachbargemeinde Stetten am kalten Markt zum 01.01.2006 die Kommunale Doppik eingeführt wurde, war Albstadt entscheidend an diesem Prozess beteiligt. Die Einführung der Kommunalen Doppik in Stetten am kalten Markt wurde damals als Pilotprojekt für Baden-Württemberg durchgeführt. Bereits zwei Jahre zuvor hatte Albstadt in der Funktion eines Dienstleisters, basierend auf einer öffentlich – rechtlichen Vereinbarung, sämtliche Kassengeschäfte von Stetten am kalten Markt übernommen.

Aufgrund dieser erfolgreichen Zusammenarbeit setzte sich Albstadt schließlich das Ziel, das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen zum 01.01.2009 selbst einzuführen. Dafür konnten sich die Mitarbeiter der Stadt Albstadt in Stetten am kalten Markt das notwendige Grundlagenwissen aneignen.

Damals, als das Optionsmodell zur Einführung der Kommunalen Doppik bzw. der Erweiterten Kameralistik bereits intensiv diskutiert wurde, hat sich Albstadt bereits voll und ganz für einen Umstieg auf die Kommunale Doppik entschieden. Ein Umstieg auf die Erweiterte Kameralistik wurde als unnötiger, kostenintensiver Zwischenschritt betrachtet und deshalb strikt abgelehnt.⁶³

⁶¹ Vgl. <http://www.albstadt.de/frame.php>; Stand: 30.06.2006.

⁶² Vgl. a.a.O.

⁶³ Laut Aussage von Frau Wild, Albstadt.

6.2 Das Projekt „Vermögensbewertung und Eröffnungsbilanz“

Das Projekt „Vermögensbewertung und Eröffnungsbilanz“ ist eines von vier Teilprojekten des Gesamtprojektes zur Umsetzung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts bei der Stadt Albstadt zum 01.01.2009.

Die vier Teilprojekte werden anhand folgender Abbildung deutlich:



Abbildung 4: Zeitplan Gesamtprojekt „NKHR in Albstadt“

Es lässt sich erkennen, dass mit dem Teilprojekt „Vermögensbewertung und Eröffnungsbilanz“, als erstes der vier Teilprojekte, begonnen wurde. Die ersten Vorbereitungen dazu liefen bereits Anfang 2005. In dieser Zeit hat das Projektteam u. a. die wichtige Entscheidung getroffen, keine Unterteilung des Verwaltungsvermögens in realisierbares Vermögen und Verwaltungsvermögen vorzunehmen, um eine bessere Vergleichbarkeit mit anderen Kommunen zu erreichen. Da die Umsetzung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts in Albstadt ausschließlich mit eigenem Personal erfolgen soll, sind die personellen Kapazitäten für eine Unterteilung bzw. regelmäßige Fortschreibung des Verwaltungsvermögens grundsätzlich auch nicht vorhanden.

Gleichzeitig hat das Projektteam zu dieser Zeit bereits einen konkreten Rahmen- bzw. Zeitplan für den Bewertungsprozess erstellt, der bis zum heutigen Tag weiter optimiert wurde (aktueller Stand siehe Anlage 6).

Das Projektteam des Teilprojekts „Vermögensbewertung und Eröffnungsbilanz“ besteht aus vier ständigen Mitgliedern. Diese sind die Kassenleiterin und Gesamtprojektleiterin, Michaela Wild, die Teilprojektleiterin Kerstin Blaich sowie zwei zusätzliche Sachbearbeiter der Stadtkämmerei Albstadt. Die Teilprojektleiterin kümmert sich hauptsächlich um die Abklärung von rechtlichen Fragen. Gleichzeitig wirkt sie zusammen mit der Gesamtprojektleiterin in den Arbeitsgruppen „Forum Vermögensbewertung“ und „AG Bilanzierung“ mit. Die anderen Sachbearbeiter beschäftigen sich dagegen überwiegend mit den Erfassungs- und Bewertungsarbeiten sowie mit der Ausarbeitung von Bewertungsrichtlinien. Zeitweise findet auch eine fachübergreifende Mitarbeit von weiteren Ämtern statt. Darüber hinaus bekommen auch Verwaltungspraktikanten des gehobenen Dienstes die Möglichkeit an der Projektarbeit mitzuwirken.

Um wichtige Dinge innerhalb der Projektgruppe abklären zu können finden, je nach Bedarf Projektsitzungen statt. Diese Projektsitzungen waren vor allem in der Vorbereitungsphase des Bewertungsprozesses sehr hilfreich, da die einzelnen Mitglieder verschiedene Ideen und Meinungen mit einbringen konnten. Des Öfteren hatte der eine oder andere bereits mehr Informationen zu bestimmten Bewertungsthemen. Parallel dazu wurde die konkrete Vorgehensweise bei der Durchführung des Bewertungsprozesses diskutiert und geplant. Während dieser Zeit einigte sich das Projektteam u. a. darauf, dass der Bewertungsprozess in einer Projektdokumentation festgehalten wird. Derzeit dienen die Sitzungen hauptsächlich zur Weiterleitung von Neuigkeiten, die sich z. B. im „Forum Vermögensbewertung“ ergeben haben.⁶⁴

⁶⁴ Laut Aussage von Frau Blaich, Albstadt.

6.3 Grundstücksbewertung

Nachdem die allgemeinen Vorbereitungen abgeschlossen waren, konnte in Albstadt Mitte 2005 mit dem Prozess der Vermögenserfassung begonnen werden. Als erstes stand dabei zunächst die Erfassung aller unbebauten und bebauten Grundstücksflächen, die sich derzeit im Besitz der Stadt Albstadt befinden, im Mittelpunkt. Für die Erfassung der Grundstücke wurden für jeden Stadtteil separate Excel-Tabellen angelegt (siehe Anlage 7). Angefangen wurde bei der Erfassung mit dem kleinsten Stadtteil Burgfelden, danach arbeitete sich das Projektteam bis zum größten Stadtteil Ebingen vor.

Die Bewertung erfolgt dann, gemäß den allgemeinen Vorgaben nach den folgenden Schritten:

Grunddatenermittlung

Für die Grunddatenermittlung wird in Albstadt bei der Grundstückserfassung hauptsächlich das Liegenschaftsprogramm KoLiBRI verwendet. Dieses enthält grundsätzlich alle relevanten Daten. Fehlen in Einzelfällen dennoch wichtige Daten, werden vor allem die Kaufverträge der Stadtkämmerei, Abteilung Liegenschaften, zu Hilfe genommen.

Bewertungskriterien

In Albstadt ist der Bilanzstichtag der 01.01.2009. Dies bedeutet, dass für Grundstücke, die ab dem 01.01.2003 angeschafft wurden, gemäß den Regelungen des § 62 Abs. 1 E-GemHVO die Anschaffungskosten zu ermitteln sind. Diese Anschaffungskosten ergeben sich in Albstadt wiederum größten Teils aus dem Programm KoLiBRI. Bei Differenzen werden die Kaufverträge, Kaufpreissammlungen, Liegenschaftsbeschriebe oder im Zweifelsfall Altakten zu Rate gezogen. Dabei wird jedoch immer darauf geachtet, dass der Ermittlungsaufwand verhältnismäßig ist. Als Erfahrungswerte werden in Albstadt hingegen grundsätzlich die Bodenrichtwerte bzw. landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zu Hilfe genommen. Eine genaue Umsetzung der Vereinfachungsregelungen ist in Albstadt aber nicht möglich. Die

Vereinfachungen müssen vielmehr auf die konkreten Verhältnisse angepasst werden. Die Vorgehensweise bei der Anwendung der Bodenrichtwerte bzw. landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte ist dabei unterschiedlich und richtet sich nach folgenden Kriterien:

a) Bodenrichtwerte

Bei der Stadt Albstadt werden die Bodenrichtwerte vor allem für Grundstücke im Innenbereich angewandt. Dabei stehen für das Jahr 1974 lediglich Bodenrichtwerte für den größten Stadtteil Ebingen zur Verfügung. Für die anderen acht Stadtteile wurden die ersten Bodenrichtwerte ab dem Jahr 1976 festgelegt. Nach Auskunft des Gutachterausschusses in Albstadt sollen die Werte des Stadtteils Ebingen aus dem Jahre 1974 keinesfalls auf die anderen Stadtteile übertragen werden, da die städtischen Strukturen des Stadtteils Ebingen mit den dörflichen Strukturen der übrigen Teilgemeinden nicht vergleichbar seien. Für die Stadt Albstadt wurde damit, folgende Abweichung von den Vereinfachungsregelungen nach § 62 Abs. 2 und 3 E-GemHVO festgelegt:

- Bei einem Erwerb vor 1974 im Stadtteil Ebingen wird der Bodenrichtwert für das Jahr 1974 herangezogen, bei den übrigen Stadtteilen wird hingegen der jeweils erste vorliegende Bodenrichtwert aus dem Jahre 1976 als Bewertungsgrundlage verwendet.
- Bei Erwerben nach 1974 wird für alle Ortsteile der jeweilige Bodenrichtwert des Anschaffungsjahres als Bewertungsgrundlage herangezogen.

b) landwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Für Grundstücke, die sich im Außenbereich befinden, wird grundsätzlich der landwirtschaftliche Bodenrichtwert angewandt. Zu diesen Grundstücken zählen u. a. landwirtschaftliche Flächen oder Grünflächen. Gleichzeitig erfolgt in bestimmten Fällen auch im Innenbereich eine Bewertung nach dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert, wie z. B. beim Grund und Boden der Parkanlagen oder dem Straßenuntergrund. Auch diese Erfahrungswerte lassen sich in Albstadt nicht entsprechend den Vereinfachungsregelungen anwenden, da

landwirtschaftliche Bodenrichtwerte dort erst ab dem Jahr 1992 vorliegen. Um die Werte aus den Vorjahren trotzdem ermitteln zu können, erfolgt eine Rückindizierung des ersten vorliegenden Wertes aus dem Jahre 1992 anhand des Baukostenindex (siehe Anlage 9). Somit wurde im Bereich der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte in Albstadt folgende Abweichung von den Vereinfachungsregelungen festgelegt:

- Bei einem Erwerb vor 1974 wird der Wert von 1974 angewandt.
- Bei Erwerben zwischen 1975 und 1992 werden die jeweils rückindizierten Werte zum Anschaffungszeitpunkt berücksichtigt.
- Bei Erwerben zwischen 1992 und 2003 werden die Werte des Gutachterausschusses übernommen.⁶⁵

Bewertung und technische Umsetzung

Nachdem die Grundstückserfassung in Albstadt soweit abgeschlossen war und die entsprechenden Bewertungskriterien festgelegt und mit den Verantwortlichen abgestimmt wurden, konnte im Anschluss direkt mit der Bewertung der Grundstücksflächen begonnen werden. Wie für die Erfassung werden auch für die Bewertung der Grundstücke die erstellten Excel-Tabellen genutzt. Die Daten aus den Excel-Tabellen sollen in Albstadt später in die Software SAP/FIAA überspielt werden. Dazu wird derzeit ein Doppik-Mandant aufgebaut, in welchem zukünftig auch der eigentliche Bewertungsprozess vollzogen werden soll. Der Doppik-Mandant wird dann parallel zur bisherigen Finanzbuchhaltung geführt.⁶⁶

6.4 Bewertungsbeispiele

Anknüpfend an die allgemeine Vorgehensweise zur Grundstücksbewertung wird nachfolgend anhand konkreter Beispiele des Sachanlagevermögens aufgezeigt, wie die gesetzlichen Vorgaben bzw. die Empfehlungen des Leitfadens zur Bilanzierung bei der Bewertung in Albstadt umgesetzt werden.

⁶⁵ Vgl. Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt, S. 10ff.

⁶⁶ Laut Aussage von Frau Blaich, Albstadt.

6.4.1 Unbebaute Grundstücke

In Albstadt wurde mit der Bewertung des Grund und Bodens aller unbebauten Grundstücke sofort nach der Erfassung im Jahre 2005 begonnen und bereits abgeschlossen. Seit Januar 2007 erfolgt gemäß dem Zeitplan eine Überarbeitung und Anpassung der bisherigen Werte.

6.4.1.1 Grünflächen

Zu den Grünflächen gehören in Albstadt die Nutzungsarten „Grünanlage“, „Gartenland“ (unbebaut), „Parkanlage“ sowie „Spielplatz“.

Grund und Boden

Soweit die Bewertung nicht nach Anschaffungs- und Herstellungskosten erfolgt, werden als Erfahrungswerte, je nach Anschaffungs- bzw. Herstellungsjahr, die entsprechenden landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

Aufwuchs

Bei der Stadt Albstadt wurde durch das Amt für Bauen und Service bereits ein durchschnittlicher m²-Preis für die Herstellung von Grünanlagen ermittelt. Dieser beträgt laut Auskunft 2,88 €/m². Der Wert wurde anschließend, anhand des Baukostenindex, auf die zurückliegenden Jahre rückindiziert. Orientiert hat sich Albstadt dabei an den Werten des Straßenbaus. Ein genauer Preisindex für Grünanlagen ist nicht bekannt (siehe Anlagen 9 und 10). Somit wird für die Bewertung lediglich das Herstellungsjahr der Grünanlage ermittelt und in einem zweiten Schritt die Fläche der Grünanlage mit dem rückindizierten Wert multipliziert.

Aufbauten

Für Aufbauten wurde in Albstadt eine Nutzungsdauer von 8 Jahren festgesetzt. Nach Ablauf dieser Zeit sind diese komplett abgeschrieben. Da der Bilanzstichtag der 01.01.2009 ist, müssen Aufbauten, die vor dem 01.01.2001 angeschafft wurden, nicht mehr berücksichtigt werden. Das Projektteam hat sich deshalb

darauf geeinigt, dass die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht nur bis zum 01.01.2003 ermittelt werden, sondern auch für die Jahre 2002 und 2001.

Bei der Bewertung ist eine separate Trennung der Werte der Grundstücke, des Aufwuchses sowie der Aufbauten zu vollziehen. Die Flurstücke werden mit Hilfe einer Anlagenübernummer als Gesamtheit geführt. Sie tauchen jedoch später als getrennte Vermögensgegenstände in der Anlagenbuchhaltung auf.⁶⁷

Anhand nachfolgender Beispiele wird das Bewertungsvorgehen bei Grünflächen verdeutlicht:

Beispiel 1:

1. Basisdaten:

- Kommune: Albstadt
- Gemarkung: Pfeffingen (5)
- Flurstücksnr.: 185/002
- Flurstücksgröße: 23 m²
- Nutzungsart: Gartenland

Die Basisdaten können aus KoLiBRI übernommen werden.

2. Bewertung

Bei diesem Flurstück erfolgt die Bewertung des Grund und Bodens nach Anschaffungs- und Herstellungskosten. Für das Anschaffungsjahr (1988) betragen die Anschaffungskosten laut KoLiBRI 29,44 €.

Bei der Nutzungsart „Gartenland“ wird in Albstadt keine Bewertung des Aufwuchses vorgenommen. Damit ist die gesamte Grundstücksfläche mit dem Wert von **29,44 €** festzusetzen. Dieser Wert ist dann entsprechend in die Excel-Tabelle zu übernehmen.

⁶⁷ Vgl. Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt, S. 10f.

Beispiel 2:

1. Basisdaten:

- Kommune: Albstadt
- Gemarkung: Pfeffingen (5)
- Flurstücksnr.: 1037/000
- Flurstücksgröße: 312 m²
- Nutzungsart: Grünanlage

2. Bewertung

Auch bei diesem Beispiel ist das Anschaffungs- bzw. Herstellungsjahr (1971) bekannt. Jedoch liegen keine Anschaffungs- und Herstellungskosten vor. Infolgedessen sind für die Bewertung entsprechende Erfahrungswerte anzusetzen. Dabei muss gemäß § 62 Abs. 3 E-GemHVO auf die ersten vorliegenden Werte von 1974 zurückgegriffen werden.

Zunächst ist der Grund und Boden zu bewerten. Die Bewertung erfolgt nach folgender Regel:

*Grundstücksfläche x rückindizierter landwirtschaftlicher Wert zum
Anschaffungsjahr.*

Der rückindizierte landwirtschaftliche Wert für das Jahr 1974 beträgt in Albstadt ca. 1,00 €. Der Wert des Grund und Bodens errechnet sich demnach folgendermaßen:

$$312 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{312,00 \text{ €}}}$$

Da es sich in diesem Fall um eine Grünanlage handelt, ist des Weiteren ein Aufwuchs zu bewerten. Dafür ist der rückindizierte Wert des durchschnittlichen m²-Preises von 2,88 €/m² zum Jahr 1974 i. H. v. 1,93 €/m² anzusetzen und in einem weiteren Schritt erneut mit der Grundstücksfläche zu multiplizieren. Damit ergibt sich schließlich folgender Wert.

$$312 \text{ m}^2 \times 1,93 \text{ €/m}^2 = \underline{602,16 \text{ €}}$$

Das gesamte Flurstück hat somit einen Wert von **914,16 €**. Aufbauten sind auf diesem Flurstück keine vorhanden. Die Werte des Grund und Bodens (312,00 €) und des Aufwuchses (602,16 €) werden in die Anlagenbuchhaltung gesplittet aufgenommen und zum Eröffnungsbilanzstichtag aktiviert. Gleichzeitig wird als Verbindung eine entsprechende Anlagennummer vergeben.

Beispiel 3:

1. Basisdaten:

- Kommune: Albstadt
- Gemarkung: Laufen (7)
- Flurstücksnr.: 724/030
- Flurstücksgroße: 795 m²
- Nutzungsart: Grünanlage

2. Bewertung:

Auch bei diesem Flurstück liegen für das Anschaffungsjahr 1997 keine Anschaffungs- und Herstellungskosten vor. Deshalb sind für die Bewertung gemäß § 62 Abs. 2 E-GemHVO entsprechende Erfahrungswerte zum Anschaffungsjahr anzusetzen.

Demnach ergibt sich für den Grund und Boden anhand des landwirtschaftlichen Wertes für das Jahr 1997 i. H. v. 1,15 € folgende Berechnung:

$$795 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ €/m}^2 = \underline{914,25 \text{ €}}$$

Für die Bewertung des Aufwuchses dieser Grünanlage ist der rückindizierte Wert des aktuellen m²-Preises aus dem Jahr 1997 i. H. v. 2,81 €/m² anzuwenden. Damit wird für die Wertermittlung folgende Berechnung zugrunde gelegt:

$$795 \text{ m}^2 \times 2,81 \text{ €/m}^2 = \underline{2.233,95 \text{ €}}$$

Insgesamt ergibt sich für diese Grünanlage zunächst ein Gesamtwert von **3.148,20 €**

Bei der vorliegenden Grünanlage handelt es sich jedoch um einen Spielplatz, auf dem sich Aufbauten befinden. Unter anderem ist dort eine sog. „Hangrutsche“ vorhanden, welche im Mai 2005 angeschafft wurde. Dieses Spielgerät ist somit, zum Bilanzstichtag 01.01.2009, noch nicht komplett abgeschrieben. Die Anschaffungskosten der Rutsche lagen bei 1.940,68 €. Bei einer Abschreibungsdauer von 8 Jahren beträgt der jährliche Abschreibungsbetrag 242,59 €. Bei einer zum 01.01.2009 bereits abgelaufenen Abschreibungszeit von 3 Jahren und 8 Monaten errechnet sich der Restbuchwert zum Bilanzstichtag folgendermaßen:

$$1.940,68 \text{ €} - (242,59 \text{ €} \times 3 \frac{2}{3}) = \underline{1051,18 \text{ €}}$$

Die Werte des Grund und Bodens (914,25 €), des Aufwuchses (2.233,95 €) sowie des Spielgerätes (1.051,18 €) werden in die Anlagenbuchhaltung erneut separat aufgenommen und zum 01.01.2009 aktiviert. Gleichzeitig wird eine entsprechende Anlagennummer im Bereich der Spielplätze vergeben.

6.4.1.2 Wald

Wie beim Grund und Boden der unbebauten Grundstücke wurde in Albstadt auch mit der Bewertung des Waldes direkt nach der Erfassung begonnen. Im Rahmen der Grunddatenermittlung ist, zusätzlich zur Nutzung der vorhandenen Datenquellen, auch der erforderliche Datenabgleich mit der zuständigen Forstverwaltung erfolgt.

Grund und Boden

In Albstadt wurde der gesetzlich vorgeschlagene Erfahrungswert von 0,26 €/m² zur Ermittlung des Grund und Bodens des Waldes von der zuständigen Forstverwaltung in Bezug auf den Stadtwald Albstadt bestätigt. Albstadt wird

somit, sofern keine Anschaffungs- und Herstellungskosten ermittelbar sind, bei der Bewertung auch auf diesen Wert zurückgreifen.

Aufwuchs

Bei der Bewertung des Aufwuchses in Albstadt ist zu beachten, dass unter der Nutzungsart „Wald“ auch Fahrwege, Holzlagerplätze oder Skiabfahrten zu finden sind. Diese Flächen bleiben bei der Wertermittlung des Aufwuchses entsprechend unberücksichtigt. Die gesetzlich vorgeschlagenen Erfahrungswerte wurden, wie beim Grund und Boden, in dieser Höhe von der Forstverwaltung bestätigt. Das Projektteam hat sich deshalb darauf geeinigt, für die Bewertung des Aufwuchses den Mittelwert von 0,76 €/m² zu nehmen.⁶⁸

Die Bewertung der Waldflächen wird anhand folgender Beispiele konkretisiert:

Beispiel 1:

1. Basisdaten:

- Kommune: Albstadt
- Gemarkung: Pfeffingen (5)
- Flurstücksnr.: 2099/002
- Flurstücksgröße: 1.455 m²
- Nutzungsart: Wald

2. Bewertung

In diesem Fall sind das Anschaffungsjahr (2000) sowie die Anschaffungskosten (1.935,15 €) vorhanden. Da Grund und Boden sowie Aufwuchs jedoch getrennt zu veranlagen sind, müssen auch die Anschaffungskosten entsprechend aufgeteilt werden. Deshalb erfolgt, analog zu den gesetzlichen Vereinfachungen, die Aufteilung des Wertes zu $\frac{1}{4}$ Grund und Boden und zu $\frac{3}{4}$ Aufwuchs. Damit ergeben sich für dieses Flurstück folgende Werte:

Grund und Boden: 483,79 €

Aufwuchs: 1.451,36 €

⁶⁸ Vgl. Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt, S. 22ff.

Die separaten Werte für dieses Flurstück werden, anhand der Anlagenübernummer, wieder miteinander verbunden.

Beispiel 2:

1. Basisdaten:

- Kommune: Albstadt
- Gemarkung: Burgfelden (9)
- Flurstücksnr.: 847/001
- Flurstücksgröße: 3.709 m²
- Nutzungsart: Wald

2. Bewertung:

Auch bei diesem Beispiel ist das Anschaffungsjahr (1997) bekannt. Jedoch fehlen die Anschaffungskosten. Aus diesem Grund sind für die Bewertung des Grund und Bodens und des Aufwuchses die Vereinfachungswerte aus § 62 Abs. 4 E-GemHVO anzuwenden. Demnach errechnet sich der Grund und Boden zunächst folgendermaßen:

$$3.709 \text{ €} \times 0,26 \text{ €/m}^2 = \underline{964,34 \text{ €}}$$

Für den Aufwuchs ergibt sich hingegen folgender Wert:

$$3.709 \text{ €} \times 0,76 \text{ €/m}^2 = \underline{2.818,84 \text{ €}}$$

Dieses Flurstück hat somit einen Gesamtwert von **3.783,18 €** Es erfolgt jedoch erneut eine separate Veranlagung.

Beispiel 3:

1. Basisdaten:

- Kommune: Albstadt
- Gemarkung: Burgfelden (9)
- Flurstücksnr.: 847/003
- Flurstücksgröße: 5.297 m²
- Nutzungsart: Wald, Grünland

2. Bewertung:

In diesem Fall handelt es sich um ein Flurstück mit zwei unterschiedlichen Nutzungsarten. Dabei überwiegt jedoch der Anteil des Waldes. Deshalb wird dieses Flurstück aus Vereinfachungsgründen, gemäß den Vorgaben zur Nutzungsart „Wald“ bewertet. Die Anschaffungskosten liegen nicht vor. Bei der Bewertung wird deshalb entsprechend dem Beispiel 2 vorgegangen.

Dabei ergibt sich für den Grund und Boden zunächst der Wert: 1.377,22 €. In diesem Fall ist das Flurstück außerdem nur für eine Fläche von 1.345 m² mit Aufwuchs zu bewerten, da die restliche Fläche nicht bewaldet ist. Deshalb ergibt sich dafür ein Wert von 1.022,20 €. Der Gesamtwert dieses Flurstücks beträgt somit **2.399,42 €**

6.4.1.3 Sonstige unbebaute Grundstücke

In Albstadt wird bei den sonstigen unbebauten Grundstücken zunächst ermittelt, ob sich das Grundstück im Außen- oder Innenbereich befindet. Liegt das Grundstück im Außenbereich, wird der landwirtschaftliche Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Die Bewertung erfolgt dann entsprechend der Vorgehensweise bei der Bewertung von Grünflächen. Befindet sich das Grundstück hingegen im Innenbereich, wird der jeweilige Bodenrichtwert zum Erwerbszeitpunkt angesetzt. Zu beachten ist, dass bei Bauplätzen der Bodenrichtwert für baureifes Land vergeben wird, während die anderen Grundstücke i. d. R. mit den jeweiligen Rohlandpreisen bewertet werden. Die Bewertung erfolgt dann gemäß den Regelungen zur allgemeinen Grundstücksbewertung.⁶⁹

Folgendes Beispiel verdeutlicht dies:

1. Basisdaten:

- Kommune: Albstadt
- Gemarkung: Pfeffingen (5)
- Flurstücksnr.: 1703/086
- Flurstücksgröße: 420 m²
- Nutzungsart: Bauplatz

⁶⁹ Vgl. Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt, S. 24f.

2. Bewertung:

Anschaffungs- und Herstellungskosten liegen für das Anschaffungsjahr 1976 keine vor. Deshalb ist für die Bewertung, als Erfahrungswert, der erste vorliegende Bodenrichtwert für Pfeffingen zu verwenden. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich. Da es sich hier um einen Bauplatz handelt, ist der Wert für baureifes Land, i. H. v. 20 €/m², anzuwenden. Damit ergibt sich schließlich folgender Grundstückswert:

$$420 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 = \underline{8.400,00 \text{ €}}$$

6.4.2 Straßen

Grund und Boden

Soweit die Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand ermittelbar sind, werden bei der Ermittlung des Grund und Bodens des Straßen in Albstadt, wie bei der Bewertung der Grünflächen, die jeweiligen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte als Erfahrungswerte angesetzt. Der Grund und Boden wurde bereits im Rahmen der allgemeinen Grundstücksbewertung erfasst und bewertet. Es wurde lediglich ein Vermerk hinterlegt, dass hier noch ein Straßenaufbau zu bewerten ist.

Straßenaufbau

a) Straßenkörper:

Die Basisdaten für die Erfassung und Bewertung des Straßenkörpers, insbesondere Zeitpunkt der Herstellung sowie angefallene Kosten, müssen in Albstadt anhand der Bauakten ermittelt werden. Das bisherige Geo-Informationssystem ist in der derzeit vorliegenden Form nicht bzw. nur eingeschränkt für die Datenermittlung nutzbar.⁷⁰

Seit Januar 2007 ist das Amt für Bauen und Service in Albstadt damit beschäftigt, noch fehlende Daten zur Bewertung der Straßenkörpers zu ermitteln. Unter anderem müssen noch die vollständige Zuordnung der städtischen Straßen zu den

⁷⁰ Laut Aussage des Amtes für Bauen und Service.

passenden Bauklassen und die Ermittlung aktueller m²-Durchschnittspreise erfolgen. Liegen diese Daten vor, werden sie dem Projektteam für den anschließenden Bewertungsprozess übermittelt.⁷¹

b) Straßenzubehör (Bewertung von hochwertigem Zubehör am Beispiel der Verkehrslenkungsanlagen):

Die Lichtsignalanlagen konnten in Albstadt aufgrund einer vorhandenen und fortgeführten Anschaffungsliste der Stadtwerke GmbH einzeln erfasst und bewertet werden. Dabei wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben. Bis zum Bilanzstichtag 01.01.2009 werden damit in Albstadt die meisten Anlagen schon vollständig abgeschrieben sein. Grundsätzlich werden somit die Anschaffungs- und Herstellungskosten rückwirkend bis zum 01.01.2003 ermittelt. Hinzu kommen dann noch die Anschaffungs- und Herstellungskosten zwischen 1994 und 2002. Sämtliche Signalanlagen vor 1994 sind nicht zu bewerten, da sie bereits vollständig abgeschrieben sind.⁷²

Wie die konkrete Bewertung der Straßen verläuft, soll anhand folgenden Beispiels verdeutlicht werden:

1. Basisdaten:

- Kommune: Albstadt
- Gemarkung: Pfeffingen (5)
- Flurstücksnr.: 98/000
- Flurstücksgröße: 1.008 m²
- Nutzungsart: Straße

⁷¹ Laut Auskunft von Frau Blaich.

⁷² Vgl. Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt, S. 30f

2. Bewertung

Der Grund und Boden dieses Flurstücks wurde 1978 erworben. Es fehlen allerdings die Anschaffungs- und Herstellungskosten. Deshalb muss für die Bewertung des Grund und Bodens der entsprechende landwirtschaftliche Bodenrichtwert zum Jahr 1978 i. H. v. ca. 1,25 € angesetzt werden. Dadurch ergibt sich folgender Wert:

$$1.008 \text{ m}^2 \times 1,25 \text{ €/m}^2 = \underline{1.260,00 \text{ €}}$$

Im nächsten Schritt ist der Straßenaufbau zu bewerten. Gemäß den genannten Vorgaben erfolgt dies für den Straßenkörper, das Straßenzubehör und eventuelle Bauwerke separat.

Laut Bauakten wurde der Straßenkörper dieses Flurstücks erst im Jahre 2003 erstellt. Demnach sind für die Bewertung die Anschaffungs- und Herstellungskosten zwingend anzusetzen. Diese beliefen sich bei einem m²-Preis von ca. 79,00 € in vorliegendem Fall auf insgesamt **79.632,00 €**. Zu beachten ist, dass die Straße zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht endgültig fertig gestellt ist, sondern noch eine Deckschicht erhalten wird. Laut Auskunft des Amtes für Bauen und Service wird der Preis pro m² nach dieser Maßnahme ca. 90 € betragen und der Straßenkörper somit insgesamt einen Wert von 90.720,00 € erhalten. Für das weitere Vorgehen bleibt dies allerdings unberücksichtigt.

Da der Straßenkörper abschreibungsfähig ist, muss in einem weiteren Schritt die Restnutzungsdauer ermittelt werden. Bei der vorliegenden Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße. Die Straße lässt sich somit der Bauklasse IV mit einer entsprechenden Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zuordnen.⁷³ Demnach liegt die Restnutzungsdauer des Straßenkörpers zum Eröffnungsbilanzstichtag bei 44 Jahren. Der jährliche Abschreibungsbetrag beträgt 1.592,64 €.

⁷³ Siehe Tabelle, S 39.

Infolgedessen liegt zum 01.01.2009 folgender Restwert vor:

$$79.632,00 \text{ €} - (1.592,64 \text{ €} \times 6) = \underline{70.076,16 \text{ €}}$$

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die spätere Herstellung der Deckschicht zu einer Korrektur der Restnutzungsdauer bei dieser Straße führen kann.

Auf die Bewertung des Straßenzubehörs sowie eventueller Bauwerke wird bei diesem Flurstück, aufgrund noch nicht vorliegender Informationen nicht weiter eingegangen.

Somit wären letztendlich der Wert des Grund und Bodens von 1.260,00 € und der vorläufige Restwert des Straßenkörpers i. H. v. 70.076,16 € zum Eröffnungsbilanzstichtag in Albstadt zu aktivieren. Die Werte würden im Anschluss wiederum durch eine Anlagennummer miteinander verbunden werden.

7. Schlussbetrachtung

7.1 Erfassungs- und Bewertungsprozess

Für den Erfassungs- und Bewertungsprozess bei den Kommunen ist, wie sich aus den vorangegangenen Ausführungen erkennen lässt, eine rechtzeitige Planung unerlässlich. Aus diesem Grund sollte dafür auch ein entsprechender, zeitlicher Rahmen eingerechnet werden.

Nach ausführlicher Einarbeitung in die Materie müssen zunächst die organisatorischen Dinge abgeklärt werden. Dabei sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Festlegung der zeitlichen Dimension des Vorhabens
- Festlegung eines konkreten Zeitplans
- Bildung eines Projektteams (v. a. bei größeren Kommunen)

Sind diese Dinge geklärt, stellt sich anschließend die Frage, welche Daten für den Erfassungs- und Bewertungsprozess überhaupt benötigt werden. Daran anknüpfend ist zu überlegen, wie sich diese Daten ermitteln lassen und welche Informationssysteme hierfür genutzt werden können. Dieses Vorhaben gestaltet sich in der Praxis nicht immer einfach. Trotz Liegenschaftssoftware oder Kaufverträgen müssen die Daten manchmal mühsam zusammen gesucht werden. Einige Vermögensgegenstände lassen sich innerhalb von Sekunden erfassen und bewerten, während für andere weitaus mehr Zeit in Kauf genommen werden muss. Gleichzeitig darf dabei nicht vergessen werden, dass der Aufwand immer verhältnismäßig sein sollte. Grundlage dafür ist das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Um diesem gerecht werden zu können, muss im Laufe der Bewertung ein entsprechendes „Fingerspitzengefühl“ für die Bedeutung der jeweiligen Werte entwickelt werden.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls darauf zu achten, dass die Bewertungsergebnisse, trotz aller Vereinfachungsregeln, realistisch sein sollten. Deshalb muss individuell überlegt werden, in welchen Bereichen eine genaue Betrachtung und Bewertung des Vermögens wichtig ist bzw. wo Vereinfachungen angewandt werden können, ohne, dass das Bewertungsergebnis zu stark verfälscht wird.

Darüber hinaus sollte man sich bei der Bewertung nicht zu sehr von bilanzpolitischen Aspekten leiten lassen, sondern pragmatisch vorgehen. Das Ziel sollte es sein, vorsichtig zu bewerten und abschreibungsfähige Vermögensgegenstände wertmäßig möglichst niedrig anzusetzen, damit der Haushaltshaushalt ausgleich leichter fällt. Dafür ist die Bewertung nach historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten bestens geeignet.

Wichtig ist letztendlich auch, dass das Bewertungsvorgehen entsprechend dokumentiert wird. Die Kommune kann so bei Bedarf auf ihre individuelle „Bewertungsrichtlinie“ immer wieder zurückgreifen. Dadurch wird der Bewertungsprozess um einiges erleichtert.

Alle diese Dinge wurden bei der Stadt Albstadt konsequent und damit vorbildlich umgesetzt. Beachtlich ist, dass man sich dort trotz fehlender Informationen bereits frühzeitig an dieses Thema heran gewagt und damit quasi Neuland betreten hat.

7.2 Ausblick

Bis zur endgültigen Umsetzung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts wird es bei den meisten Kommunen in Baden-Württemberg noch einige Zeit dauern. Eine entsprechend lange Übergangszeit ist deshalb vorgesehen. Obwohl die ersten Reformüberlegungen bereits früh getroffen wurden, hat es das Land bisher versäumt diese Überlegungen in Gesetze umzusetzen. Gleichzeitig fehlt es in vielen Bereichen noch an einheitlichen Regelungen. So ist beispielsweise immer noch nicht abschließend geklärt, ob in Baden-Württemberg in Zukunft auf die Möglichkeit zur Einführung der Erweiterten Kameralistik endgültig verzichtet

wird. Darüber hinaus wird seit einiger Zeit sogar darüber nachgedacht, ob den Kommunen, nach bayrischem Vorbild, die Option eröffnet werden soll, die herkömmliche Kameralistik beizubehalten. Solche Diskussionen müssen nach Meinung des Verfassers schnellstmöglich beendet werden, da sie dem Erfolg des Reformprozesses lediglich schaden. Die äußerst kostenintensive Umstellung des bisherigen Haushalts- und Rechnungswesens sollte durch die Gewährung solcher Ausnahmeregelungen nicht noch weiter aufgebläht werden. Das Nebeneinander unterschiedlicher Rechnungssysteme würde lediglich zu höheren Kosten im Bereich der Ausbildung, der Schulungen und der Datenverarbeitung führen. Wie in anderen Bundesländern wäre deshalb auch in Baden-Württemberg, ein klares Bekenntnis zur Kommunalen Doppik durch den Gesetzgeber wünschenswert.

Das Thema Vermögensbewertung stellt einen wichtigen Bestandteil des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens dar. Deshalb ist dieser Prozess auch mit entsprechendem Engagement anzugehen. Sicherlich schreckt der geschilderte Aufwand zunächst ab, doch die Betroffenen sollten sich dabei stets vor Augen halten, dass der Aufwand in diesem Umfang einmalig sein wird. Gleichzeitig erscheint das Thema auf den ersten Blick sehr komplex, da die betriebswirtschaftlichen Ansätze für viele Verwaltungsmitarbeiter zunächst gewöhnungsbedürftig sein dürften. Dennoch hat der Verfasser in seiner viermonatigen Praxiszeit bei der Stadt Albstadt die Erfahrung gemacht, dass jemand nach einer gewissen Zeit mit den Grundzügen dieser Materie durchaus vertraut sein kann, wenn er sich intensiv mit dem Thema beschäftigt.

Jedoch besteht auch beim Thema Wertermittlung das Problem, dass es an einheitlichen Regelungen im gesamten Bundesgebiet fehlt. Während sich die Kommunen in Baden-Württemberg bei der Bewertung des Vermögens an historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten orientieren, greifen andere Bundesländer, wie Nordrhein-Westfalen, auf vorsichtig geschätzte Zeitwerte zurück. Dies führt dazu, dass die länderübergreifende Vergleichbarkeit deutlich erschwert wird.

Auch in Baden-Württemberg selbst hat sich der Gesetzgeber noch nicht auf eine einheitliche Vorgehensweise festgelegt. Momentan ist immer noch davon auszugehen, dass das Wahlrecht zur Trennung des Anlagevermögens in Verwaltungsvermögen und realisierbares Vermögen an die Kommunen weitergegeben wird. Es ist allerdings zu erwarten, dass die überwiegende Mehrheit der Kommunen von diesem Wahlrecht keinen Gebrauch machen und auf eine Trennung des Vermögens verzichten will. Deshalb wäre es sinnvoller, wenn der Gesetzgeber von vorne herein auf die Weitergabe des Wahlrechts verzichten würde. Damit könnte den jeweiligen Kommunen eine wichtige Entscheidung abgenommen und die Unsicherheit minimiert werden.

Der Prozess der Vermögensbewertung ist zwar, wie sich erkennen lässt, von großer Bedeutung, allerdings stellt er nur einen kleinen Schritt auf dem Weg in die Zukunft eines neuen, leistungsfähigen Kommunalen Wirtschaftsrechts, welches den zukünftigen Anforderungen gewachsen ist, dar. Der Aufbau eines Produkthaushalts, der Ausbau der Kosten- und Leistungsrechnung usw. sind weitere bedeutende Schritte. Wie der Prozess der Vermögensbewertung müssen auch diese Reformbestandteile mit dem nötigen Ehrgeiz angegangen werden.

Die gesamte Verwaltung ist in diesem Zusammenhang frühzeitig über die geplante Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens zu unterrichten und mit den dazugehörigen Informationen zu versorgen. Dabei muss auch versucht werden eventuelle Skeptiker von den Vorteilen dieser Umstellung zu überzeugen. Es ist wichtig, von vorneherein alle in diesen entscheidenden Reformprozess mit einzubeziehen, da das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen jeden Verwaltungsmitarbeiter, vom Amtsleiter bis zum Sachbearbeiter, in irgendeiner Weise beschäftigen wird. Dafür ist, sinnbildlich für eine moderne dienstleistende Verwaltung, ein gewisses Abkommen vom Hierarchiedenken unerlässlich. Gleichzeitig ist bei Bedarf eine Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation durchzuführen. Darüber hinaus darf es die Verwaltung nicht versäumen, rechtzeitig auf den Gemeinderat

zuzugehen, da diese Reform auch von weit reichender kommunalpolitischer Bedeutung sein wird.

In den verschiedenen Bereichen des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens wird zugleich die Mitarbeiterqualifizierung eine entscheidende Rolle spielen. Zweifelsohne stellt dieser Baustein einen sehr kostenintensiven Bestandteil des Reformprozesses dar. Es ist allerdings sehr wichtig, dass allen betroffenen Mitarbeitern die Veränderungen des bisherigen Systems frühzeitig vermittelt werden, damit die Schwierigkeiten bei der Umstellung von vorne herein möglichst minimiert werden können. Dafür sind entsprechende Fortbildungsmaßnahmen in und außerhalb der Verwaltungen anzubieten und zu besuchen. In diese Maßnahmen sind jedoch nicht nur die Verwaltungsmitarbeiter, sondern auch die Gemeinderäte mit einzubeziehen, denn auch sie müssen beispielsweise künftig in der Lage sein, den Haushaltsplan auf Basis des neuen Rechts zu lesen.

Darüber hinaus ist es für alle Kommunen von Vorteil, wenn sie sich in verschiedenen Bereichen des neuen Haushalts- und Rechnungswesens in entsprechenden Arbeitsgruppen engagieren. In dieser Hinsicht war die Arbeit des „Forum Vermögensbewertung“ vorbildlich.

Der Gesetzgeber muss parallel versuchen, den Kommunen in bestimmten Bereichen entgegen zu kommen. Dass auf einige der vorgeschlagenen Änderungen des § 62 E-GemHVO zur Vermögensbewertung in Baden-Württemberg eingegangen wurde, ist sehr zu begrüßen. Dies beweist, dass der Gesetzgeber durchaus kompromissbereit sein kann. Auch wenn man dabei nicht sagen kann, ob der eingeschlagene Weg absolut richtig ist, sollte der Gesetzgeber in diesem Bereich weiter Mut beweisen und konsequentes Handeln an den Tag legen. Er muss als Vorbild vorangehen, damit die Kommunen entsprechend mitziehen. Damit könnte den Kommunalverwaltungen zumindest ein wenig die Angst vor den zweifelsohne erheblichen Reformanstrengungen genommen werden.

Ebenfalls darf in diesem Zusammenhang nicht vergessen werden, dass die Inhalte des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens so früh wie möglich in der Ausbildung bzw. im Studium vermittelt werden, damit die Verwaltungsmitarbeiter von Morgen in der Lage sind, ihren Beitrag bei der Umsetzung der neuen Bestimmungen zu leisten.

Ob die Reform Erfolg haben wird, hängt, wie sich erkennen lässt, von vielen verschiedenen Faktoren ab. Alle, vom Gesetzgeber über die Verwaltung bis hin zu den kommunalpolitischen Akteuren, müssen ihren Beitrag zum Gelingen der Reform leisten. Nur dann können in naher Zukunft, auch Kriterien wie Kostentransparenz und interkommunale Vergleichbarkeit und damit entscheidende positive Impulse für die kommunalen Haushalte erreicht werden. Zwar steht bis dahin noch ein langer, beschwerlicher Weg bevor. Doch die Kommunen sollten sich stets folgendes Motto vor Augen halten:

„Der Weg ist das Ziel“

(Konfuzius)

8. Zusammenfassung

Das Hauptziel dieser Arbeit war es, den Prozess der Erfassung und Bewertung des kommunalen Vermögens von der Planung bis zur Durchführung darzustellen und dabei gleichzeitig anhand konkreter Beispiele auf die jeweiligen Besonderheiten hinzuweisen.

Der Grundlagenteil gewährt zunächst einen kurzen Einblick in die Reform des kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens. Daran anknüpfend werden die Veränderungen im Haushaltsausgleich nach dem Neuen Kommunalen Haushaltsrecht gegenüber den bisherigen Regelungen dargestellt und analysiert. Des Weiteren beschreibt der Verfasser die Bedeutung der Eröffnungsbilanz und der Vermögensbewertung im Reformprozess.

Im weiteren Verlauf des Grundlagenteils werden die Voraussetzungen zur Vermögensbewertung genannt. Dabei wird das Optionsmodell zur Unterteilung des Anlagevermögens in Verwaltungsvermögen und realisierbares Vermögen in Baden-Württemberg diskutiert. Außerdem werden die allgemeinen gesetzlichen Grundsätze zur erstmaligen Vermögensbewertung kurz dargestellt und die entsprechenden Vereinfachungsregelungen aufgeführt.

Im Mittelpunkt des Hauptteils steht zunächst die Betrachtung der Arbeit der Arbeitsgruppe „Forum Vermögensbewertung“, im Hinblick auf die Erstellung von Bewertungsrichtlinien für die Vermögensbewertung. Dabei werden wichtige Ergebnisse und konkrete Empfehlungen der Arbeitsgruppe vorgestellt. Des Weiteren wird der Reformstand bei den 26 beteiligten Kommunen anhand von Befragungsergebnissen genauer unter die Lupe genommen. Abschließend steht die Beurteilung der Arbeit des Forums im Vordergrund.

Im weiteren Verlauf der Arbeit stellt der Verfasser die verschiedenen Schritte, die bei der Grundstücksbewertung zunächst durchzuführen sind, theoretisch dar. Anschließend wird anhand von praktischen Beispielen beschrieben, auf was bei

der Bewertung der jeweiligen Vermögensgegenstände zu achten ist. Dafür werden vor allem die erarbeiteten Bewertungsrichtlinien zugrunde gelegt.

Danach konzentriert sich der Verfasser auf die Vermögensbewertung bei der Stadt Albstadt. Als erstes wird dabei die Arbeit des Projektteams vorgestellt. Anschließend wird die Vorgehensweise zur Grundstücksbewertung aufgezeigt und auf ortsspezifische Besonderheiten hingewiesen. Zum Schluss wird das konkrete Bewertungsvorgehen anhand diverser Bewertungsbeispiele im Bereich der Grünflächen, des Walds und der Straßen veranschaulicht.

In der Schlussbetrachtung wird zusammenfassend aufgezeigt, welche organisatorischen Dinge vorab zu klären sind, bevor die Kommunen überhaupt konkret in den Bewertungsprozess einsteigen können. Des Weiteren wird dargelegt, wie die Kommunen bei der Wertermittlung praktisch vorgehen sollten. In einem Ausblick versucht der Verfasser abschließend zu untersuchen, welche allgemeinen Voraussetzungen nötig sind, damit die Bestandteile des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens, insbesondere die Vermögensbewertung, in der Praxis möglichst reibungslos umgesetzt werden können.

Quellenverzeichnis

Literatur

Bauer, Ludwig / Maier, Michael (2004)

Doppischer Haushaltsausgleich für Kommunen – ein kritischer Ländervergleich, in: der gemeindehaushalt 12/2004, S. 265-272

Bernhardt, Horst (2005)

Die Eröffnungsbilanz – Ihre Stellung im Reformprozess des kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens, die Bedeutung ihrer Prüfung und Bestätigung, in: ZKF 2005 Nr. 12, S. 265-271

Frischmuth, Birgit (2004)

Zur beschlossenen Reform des Gemeindehaushaltsrechts, in: ZKF 2004 Nr.3, S. 57-62

Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (2006)

Geschäftsbericht der Gemeindeprüfungsanstalt 2006

Innenministerium Baden-Württemberg-Stuttgart (Hrsg) (1998)

Lüder, Klaus / Behm, Christiane, Cordes, Ulrich

Praxiseinführung des Neuen Kommunalen Rechnungswesens (Speyerer Verfahren) – Dokumentation des Modellprojekts Wiesloch, Schriftenreihe des Innenministeriums Baden-Württemberg zum kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen, Heft 4, Stuttgart, Staatsanzeiger für Baden-Württemberg GmbH

Innenministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002)

Leitlinien zur Kommunalen Kostenrechnung in Baden-Württemberg, Schriftenreihe des Innenministeriums Baden-Württemberg zum kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen, Heft 8, zweite überarbeitete Auflage, Stuttgart, Staatsanzeiger für Baden-Württemberg GmbH

Innenministerium Baden-Württemberg-Stuttgart (Hrsg.) (2006)

Informationen zum Neuen Kommunalen Haushaltsrecht für Baden-Württemberg (Stand März 2006), Stuttgart

Klee, Bernd (2003)

Vermögenserfassung und Vermögensbewertung, Abschreibungen, Rückstellungen, in: BWGZ 7/2003, S. 282-284

Klee, Bernd (2004)

Vermögensbewertung für das kommunale Rechnungswesen, Seminar am 04.10.2004 in Karlsruhe

Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (2003)

Reform des Gemeindehaushaltsrechts: Triebfeder für die weitere Verwaltungsreform - zum Beschluss der IMK, KGSt Chef-Info Ausgabe 12/2003, Köln

Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung (2004)

Einführungsstrategien für das Neue Haushalts- und Rechnungswesen, KGSt-Bericht 2/2004, Köln

Landkreistag Baden-Württemberg (2002)

Handbuch: Aufbau der Kostenrechnung einschließlich interner Leistungsverrechnungen und Vermögensbewertung in Kommunen – ein standardisiertes Vorgehensmodell, 2. überarbeitete und erweiterte Fassung, München, 2PLUS CONSULT GmbH

Marettek, Christian / Dörschell, Andreas / Hellenbrand, Andreas (2004)

Kommunales Vermögen richtig bewerten – Haufe Praxisratgeber zur Erstellung der Eröffnungsbilanz und als Grundlage der erweiterten Kameralistik, München, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co KG

Notheis, Klaus / Ade, Klaus (2006)

Das Neues Kommunales Haushaltsrecht Baden-Württemberg, Leitfaden für Praxis, Aus- und Fortbildung, Stuttgart, Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG

Reif, Karl (2003)

Gedanken zur Neugestaltung der Haushaltsausgleichsregelungen durch die Reform des Haushaltsrechts, in: BWGZ 7/2003, S. 292-297

Ulrich, Grit (2005)

Konzeptionen der Bewertung des kommunalen Sachanlagevermögens unter Berücksichtigung der Kriterien des HGB, in: Der Landkreis 2005, Nr. 1, S. 42-44

Internet

<http://www.albstadt.de/>

Letzter Zugriff am 15.03.2007

<http://www.im.baden-wuerttemberg.de/>

Letzter Zugriff am 04.04.2007

http://www.kgst.de/

Letzter Zugriff am 20.03.2007

http://www.nkhr-bw.de/

Letzter Zugriff am 04.04.2007

http://www.wikipedia.de/

Letzter Zugriff am 20.03.2007

http://www.wirtschaftslexikon24.net/

Letzter Zugriff am 01.03.2007

Sonstige Quellen

Leitfaden zur Bilanzierung nach den Grundlagen des Neuen kommunalen Haushaltsrechts (NKHR) Baden-Württemberg (Stand 09.03.07)

Stadt Albstadt

- Projektdokumentation: Neues Haushalts- und Kassenrecht, Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt (Stand 23.03.2007), Albstadt
- E-Mails

„Forum Vermögensbewertung“

- Sitzungsergebnisse
- Befragungsergebnisse

Anhang

Anlage 1: Bilanzaufbau gemäß § 52 E-GemHVO in Kurzform

Quelle: http://www.nkhr-bw.de/servlet/PB/menu/1162831_11/index.html.

Vermögensrechnung (Bilanz)	
Aktivseite	Passivseite
1. Anlagevermögen	1. Kapitalpositionen
• Immaterielle Vermögensgegenstände	• Basiskapital
• Sachvermögen	• Rücklagen
• Unbebaute Grundstücke	• Ergebnis
• ...	• Sonderposten
• Finanzvermögen	
• ...	2. Rückstellungen
• Liquide Mittel	
	3. Verbindlichkeiten
2. Abgrenzungsposten	
• Aktive Rechnungsabgrenzung	4. Passive Rechnungsabgrenzung
• ...	
3. Nettopositionen (nicht gedeckter Fehlbetrag)	

Vermögensrechnung (Bilanz) mit Vermögenstrennung	
Vermögensrechnung (Bilanz)	
Aktivseite	Passivseite
1. Verwaltungsvermögen	1. Kapitalpositionen
<ul style="list-style-type: none"> • Immaterielle Vermögensgegenstände 	<ul style="list-style-type: none"> • Basiskapital
<ul style="list-style-type: none"> • Sachvermögen 	<ul style="list-style-type: none"> • Rücklagen
<ul style="list-style-type: none"> • Unbebaute Grundstücke 	<ul style="list-style-type: none"> • Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Sonderposten
<ul style="list-style-type: none"> • Finanzvermögen 	
<ul style="list-style-type: none"> • Beteiligungen 	
<ul style="list-style-type: none"> • ... 	
2. Realisierbares Vermögen	2. Rückstellungen
<ul style="list-style-type: none"> • Sachvermögen 	
<ul style="list-style-type: none"> • Unbebaute Grundstücke 	
<ul style="list-style-type: none"> • ... 	
<ul style="list-style-type: none"> • Finanzvermögen 	
<ul style="list-style-type: none"> • Beteiligungen 	
<ul style="list-style-type: none"> • ... 	
3. Abgrenzungsposten	3. Verbindlichkeiten
<ul style="list-style-type: none"> • Aktive Rechnungsabgrenzung 	
<ul style="list-style-type: none"> • ... 	
4. Nettoposition (nicht gedeckter Fehlbetrag)	4. Passive Rechnungsabgrenzung

Anlage 2: Bewertungslexikon

Abschreibungen

Abschreibungen stellen den Ressourcenverbrauch bzw. Werteverzehr an Vermögen innerhalb eines Zeitraums dar. Die Abnutzung von Vermögensgegenständen wird wertmäßig erfasst und auf die Nutzungsdauer verteilt. Bei Erzielung von Erlösen kann das Vermögen nach Ablauf der Nutzungsdauer refinanziert werden. Grundstücke werden i. d. R. nicht abgeschrieben.¹ Im kommunalen Bereich wird grundsätzlich die lineare Abschreibungsmethode angewandt. Bei dieser Methode ist die Wertminderung über die Nutzungsdauer gleich bleibend. Deshalb ist sie auch am einfachsten zu handhaben. Die Abschreibung beginnt grundsätzlich zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme eines Vermögensgegenstands.²

Aktiva

Summe des Anlagevermögens, des Umlaufvermögens und der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten, die auf der linken Seite der Bilanz aufgeführt werden. Die Aktiva zeigen die konkrete Verwendung der eingesetzten Finanzmittel. Das buchhalterische Verfahren zur Erfassung der Aktiva wird als Aktivierung bezeichnet. Das Gegenteil zu den Aktiva sind die Passiva.³

Anlagennachweise

Gemäß § 38 Abs. 1 GemHVO werden Anlagennachweise über unbewegliche und bewegliche Sachen sowie grundstücksgleiche Rechte einer kostenrechnenden Einrichtung geführt. Inhalte sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten und die Abschreibungen mit ihren Veränderungen.

¹ Vgl. Klee, Bernd (2004) Vermögensbewertung für das kommunale Rechnungswesen, Seminar am 04.10.2004 in Karlsruhe, S. 11.

² Vgl. Landkreistag Baden-Württemberg (2002) Handbuch: Aufbau der Kostenrechnung einschließlich interner Leistungsverrechnungen und Vermögensbewertung in Kommunen –ein standardisiertes Vorgehensmodell, 2. überarbeitete und erweiterte Fassung, München, 2PLUS CONSULT GmbH, S. 76 (im Folgenden zitiert als „Handbuch: Aufbau der Kostenrechnung“).

³ Vgl. www.kgst.de/index.html?ioasFrameCheckName=frmMain&ionasFrameCheck.

Anschaffungskosten

Gemäß § 44 Abs. 1 E-GemHVO sind Anschaffungskosten die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Zu den Anschaffungskosten gehören dabei auch Nebenkosten (z.B. Kosten für Montage, Verpackungskosten).

Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind gemäß § 74 BewG Grundstücke auf denen sich benutzbare Gebäude befinden, mit Ausnahme der in § 72 Abs. 2 und 3 BewG bezeichneten Grundstücke. (s. unbebaute Grundstücke)

Bestandverzeichnisse

Gemäß § 37 Abs. 1 GemHVO werden Bestandsverzeichnisse über unbewegliche und bewegliche Sachen sowie grundstücksgleiche Rechte, die Eigentum der Gemeinde sind oder ihr zustehen, geführt. In den Verzeichnissen werden Art und Menge sowie Lage oder Standort der Sachen festgehalten. Nach Abs. 2 brauchen Verzeichnisse nicht geführt werden, wenn sich der Bestand aus Anlagennachweisen ergibt, für GWG oder bei Vorräten, wenn über den Bestand eine ausreichende Kontrolle gewährleistet ist oder wenn sie zum alsbaldigen Verbrauch bestimmt sind.

Betriebsvorrichtungen

Betriebsvorrichtungen sind Maschinen und sonstige Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören und die in einer besonderen Beziehung zum ausgeübten Betrieb stehen. Sie sind aufgrund der Regelungen des Steuerrechts immer separat mit eigener Nutzungsdauer zu erfassen und werden nicht dem Gebäude zugeordnet. Zu den Betriebsvorrichtungen gehören bspw. Lastenaufzüge oder Klimaanlagen für einen Serverraum.

Bewegliches Anlagevermögen

Unter das bewegliche Anlagevermögen fallen alle selbstständig bewertungs- und nutzungsfähigen Anlagegüter über 410 Euro. Dazu zählen z. B. Maschinen und Geräte, Betriebs- und Geschäftsausstattung, sowie Fahrzeuge.

Bewertung

Unter Bewertung versteht man die Zuordnung einer Geldgröße auf bestimmte Güter oder Handlungsalternativen. Höhe und Art des Wertansatzes hängen vom Zweck der Bewertung ab.

Erfahrungswerte

Erfahrungswerte sind Werte, die mit den tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten vergleichbar sind und aufgrund mehrjähriger Sammlung von Werten entstehen und als Alternative herangezogen werden können. (z. B. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses).

Erhaltungsaufwand

Zum Erhaltungsaufwand zählen Ausgaben für Unterhaltung, Instandsetzung sowie Reparaturen. Sie werden durch die gewöhnliche Nutzung veranlasst und sind in gewissen Zeitabständen wiederkehrend. Dazu gehört u. a. auch der Austausch eines bereits vorhandenen Fahrstuhls.⁴

Ertragszuschüsse

Zu den Ertragszuschüssen gehören Beiträge, Zuweisungen und Zuschüsse Dritter. Sie werden später in der Bilanz passiviert und entsprechend den jeweiligen Abschreibungen aufgelöst. Der Auflösungssatz entspricht dabei dem Abschreibungssatz.⁵

⁴ Vgl. Handbuch: Aufbau der Kostenrechnung, S. 82.

⁵ Vgl. Klee, B.: Vermögensbewertung für das kommunale Rechnungswesen, S. 14.

Gebäude

„Gebäude sind die nach den Regeln der Bautechnik geschaffenen Anlagegüter, die eine Fläche umfassen, die Wohn-, Verwaltungs- oder Betriebszwecken zu dienen bestimmt ist.“⁶

Gebäudebestandteil

Zu den Gebäudebestandteilen gehören u. a. Personenaufzüge, Heizungsanlagen oder Klimaanlagen in Büroräumen. Gebäudebestandteile werden dem Gebäude zugeschrieben und analog der Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)

GWG sind bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten 410 Euro (ohne Umsatzsteuer) nicht übersteigen und selbstständig nutzbar sind. Nicht selbstständig nutzbar ist z.B. ein PKW-Anhänger.

Grünfläche

Grünflächen sind, im Besitz der Kommune befindliche Grundstücke, die als Freizeit- und Erholungsflächen genutzt werden können.

Herstellungsaufwand

Herstellungsaufwand liegt vor, wenn etwas Neues, bisher nicht Vorhandenes geschaffen wird. Darunter fallen eine wesentliche Substanzvermehrung (z. B. ein Anbau), eine erhebliche Wesensänderung (z. B. Ausbau eines Dachgeschosses zu Büroraum), eine deutliche Wesensverbesserung (nicht bereits bei einer Modernisierung) sowie eine wesentliche Verlängerung der Nutzungsdauer (z. B. durch eine Generalsanierung).⁷ Schwierigkeiten bestehen in der Praxis oft in der Abgrenzung zum Erhaltungsaufwand.

⁶ Vgl. Leitlinien zur Kommunalen Kostenrechnung, S. 133.

⁷ Vgl. Handbuch: Aufbau der Kostenrechnung, S. 81.

Herstellungskosten

Gemäß § 44 II E-GemHVO sind Herstellungskosten die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung einer Vermögensgegenstands oder seine Erweiterung bzw. Verbesserung entstehen. Dazu gehören u. a. die Material- und die Fertigungskosten.

Inventur und Inventar

Die Inventur ist die körperliche und buchmäßige Bestandsaufnahme von Vermögen nach Art, Menge und Wert. Ergebnis ist das Inventar, das die Grundlage für die Bilanz bildet. Zeitpunkt der Inventur ist zunächst der Beginn des neuen Rechnungswesens und dann jeweils zum Ende jedes Haushaltsjahres.⁸

Kalkulatorische Zinsen

Kalkulatorische Zinsen spiegeln den Zinsaufwand für das eingesetzte Kapital (Anlagekapital) wider. Dies stellt den Ersatz für Fremd- und entgangene Eigenkapitalzinsen dar.⁹ Kalkulatorische Zinsen können in den Teilhaushalten verrechnet werden, wenn sie die anteiligen Fremdkapitalzinsen überschreiten.¹⁰

Nutzungsdauer

Maßgeblich für die Abschreibung ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer ist der Zeitraum, in welchem ein Vermögensgegenstand nutzbar ist. Als Orientierung für die Nutzungsdauer kann die Abschreibungstabelle zu § 46 E-GemHVO herangezogen werden.

Passiva

Summe von Eigenkapital einschließlich Rücklagen sowie von Rückstellungen und weiteren Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungsposten, die auf

⁸ Vgl. Klee, B.: Vermögensbewertung für das kommunale Rechnungswesen, S. 19.

⁹ Vgl. Handbuch: Aufbau der Kostenrechnung, S 78.

¹⁰ Vgl. Notheis / Ade: Neues Kommunales Haushaltsrecht, S. 63.

der rechten Seite der Bilanz aufgeführt sind. Passiva geben somit Auskunft über die Herkunft der finanziellen Mittel.¹¹

Stille Reserven

Stille Reserven stellen die Differenz zwischen den Buchwerten und den tatsächlichen höheren Werten von Aktiva bzw. tatsächlichen niedrigeren Werten von Passiva dar. Stille Reserven entstehen zum einen durch die Unterbewertung von Aktiva und zum anderen durch eine Überbewertung der Passiva.¹²

Straße

Zu einer Straße gehören der Straßenkörper und das Straßenzubehör. Der Straßenkörper umfasst gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1StrG-BW u. a. den Straßenuntergrund, -unterbau, -decke, Fahrbahnen, Geh- und Radwege sowie Parkplätze. Unter das Straßenzubehör fallen nach § 2 Abs. 3 StrG-BW u. a. Verkehrszeichen, Parkleitssysteme sowie Verkehrsanlagen aller Art.

Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke sind gemäß § 72 Abs. 1 BewG Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Weiter gelten nach Abs. 2 Grundstücke ebenfalls als unbebaut, wenn sich darauf Gebäude befinden, deren Zweckbestimmung und Wert gegenüber der Zweckbestimmung und dem Wert des Grund und Bodens von untergeordneter Bedeutung sind. Grundstücke werden grundsätzlich nicht abgeschrieben, da sie keinem Werteverzehr unterliegen.

Vermögen

Zentraler Begriff der Vermögenserfassung und -bewertung ist natürlich das Vermögen selbst. Vermögen ist die Summe aller geldwerten Rechte einer Person. Dazu gehören das Anlagevermögen, das Umlaufvermögen sowie alle sonstigen Rechte, die einen in Geld ausdrückbaren Wert haben.

¹¹ Vgl. www.kgst.de/index.html?ioasFrameCheckName=frmMain&ionasFrameCheck.

¹² Vgl. Wirtschaftslexikon24.net: <http://www.wirtschaftslexikon24.net/d/stille-reserven/stille-reserven.htm>.

Wie sich das kommunale Vermögen genau untergliedert zeigt folgende Abbildung.

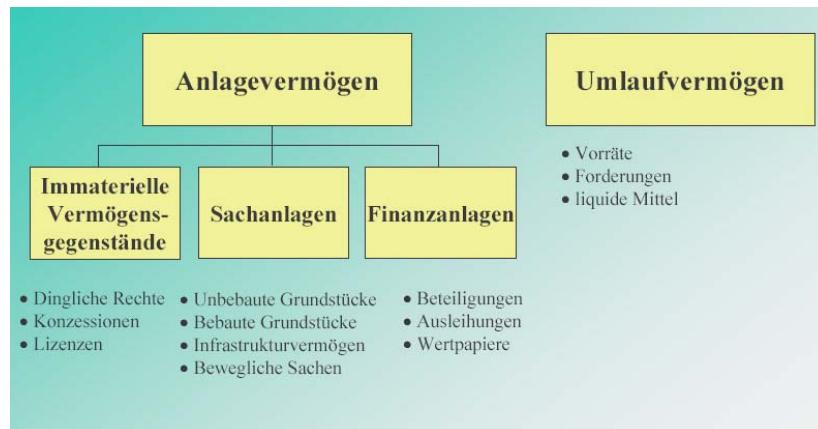


Abbildung 1: Vermögensarten¹³

Wald

Wald ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäume, Waldsträucher) bestockte Grünfläche.¹⁴

Wirtschaftliches Eigentum

Die Kommunen dürfen bzw. müssen Vermögensgegenstände in ihrer Bilanz (nur) ausweisen, wenn bzw. soweit sie ihnen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zuzurechnen sind. Im Normalfall sind wirtschaftliches und rechtliches Eigentum gleich. Steht die tatsächliche Sachherrschaft und Nutzungsmöglichkeit dagegen bei wirtschaftlicher Betrachtung einem anderen als dem rechtlichen Eigentümer zu, so wird dieser andere als wirtschaftlicher Eigentümer bezeichnet. Gleichzeitig ist ihm dann das Wirtschaftsgut zuzurechnen. (§ 39 Abs. 1 AO) Das wirtschaftliche Eigentum hat für die Frage der Zuordnung und Bilanzierung Vorrang. Ein Beispiel hierfür ist ein Leasinggeschäft, bei dem die Gemeinde als Leasing-Nehmerin bereits wirtschaftlich Eigentümerin des Leasing-Gegenstandes ist. Mit Ende der Leasingzeit wird sie dann letztendlich auch rechtliche Eigentümerin.

¹³ Vgl. Klee, B. Doppisches Haushalts- und Rechnungswesen-Landkreise berichten aus der Praxis, Tagung am 09/10. Februar in Nürnberg, Vermögenserfassung und –bewertung am Beispiel Baden-Württemberg, S. 9.

¹⁴ Vgl. Kommunale Kostenrechnung Baden-Württemberg, S. 139.

Zeitwerte

Zeitwerte sind Werte, die Vermögensgegenstände in der Bilanz zu einem bestimmten Zeitpunkt aufweisen (z. B. zum Bilanzstichtag). Diese Werte können i. d. R. auf der Grundlage von Veräußerungswerten vergleichbarer Vermögensgegenstände geschätzt werden.¹⁵

¹⁵ Vgl. Notheis / Ade: Neues Kommunales Haushaltsrecht, S. 132.

Anlage 3: § 62 E-GemHVO zur erstmalige Bewertung

Innenministerium BW – E-GemHVO (Auszug)

Stand: 30.03.2007

§ 62

Erstmalige Bewertung (Eröffnungsbilanz)

- (1) In der Eröffnungsbilanz sind die zum Stichtag der Aufstellung vorhandenen Vermögensgegenstände mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen nach § 46, anzusetzen. Die Vermögensgegenstände dürfen auch mit Werten angesetzt werden, die vor dem Stichtag für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz in Anlagenachweisen nach § 38 der Gemeindehaushaltsverordnung vom 7. Februar 1973 (GBI. S. 33) in der zuletzt geltenden Fassung oder in einer Vermögensrechnung nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums zur Vermögensrechnung vom 31. Oktober 2001 (GABI. S. 1108) nachgewiesen sind. Bei beweglichen Vermögensgegenständen, deren Anschaffung oder Herstellung länger als sechs Jahre vor dem Stichtag für die Eröffnungsbilanz zurückliegt, kann von einer Inventarisierung und Aufnahme in die Vermögensrechnung abgesehen werden.
- (2) Wenn die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand ermittelt werden können, sind abweichend von Absatz 1 den Preisverhältnissen zum Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt entsprechende Erfahrungswerte anzusetzen, vermindert um Abschreibungen nach § 46. Für den vor dem Stichtag der Aufstellung der Eröffnungsbilanz liegenden Zeitraum von sechs Jahren wird vermutet, dass die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten ermittelt werden können.
- (3) Für Vermögensgegenstände, die vor dem 31. Dezember 1974 angeschafft oder hergestellt worden sind, können abweichend von Absatz 1 und 2 den Preisverhältnissen zum 1. Januar 1974 entsprechende Erfahrungswerte angesetzt werden, vermindert um Abschreibungen nach § 46.
- (4) Bei Waldflächen sind die Absätze 1 bis 3 mit der Maßgabe anzuwenden, dass
1. für den Aufwuchs zwischen 7.200 und 8.200 Euro je Hektar und
 2. für die Grundstücksfläche 2.600 Euro je Hektar
- angesetzt werden können.

- (5) Als Wert von Beteiligungen und Sondervermögen ist, wenn die Ermittlung der tatsächlichen Anschaffungskosten einen unverhältnismäßigen Aufwand verursachen würde, das anteilige Eigenkapital anzusetzen.
- (6) Gegenstände des realisierbaren Vermögens sind in der Eröffnungsbilanz mit ihrem Veräußerungswert anzusetzen; bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz kann davon ausgegangen werden, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dem Veräußerungswert entsprechen, wenn die Anschaffung nicht länger als zehn Jahre zurückliegt.
- (7) Für Sonderposten für erhaltene Investitionszuweisungen und -beiträge nach § 52 Abs. 4 Nr. 1.4 gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend. Auf den Ansatz geleisteter Investitionszuwendungen und -zuschüsse in der Eröffnungsbilanz kann verzichtet werden; soweit ein Ansatz erfolgt, gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.
- (8) Die in der Eröffnungsbilanz nach den Absätzen 2 bis 6 angesetzten Werte für die Vermögensgegenstände gelten für die künftigen Haushaltjahre als Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Anlage 4: Teilnehmerliste des „Forum Vermögensbewertung“



Unter Mitwirkung folgender Institutionen:



Stadtag



Landkreistag



Gemeindeprüfungsanstalt

Anlage 5: Fragebogen

Fragen an die Teilnehmer des Forum Vermögensbewertung

1. Wann soll das NKHR in ihrer Kommune umgesetzt werden?

2. Wurde bei Ihnen mit der Vermögensbewertung bereits begonnen?

(*wenn nein, weiter mit Frage 7*)

3. Wie sieht Ihr Zeitplan für den Bewertungsprozess momentan aus?

4. Erfolgt die Bewertung nur durch eigenes Personal oder auch durch Neueinstellungen bzw. externe Hilfe?

5. Befasst sich bei Ihnen ein eigenes Projektteam mit der Bewertung?

Wenn ja, wie viele Personen sind daran beteiligt?

6. Mit welchem Programm werden die bewerteten Gegenstände erfasst?

(weiter mit Frage 9)

7. Wann wollen Sie mit der Bewertung beginnen?

 8. Haben Sie bezüglich des zeitlichen Rahmens bzw. der Organisation des Bewertungsprozesses bereits Regelungen getroffen?

Wenn ja, welche

9. Warum haben sie sich dafür entschieden im Forum Vermögensbewertung mitzuwirken/ welche Vorteile ergeben sich Ihrer Meinung dadurch?

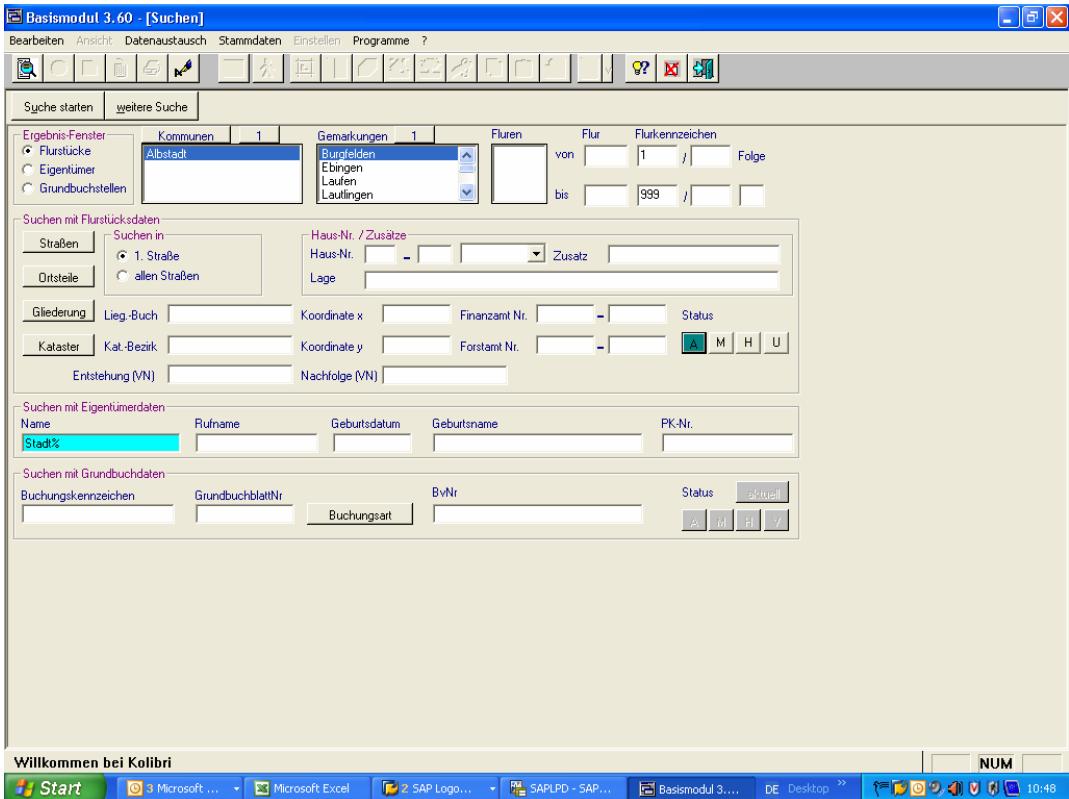
Anlage 6: Aktueller Zeitplan zur Vermögensbewertung in Albstadt

Quelle: Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt, S. 5.

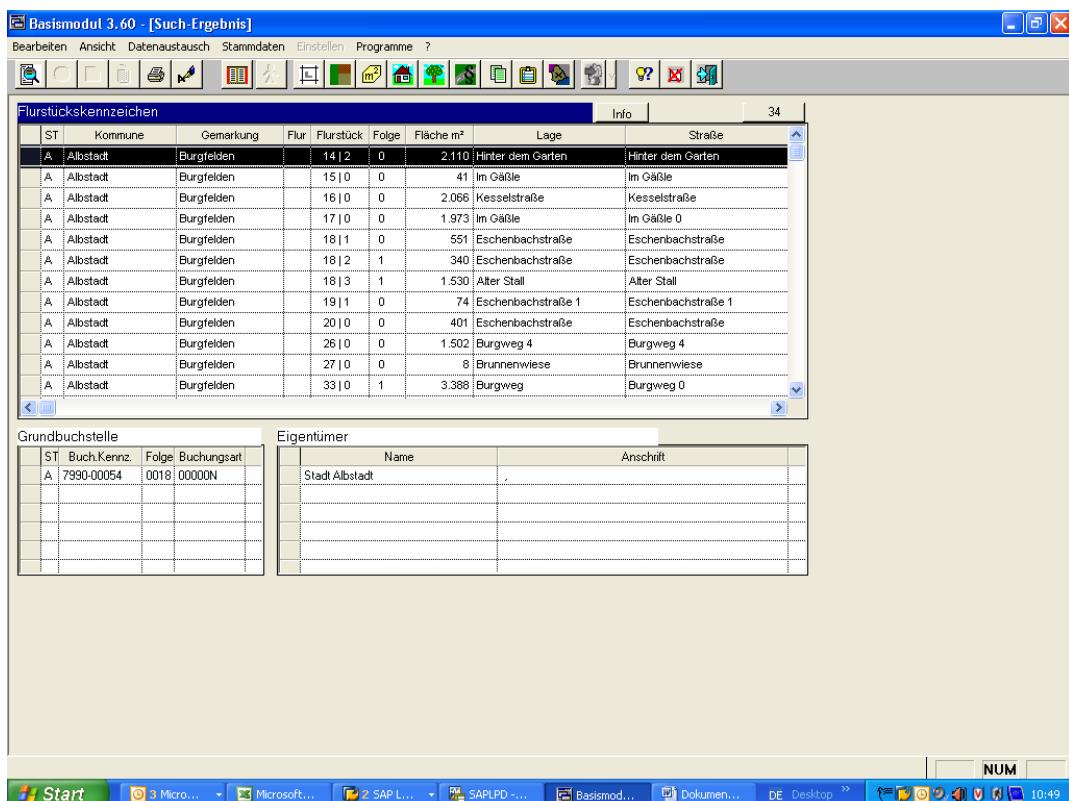
Anlage 7: Auszug aus dem Erfassungsblatt zur Vermögensbewertung in Albstadt

Anlage 8: Ermittlung der Basisdaten anhand von KoLiBRI

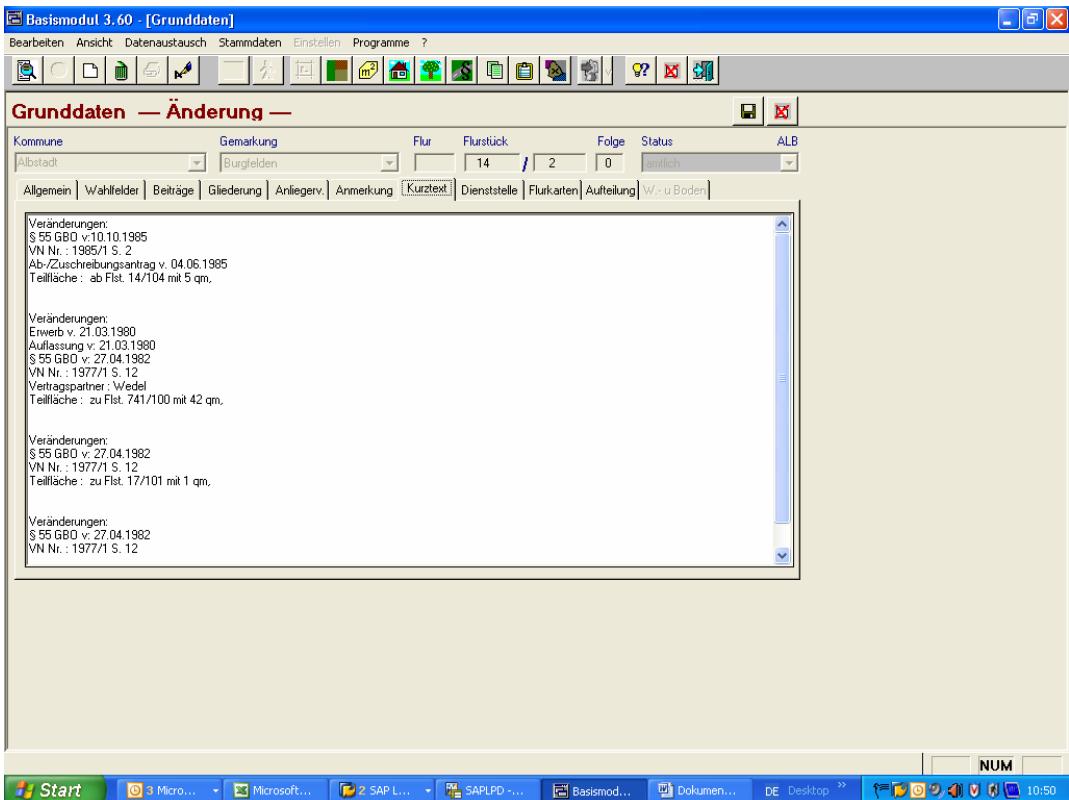
Suchmaske



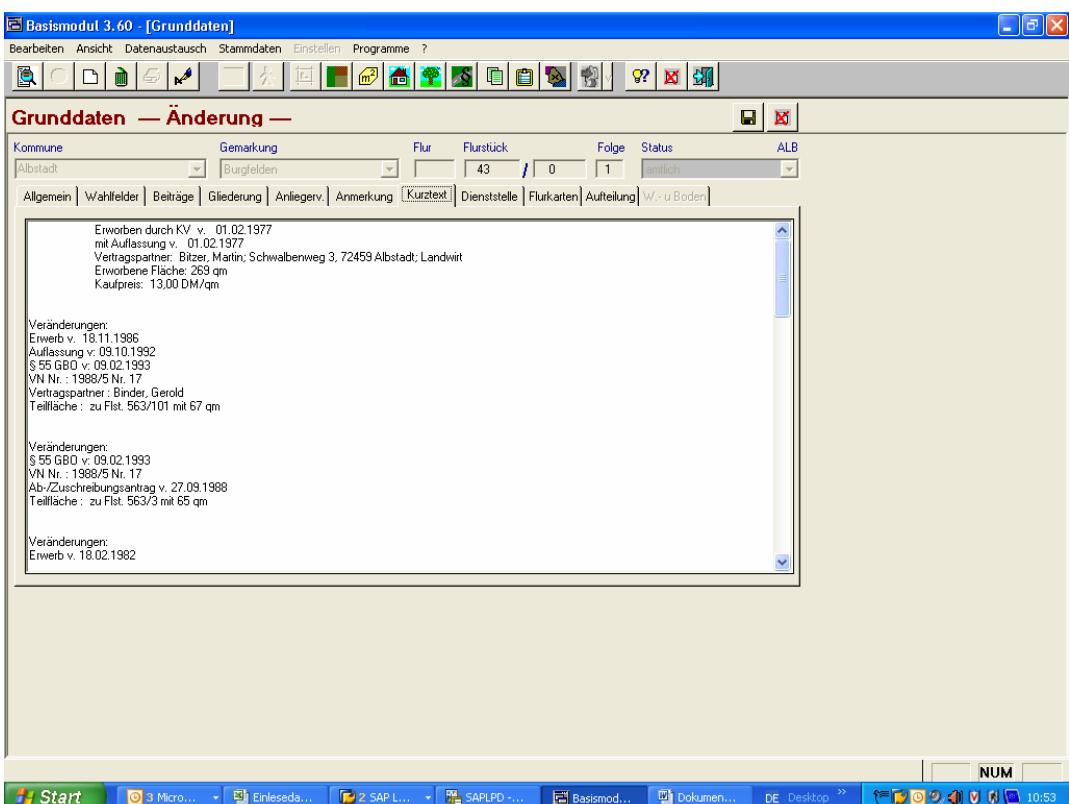
Basisdaten – Einstiegsmaske



Basisdaten – Kurztextauswertung



Basisdaten – Kurztextauswertung



Anlage 9: Rückindizierte Werte für die Bewertung in Albstadt

Quelle: Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt, S. 11.

1.) Rückindizierte Werte für die landwirtschaftlichen Flächen

Jahr:	Wert je qm Fläche der landwirtschaftl. Nutzung (rückindiziert von 1992):	Wert des Landesdurchschnittes je qm:
1974	1,03 € ~ 1,00 €	1,25 €
1975	1,02 € ~ 1,00 €	1,23 €
1976	1,07 € ~ 1,00 €	1,28 €
1977	1,23 € ~ 1,25 €	1,47 €
1978	1,33 € ~ 1,25 €	1,59 €
1979	1,51 € ~ 1,50 €	1,80 €
1980	1,61 € ~ 1,50 €	1,95 €
1981	1,82 € ~ 1,75 €	2,19 €
1982	2,03 € ~ 2,00 €	2,45 €
1983	2,14 € ~ 2,25 €	2,59 €
1984	2,28 € ~ 2,25 €	2,74 €
1985	2,15 € ~ 2,25 €	2,58 €
1986	2,15 € ~ 2,25 €	2,58 €
1987	2,00 € ~ 2,00 €	2,39 €
1988	1,80 € ~ 1,75 €	2,17 €
1989	1,70 € ~ 1,75 €	2,05 €
1990	1,73 € ~ 1,75 €	2,10 €
1991	1,86 € ~ 1,75 €	2,24 €

2.) Rückindizierte Werte für den Aufwuchs von Grünanlagen

Quelle: Bewertungsrichtlinie der Stadt Albstadt, S. 20.

Jahr	Wert je qm	Jahr	Werte je qm
1974	1,93 Euro	1990	2,70 Euro
1975	1,90 Euro	1991	2,86 Euro
1976	1,91 Euro	1992	2,97 Euro
1977	1,96 Euro	1993	2,97 Euro
1978	2,08 Euro	1994	2,91 Euro
1979	2,27 Euro	1995	2,92 Euro
1980	2,57 Euro	1996	2,87 Euro
1981	2,56 Euro	1997	2,81 Euro
1982	2,44 Euro	1998	2,78 Euro
1983	2,39 Euro	1999	2,79 Euro
1984	2,41 Euro	2000	2,88 Euro
1985	2,43 Euro		
1986	2,47 Euro		
1987	2,52 Euro		
1988	2,55 Euro		
1989	2,58 Euro		

Anlage 10: Baukostenindex

Quelle: Statistisches Landesamt Baden Württemberg:



**Statistische Berichte
Baden-Württemberg**

Artikel-Nr. 4121 06004

M 1 4 - vj 4/06

Preise

15.02.2007

Preisindex für Bauwerke in Baden-Württemberg im November 2006

1. Preisindizes für Bauwerke in Baden-Württemberg im November 2006 nach Art der Bauarbeiten

Gebäudetyp bzw. Nr. der Bauarbeit	Bauarbeit	Gewicht	Vorjahres- quartal	Vorquartal	Berichts- quartal	Veränderung Berichtsquartal gegenüber	
		%	2000=100			Vorjahres- quartal	Vorquartal
Neubau von Wohngebäuden – Bauleistungen am Bauwerk – (einschließlich Mehrwertsteuer) ¹⁾							
Typ 01	Wohngebäude insgesamt	1 000	102,9	106,5	108,0	+	5,0
1300	Erdarbeiten	35,12	102,0	105,2	110,2	+	8,0
1303	Verbauarbeiten	0,47	91,2	97,8	99,4	+	9,0
1304	Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten	0,58	105,0	105,1	106,5	+	1,4
1306	Entwässerungsanalarbeiten	11,90	103,0	105,0	105,4	+	2,3
3330	Mauerarbeiten	150,00	100,7	104,5	105,1	+	4,4
3331	Beton- und Stahlbetonarbeiten	157,85	99,9	105,5	107,1	+	7,2
3334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	43,73	98,3	101,0	101,0	+	2,7
3335	Stahlbauarbeiten	3,73	115,6	117,9	123,4	+	6,7
3337	Abdichtungsarbeiten	11,72	109,3	110,8	113,2	+	3,6
3338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	39,28	105,5	108,1	109,3	+	3,6
3339	Klempnerarbeiten	17,83	113,7	126,6	128,7	+	13,2
3340	Gerüstarbeiten	7,45	96,8	97,4	97,4	+	0,6
	Rohbauarbeiten	479,66	101,5	105,9	107,2	+	5,6
3332	Naturwerksteinarbeiten	12,23	101,3	102,0	103,5	+	2,2
3333	Betonwerksteinarbeiten	5,04	98,6	95,8	95,8	-	2,8
4350	Putz- und Stuckarbeiten	68,99	99,1	100,8	100,5	+	1,4
4350	Trockenbauarbeiten	37,91	103,5	104,5	106,2	+	2,6
4351	Fassadenarbeiten	3,08	98,6	104,6	105,3	+	6,8
4352	Fliesen- und Plattenarbeiten	32,20	93,7	93,8	94,4	+	0,7
4353	Estricharbeiten	22,15	103,0	107,3	111,4	+	8,2
4354	Gussasphaltarbeiten	0,15	104,3	110,4	110,4	+	5,8
4355	Tischlerarbeiten	79,17	104,6	109,2	111,1	+	6,2
4356	Parkettarbeiten	11,22	97,0	98,6	99,3	+	2,4
4358	Rolladenarbeiten	9,38	104,4	105,3	106,3	+	1,8
4360	Metallbauarbeiten	37,04	101,9	107,2	112,6	+	10,5
4361	Verglasungsarbeiten	2,51	101,8	104,2	106,2	+	4,3
4363	Maler- und Lackierarbeiten	21,64	98,1	97,8	98,2	+	0,1
4365	Bodenbelagarbeiten	13,28	97,8	101,7	102,6	+	4,9
4366	Tapezierarbeiten	6,44	103,2	106,1	106,3	+	3,0
5380	Raumlufttechnische Anlagen	3,51	106,6	108,3	110,3	+	3,5
5380	Heiz- u. zentr. Wassererwärmungsanlagen	60,88	112,1	115,4	116,3	+	3,7
5381	Gas-, Wasser- und Abwasser-Installationsarb.	46,21	112,6	118,7	121,0	+	7,5
5382	Nieder- und Mittelspannungsanlagen	35,96	111,7	114,3	116,4	+	4,2
5386	Gebäudeautomation	1,69	101,0	98,8	99,2	-	1,8
5384	Blitzschutzanlagen	1,89	110,4	111,0	111,0	+	0,5
5380	Dämmarbeiten an technischen Anlagen	6,69	107,7	111,6	112,1	+	4,1
3335	Förder-, Aufzugsanl., Fahrtrep., -Steige	1,08	100,9	101,4	101,8	+	0,9
	Ausbauarbeiten	520,34	104,2	107,1	108,7	+	4,3
Typ 02	Ein-/Zweifamilienengebäude insgesamt	1 000	103,0	106,6	108,1	+	5,0
Typ 03	Mehrfamilienengebäude insgesamt	1 000	102,5	106,2	107,6	+	5,0
Typ 04	Gemischtgenutzte Gebäude insgesamt	1 000	102,4	106,1	107,5	+	5,0

1) Ab Februar 2006 neues Programm; es können Abweichungen zum Vorquartal bzw. im Jahresdurchschnitt 2005 auftreten.

Noch: 1. Preisindizes für Bauwerke in Baden-Württemberg im November 2006 nach Art der Bauarbeiten

Gebäudetyp bzw. Nr. der Bauarbeit	Bauarbeit	Gewicht	Vorjahres- quartal	Vorquartal	Berichts- quartal	Veränderung Berichtsquartal gegenüber	
						%	

Neubau von Nichtwohngebäuden – Bauleistungen am Bauwerk – (einschließlich Mehrwertsteuer) ¹⁾

Typ 05	Bürogebäude insgesamt	1 000	102,6	106,1	107,7	+ 5,0	+ 1,5
	Rohbauarbeiten	407,67	102,1	106,8	108,2	+ 6,0	+ 1,3
	Ausbauarbeiten	592,33	102,9	105,7	107,3	+ 4,3	+ 1,5
Typ 06	Gewerbliche Betriebsgebäude insgesamt	1 000	104,6	108,4	110,0	+ 5,2	+ 1,5
	Rohbauarbeiten	567,66	104,6	109,1	110,8	+ 5,9	+ 1,6
	Ausbauarbeiten	432,34	104,5	107,4	109,0	+ 4,3	+ 1,5

Straßenbau (einschließlich Mehrwertsteuer) ¹⁾

Typ 07	Straßenbau insgesamt	1 000	100,1	104,2	104,8	+ 4,7	+ 0,6
6300	Erdarbeiten	263,89	97,0	100,2	99,9	+ 3,0	- 0,3
1306	Entwässerungskanalarbeiten	79,26	102,4	104,5	105,2	+ 2,7	+ 0,7
6400	Verkehrsw.Bauarb., Oberbau.ohne Bindemittel	142,93	98,6	101,5	101,8	+ 3,2	+ 0,3
6403	Verkehrsw.Bauarb., Oberbau.mit hydr.Bindemitteln	104,00	102,2	104,4	106,3	+ 4,0	+ 1,8
6402	Verkehrsw.Bauarb., Oberbau. aus Asphalt	279,16	103,5	110,5	111,0	+ 7,2	+ 0,5
6401	Verkehrsw.Bauarb., Pflast., Platt., Einfassung	54,83	95,2	97,2	97,6	+ 2,5	+ 0,4
2323	Pflanz- und Rasenarbeit im Landschaftsbau	5,17	98,5	99,9	102,1	+ 3,7	+ 2,2
3330	Mauerarbeiten	2,89	98,7	101,9	102,2	+ 3,5	+ 0,3
3331	Beton- und Stahlbetonarbeiten	31,21	99,2	103,2	104,5	+ 5,3	+ 1,3
3337	Abdichtungsarbeiten	1,13	113,9	113,9	113,9	-	-
4360	Metallbauarbeiten	29,34	100,6	107,4	111,6	+ 10,9	+ 3,9
4363	Maler- und Lackierarbeiten	6,19	99,7	101,3	101,5	+ 1,8	+ 0,2

Ortskanäle (einschließlich Mehrwertsteuer) ¹⁾

Typ 09	Ortskanäle insgesamt	1 000	101,0	104,6	105,0	+ 4,0	+ 0,4
6300	Erdarbeiten	367,43	99,2	102,3	102,0	+ 2,8	- 0,3
1303	Verbauarbeiten	4,43	91,2	97,8	99,4	+ 8,0	+ 1,6
1306	Entwässerungskanalarbeiten	424,17	103,0	106,6	107,4	+ 4,3	+ 0,8
6400	Verkehrsw.Bauarb., Oberbau.ohne Bindemittel	45,72	99,0	101,6	101,9	+ 2,9	+ 0,3
6403	Verkehrsw.Bauarb., Oberbau.mit hydr.Bindemitteln	2,09	102,1	103,3	104,6	+ 2,4	+ 1,3
6402	Verkehrsw.Bauarb., Oberbau. aus Asphalt	63,40	105,3	114,1	114,8	+ 9,0	+ 0,6
6401	Verkehrsw.Bauarb., Pflast., Platt., Einfassung	44,74	95,5	97,4	97,9	+ 2,5	+ 0,5
3330	Mauerarbeiten	8,05	99,1	102,5	103,1	+ 4,0	+ 0,6
3331	Beton- und Stahlbetonarbeiten	31,67	97,8	101,7	102,8	+ 5,1	+ 1,1
3337	Abdichtungsarbeiten	8,30	102,6	102,9	102,9	+ 0,3	-

Instandhaltung von Wohngebäuden (einschließlich Mehrwertsteuer) ¹⁾

Typ 10	Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparaturen insgesamt	1 000	104,9	107,6	108,5	+ 3,4	+ 0,8
Typ 11	Schönheitsreparaturen in einer Wohnung insgesamt	1 000	98,7	100,9	100,9	+ 2,2	-

¹⁾ Ab Februar 2006 neues Programm; es können Abweichungen zum Vorquartal bzw. im Jahresdurchschnitt 2005 auftreten

2. Baupreisentwicklung (Bauleistungen am Bauwerk) für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, für den Straßenbau und Ortskanäle* in Baden-Württemberg
 – Jahresdurchschnitte seit 1949 bzw. 1968 –

Jahr	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Ortskanäle
	2000=100				
Jahresdurchschnitte					
1949	13,3	–	–	–	–
1950	12,2	–	–	–	–
1951	14,5	–	–	–	–
1952	16,1	–	–	–	–
1953	15,7	–	–	–	–
1954	15,8	–	–	–	–
1955	16,8	–	–	–	–
1956	17,5	–	–	–	–
1957	18,3	–	–	–	–
1958	18,9	–	–	–	–
1959	19,7	–	–	–	–
1960	21,6	–	–	–	–
1961	23,7	–	–	–	–
1962	25,7	–	–	–	–
1963	27,1	–	–	–	–
1964	28,5	–	–	–	–
1965	29,9	–	–	–	–
1966	30,4	–	–	–	–
1967	29,0	–	–	–	–
1968	29,8	31,3	30,3	46,3	46,9
1969	31,7	33,4	32,9	48,7	49,7
1970	36,7	39,1	38,9	56,4	58,5
1971	40,2	42,7	43,0	60,1	62,8
1972	42,8	45,3	45,3	60,8	64,8
1973	45,9	48,3	47,8	62,4	66,5
1974	48,1	50,4	49,3	66,9	69,9
1975	48,4	50,6	50,0	65,9	68,5
1976	49,7	51,9	51,6	66,3	67,9
1977	51,9	54,2	53,7	68,1	70,0
1978	55,5	57,2	56,5	72,2	75,2
1979	60,7	61,9	61,0	78,9	82,8
1980	67,5	68,0	67,4	89,1	91,0
1981	70,7	71,4	70,7	89,0	90,4
1982	71,2	72,5	72,0	84,8	85,7
1983	72,2	73,7	73,0	83,0	84,2
1984	74,1	75,5	74,5	83,6	84,9
1985	73,9	75,4	74,5	84,3	84,3
1986	74,8	76,6	75,9	85,9	86,0
1987	76,5	78,4	77,9	87,5	87,8
1988	78,2	80,0	79,5	88,5	89,1
1989	81,2	83,0	82,3	89,6	91,7
1990	86,8	87,8	87,5	93,9	96,6
1991	92,7	93,5	93,1	99,4	103,0
1992	97,2	97,8	97,1	103,0	106,5
1993	99,8	99,5	98,9	103,0	106,4
1994	100,3	100,0	99,4	101,2	105,5
1995	101,2	100,9	100,7	101,3	105,1
1996	99,6	99,7	99,9	99,5	102,4
1997	98,2	98,6	99,0	97,4	99,6
1998	98,5	98,4	98,8	96,4	98,6
1999	98,9	98,5	98,7	97,0	98,9
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	100,8	101,0	101,0	101,4	100,5
2002	101,1	101,2	101,3	100,5	100,8
2003	100,5	100,5	101,0	98,8	99,6
2004	101,7	101,4	102,1	98,5	100,0
2005 ¹⁾	102,6	102,3	104,1	99,2	100,5
2006 ¹⁾	105,7	105,3	107,5	103,5	103,8

¹⁾ Einschließlich Mehrwertsteuer. – 1) Ab Februar 2006 neues Programm; es können Abweichungen zum Vorquartal bzw. im Jahresdurchschnitt 2005 auftreten.
 Jahresdurchschnitt = arithmetisches Mittel aus den vier Quartalsergebnissen des jeweiligen Jahres.

3. Baupreisentwicklung (Bauleistungen am Bauwerk) für Wohngebäude und Nichtwohngebäude, für den Straßenbau und Ortskanäle*) in Baden-Württemberg **)

– Quartalsergebnisse –

Jahr	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Ortskanäle	2000=100
						2000=100
2000	Februar	99,4	99,2	99,3	98,6	99,4
	Mai	99,9	99,9	99,8	99,7	100,0
	August	100,3	100,3	100,2	100,5	100,2
	November	100,5	100,6	100,6	101,2	100,4
	2001	Februar	100,6	100,8	100,8	100,4
2001	Mai	100,8	101,0	101,0	101,6	100,6
	August	101,0	101,2	101,2	101,5	100,5
	November	100,9	101,1	101,1	101,1	100,6
	2002	Februar	101,2	101,4	101,4	100,8
2002	Mai	101,1	101,3	101,2	100,7	101,0
	August	101,2	101,2	101,3	100,6	100,8
	November	101,0	101,0	101,4	99,8	100,5
	2003	Februar	100,7	100,8	101,2	99,1
2003	Mai	100,6	100,6	101,2	99,1	99,7
	August	100,5	100,4	100,9	98,7	99,3
	November	100,3	100,3	100,7	98,2	99,3
	2004	Februar	100,5	100,1	100,5	98,4
2004	Mai	101,9	101,6	102,1	98,5	99,9
	August	102,2	101,9	102,7	98,5	100,0
	November	102,3	102,0	103,0	98,6	100,0
	2005	Februar	102,3	102,1	103,6	98,7
2005	Mai	102,4	102,2	103,8	98,9	100,2
	August	102,7	102,4	104,3	99,2	100,4
	November	102,9	102,6	104,6	100,1	101,0
	2006	Februar	103,6	103,0	105,2	101,5
2006	Mai	104,5	104,2	106,5	103,5	103,7
	August	106,5	106,1	108,4	104,2	104,6
	November	108,0	107,7	110,0	104,8	105,0

*) Einschließlich Mehrwertsteuer. – **) Ab Februar 2006 neues Programm; es können Abweichungen zum Vorquartal bzw. im Jahresschnitt 2005 auftreten.

Faktoren für die Berechnung von Indexwerten früherer Basisjahre

Umbasierung von Basis 2000 auf ...	Wohngebäude	Bürogebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude	Straßenbau	Ortskanäle
1995	0,9879	0,9909	0,9930	0,9868	0,9517
1991	1,0795	1,0696	1,0745	1,0051	0,9708
1985	1,3541	1,3266	1,3414	–	–
1980	1,4809	1,4698	1,4834	1,1217	1,1006
1976	2,0121	1,9274	1,9366	–	–
1970	2,7254	2,5635	2,5720	–	–
1962	3,8853	3,3065	3,3243	–	–
1958	5,2948	4,4647	4,4824	–	–
1950	8,0855	–	–	–	–
1936	14,7928	–	–	–	–
1913	19,0885	–	–	–	–

Achtung! Diese Umbasierungsfaktoren dürfen nur für die Umrechnung der Quartalsindizes ab Februar 2000 verwendet werden. Für die Umrechnung weiter zurückliegender Indexwerte haben diese Faktoren **keine** Gültigkeit. Jahresschnitte werden ebenfalls nicht mittels Umrechnungsfaktoren zurückgerechnet, da diese aus dem arithmetischen Mittel der jeweiligen vier Quartalswerte berechnet werden.

Formel zur Berechnung der prozentualen Veränderung:
$$\frac{\text{neuer Indexstand}}{\text{alter Indexstand}} \times 100 - 100$$

Die prozentuale Veränderung ist von der Wahl des Basisjahres unabhängig, von geringen Rundungsdifferenzen abgesehen.

Ehrenwörtliche Erklärung

„Ich versichere, dass ich diese Diplomarbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt und die den benutzten Quellen wörtlich oder inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen.“

Albstadt, den 13. April 2007

Michael Müller