

Landeshauptstadt



An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)

	Antwort
Nr.	1341/2013 F1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	7.3.1.

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage der CDU-Fraktion zu Abweichungen des Bodenwerten bei bilanzierten Grundstücken in der Ratssitzung am 13.06.2013, TOP 7.3.1.

Durch eine gerade im Verfahren befindliche Drucksache wurde bekannt, dass erhebliche Abweichungen des in der Eröffnungsbilanz eingeflossenen Bodenwertes und dem durch Gutachten festgestellten tatsächlichen Verkaufswertes eines Grundstückes vorliegen. Die Annahme liegt nah, dass es sich hier nicht um einen Einzelfall handelt.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Wie viele Korrekturen des Verkehrswertes gegenüber dem bilanzierten Bodenwert hat es seit der Erstellung der Eröffnungsbilanz gegeben (bitte qualitativ und quantitativ auflisten)?
2. Aus welchen Gründen kann es zu Abwertungen bis zu einer Größenordnung von 50 % und mehr kommen?
3. Ist zukünftig mit weiteren Abwertungen bei Grundstücksverkäufen zu rechnen? Wenn ja, was gedenkt die Landeshauptstadt Hannover dagegen zu tun, wenn nein, welche Fakten belegen, dass es zu keinen weiteren Abwertungen kommt?

Jens Seidel
Vorsitzender

Text der Antwort

Frage 1: Wie viele Korrekturen des Verkehrswertes gegenüber dem bilanzierten Bodenwert hat es seit der Erstellung der Eröffnungsbilanz gegeben (bitte qualitativ und quantitativ auflisten)?

Seit Erstellung der Eröffnungsbilanz sind über 200 Flurstücke verkauft worden. Bei den Verkaufserlösen kommt es immer wieder zu Abweichungen von den bilanzierten Bodenrichtwerten (zu den Gründen s.u. Punkt 2). Die Abweichungen erfolgen in beide Richtungen. Diese sog. Buchgewinne oder -verluste werden in den Verkaufsdrucksachen

und im Haushalt (Teilhaushalt OE 23) als außerordentliche Erträge bzw. Aufwendungen dargestellt.

Da die Jahresabschlüsse 2011 und 2012 noch nicht vorliegen, kann derzeit keine Einzelauflistung erfolgen. Die Auswertung anhand der SAP-Daten ergibt folgenden Sachstand:

2011:

Erträge aus Grundstücksveräußerungen und Rückstellungen:	3,6 Mio.€
Aufwendungen aus Grundstücksveräußerungen:	<u>1,4 Mio.€</u>
Gewinne aus Grundstücksveräußerungen:	2,2 Mio.€

2012:

Erträge aus Grundstücksveräußerungen und Rückstellungen:	12,5 Mio.€
Aufwendungen aus Grundstücksveräußerungen:	<u>5,9 Mio.€</u>
Gewinne aus Grundstücksveräußerungen:	6,6 Mio. €

Es ist somit festzustellen, dass im Ergebnis die Grundstücke über den Buchwerten veräußert wurden.

Frage 2: Aus welchen Gründen kann es zu Abwertungen bis zu einer Größenordnung von 50 Prozent und mehr kommen?

In der Eröffnungsbilanz ist nach den Regelungen der NGO der Bodenrichtwert des Jahres 2000 angesetzt worden, der in bestimmten Fällen bereits mit erheblichen Abschlägen versehen wurde (z. B. Wertansätze für Straßen 25 %, Sport- u. Spielplätze 30 %, kommunal genutzte 70 % des BRW), bzw. wurden bei bekannten Altlasten und bei Wohnerbbaurechten entsprechende Rückstellungen für den Verkaufsfall gebildet. Das bei einem Verkauf genau der Buchwert erzielt wird, ist eher die Ausnahme als die Regel, da der tatsächlich erzielbare Preis immer von der momentanen Marktkonstellation abhängt. Die Abweichungen zwischen dem Bilanzwert und dem Verkaufserlös müssen jedoch nicht negativ sein. Wie das Ergebnis der Jahre 2011 und 2012 zeigt, können dabei durchaus Verkaufsgewinne entstehen.

Frage 3: Ist zukünftig mit weiteren Abwertungen bei Grundstücksverkäufen zu rechnen? Wenn ja, was gedenkt die Landeshauptstadt Hannover dagegen zu tun, wenn nein, welche Fakten belegen, dass es zu keinen weiteren Abwertungen kommt?

Wie unter Punkt 1) und 2) dargestellt, ergibt sich aufgrund der im Saldo positiven Abweichungen von den Buchwerten aus Sicht der Verwaltung derzeit kein Handlungsbedarf.

18.60
Hannover / 17.06.2013