

Anlage 4

Ergänzende Hinweise zur Beschlussvorlage

Die landesrechtlichen doppelischen Vorschriften in § 98 Abs. 3 KVG in Verbindung mit § 23 KomHVO weisen den Erhalt des Eigenkapitals als Ziel zur Sicherung der dauernden Aufgabenerfüllung unabhängig von der Einwohnerentwicklung aus. Das beinhaltet auch die Ergebnisbelastung und den geforderten den Ausgleich von Aufwendungen aus entstehenden Buchverlusten.

In anderen Bundesländern (z.B. Baden-Württemberg) wurden dazu seitens des Landesgesetzgebers Regelungen geschaffen, Buchverluste als Teil des außerordentlichen Ergebnisses mit dem Eigenkapital direkt zu verrechnen also ergebnisneutral zu behandeln.

Damit wurde dem Aspekt Rechnung getragen, dass eine doppelische Bewertung von Grundstücken, die fast ausschließlich auf Anschaffungskosten bezieht, nicht mit erzielbaren Verkehrswerten übereinstimmen kann. Darüber hinaus ist dies auch nicht bei der Übertragung von Grundstücken an Dritte zur Erfüllung kommunaler Aufgaben in jedem Fall erreichbar und sinnvoll.

Die im Rahmen der doppelischen Bewertung ermittelten Buchwerte stellen keine Verkaufspreise dar. Diese sind durch Angebot und Nachfrage am Grundstücksmarkt zu ermitteln. Die Festlegungen zur doppelischen Bewertung ersetzen keine einheitlichen und transparenten Kriterien zur Veräußerung von städtischen Grundstücken. Verkäufe unter Buchwert führen zu zusätzlichen Aufwendungen aus Buchverlusten in der Ergebnisrechnung.

Buchwerte stellen lediglich den minimalen Verkaufserlös dar, so dass bei einer entsprechenden Offerte ggf. auch ein Verkaufserlös über Buchwert (zusätzliche Erträge aus Buchgewinnen in der Ergebnisrechnung) erzielbar ist. Demnach sollten Veräußerungen stets in einem transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren erfolgen.

Die Stadt Dessau-Roßlau verfügt derzeit nicht über Veräußerungsgrundsätze beim Verkauf kommunaler Grundstücke, die Rahmenbedingungen für die Veräußerung sowohl verfahrensrechtlich als auch hinsichtlich notwendiger Veräußerungserlöse (Mindestverkaufspreise) definiert. Dieses ist insbesondere für die Grundstücke, die auf Grund ihrer Lage und Beschaffenheit am Markt nicht allgemein platzierbar sind notwendig, um eine mögliche Beliebigkeit der Akzeptanz von Erwerbsangeboten künftig auszuschließen.

Gleichzeitig könnten mit der Existenz einer solchen Rahmenrichtlinie die Auswirkungen aus Differenzen zwischen der vorgeschlagenen doppelischen Bewertung und den

erzielbaren Veräußerungserlösen (Buchgewinne / Buchverluste) für den städtischen Haushalt besser gesteuert und auch gestaltet werden.

Damit könnte die Veräußerung von städtischem Anlagevermögen auch eine haushaltskonsolidierende Funktion übernehmen.

Nun wird die Bewertung der unbebauten städtischen Grundstücke **vor** der festgelegten Fixierung von Veräußerungsgrundsätzen beschlossen. Damit wird der Handlungsrahmen dafür beschränkt, sofern die Veräußerung von Grundstücken nicht zusätzliche Haushaltskonsolidierung erforderlich machen soll.

Die hier vorgeschlagene Grundstücksbewertung erfolgt unter Berücksichtigung des Prinzips kaufmännischer Vorsicht. Sie verwendet pauschale Bewertungsansätze. Sofern diese positive finanzwirtschaftliche Wirkungen entfalten sollen, müssen im Haushaltsjahr mögliche Buchgewinne die Buchverluste übersteigen.

Buchgewinne und Buchverluste werden durch den Veräußerungserlös bestimmt. Die Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt werden aber auch durch konkrete Einsparungen beim Aufwand für die Bewirtschaftung von nicht mehr für die Aufgabenerfüllung benötigten Grundstücken beeinflusst.

Insofern wurde mit dem vorliegenden Vorschlag das Ziel verfolgt, die pauschalen Bewertungsansätze unter dem Aspekt kaufmännischer Vorsicht so zu gestalten, dass **grundsätzlich** Buchverluste vermieden werden. Dabei können Einzelabweichungen in beide Richtungen nicht ausgeschlossen werden.