



Die vorläufige Eröffnungsbilanz der Landeshauptstadt München

Inhalte, Erläuterungen und Beispiele

Inhalt

Vorwort	1
1. Einleitung	2
2. Gründe für den Umstieg	2
3. Erwarteter Nutzen	4
4. Kurzfassung der vorläufigen Eröffnungsbilanz der LHM	6
4.1 Grundsätzliche Bewertung der Eröffnungsbilanz	7
4.2 Nähere Erläuterungen zur Eröffnungsbilanz	8
4.3 Bewertungsgrundsätze für das Anlagevermögen	11
4.4 Erläuterung der angewandten Bewertungsverfahren	12
5. Wie geht es mit der Bilanz weiter?	13

Hinweis:

Bei den in dieser Broschüre abgebildeten, beispielhaften interessanten Objekten finden sich Ziffern in Klammern: (1), ..., (6).

Diese Ziffern bei den Beispielen beziehen sich auf die Nummerierung zu den im Kapitel 4.4 erläuterten angewandten Bewertungsverfahren.

Impressum:

Herausgeber

Landeshauptstadt München
Stadtkämmerei

Redaktion

Stab der Referatsleitung

Druck

Stadtkanzlei

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Am 28. November 2007 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München auf meinen Vorschlag hin mehrheitlich eine Entscheidung von stadtverwaltungsgeschichtlicher Relevanz getroffen:

Ab dem Haushaltsplan 2009 wird die Landeshauptstadt **von der Kameralistik auf einen produktorientierten doppelischen Haushalt umsteigen**, also auf einen Haushalt nach den Prinzipien und Regeln der kaufmännischen Buchführung, die in der Privatwirtschaft und fast allen Staaten verwendet wird.

Dies bedeutet eine kleine Revolution in Politik und Verwaltung. Denn das bisherige kamerale Haushaltswesen, das nur Geldflüsse erfasst, hatte auch in München immerhin etwa 250 Jahre Bestand.

In der vorläufigen Eröffnungsbilanz finden Sie das Ergebnis mehrjähriger Arbeit dargestellt. Mehr Transparenz und eine deutlich differenziertere Analyse der Situation des Stadthaushalts und des städtischen Vermögens sollen dadurch ermöglicht werden.

Erstmals werden in der Eröffnungsbilanz systematisch und umfassend das **Vermögen und die Verbindlichkeiten der Stadt** dargestellt. Die Bilanz zeigt, dass die Stadt finanziell gut aufgestellt ist. Mit einem Eigenkapital von 7,7 Mrd. € bei einem Gesamtvermögen von 19,1 Mrd. € steht der städtische Haushalt auf einem soliden Fundament.

Ich bin der Auffassung, dass die Münchner Bürgerinnen und Bürger und der Stadtrat, einen Anspruch darauf haben, umfassend über die aktuelle und die strukturelle Haushaltslage informiert zu sein.

Die Stadtkämmerei wird dabei weiter das Ihre dazu beitragen, mit den Finanzen der Stadt auch im Sinne ihrer Bürgerinnen und Bürger verantwortungsvoll umzugehen.

Denn: „**Das Vermögen der Stadt ist uns lieb und teuer!**“

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ernst Wolowicz



1. Einleitung

Viva la Revolucion de Contabilidad!¹

München geht zur Haushaltsführung nach dem Prinzip der kaufmännischen Buchführung über, befindet sich dadurch im internationalen und nationalen Geleitzug und geht nicht den bayerischen Sonderweg, an der Kameralistik festzuhalten.

Elf der 13 Flächenländer machen die Doppik für ihre Kommunen zur Pflicht - eine Ausnahme bleibt Bayern.

München ist neben Nürnberg die zweite bayerische Kommune mit Doppik.



In der bisherigen Kameralistik wurden nur Geldflüsse geplant und erfasst.

Die „gute alte Kameralistik“ ist inzwischen ein Sonderweg der deutschen Verwaltung. In der Privatwirtschaft ist kaufmännisches Rechnen seit Jahrhunderten Standard. Und auch im öffentlichen Bereich hat sich die kaufmännische Buchführung international durchgesetzt.

Elf der 13 deutschen Flächenländer machen für ihre Kommunen die Doppik (Haushaltsführung und Rechnungslegung nach den Regeln der kaufmännischen Buchführung) zur Pflicht bzw. verlangen wenigstens eine um doppische Elemente erweiterte Kameralistik.

Bayern geht hier leider einen eigenen Weg, indem es den Kommunen freistellt, ob sie weiterhin mit der Kameralistik arbeiten oder zur Doppik wechseln. Neben dem Festhalten an der Kameralistik auf der Ebene des Bundeslandes Bayern waren dafür wohl auch Kostenvermeidungsgründe maßgeblich. Das Konnexitätsprinzip hätte im Falle eines verpflichtenden Umstiegs der Kommunen auf die Doppik Kostenerstattungen durch den Freistaat notwendig gemacht. Bayern schließt sich - leider - durchaus selbstbewusst dem bundesweiten Geleitzug nicht an und denkt - im Gegensatz etwa zu Hessen - auch nicht daran, für die Landesverwaltung und den Landeshaushalt die kaufmännische Buchführung einzuführen.

Neben Nürnberg wird München die zweite bayerische Großstadt sein, die mit der kaufmännischen Buchführung arbeitet.

Marienplatz

Gesamtwert	590.302,- €
Grundstück und Aufbau; bewertet als öffentl. gewidmete Verkehrs- und Grünfläche (4), Aufbau bewertet nach pauschalierten Herstellungskosten, vergleichbar Sachwertverfahren (5)	

Neues Rathaus

Grundstück	94.060.000,- €
bewertet als Grundstück mit marktnaher Nutzung (3)	
Gebäude	54.112.667,- €
bewertet nach Ertragswertverfahren (6)	
Gesamtwert	148.172.667,- €

2. Gründe für den Umstieg

Warum geht München zur kaufmännischen Buchführung über?

In der **Kameralistik** werden **nur Geldflüsse** geplant und erfasst. Nicht beachtet wird im Gegensatz zur Doppik der Ressourcenverbrauch durch Abnutzung von Anlagegütern (Abschreibungen) und die Notwendigkeit, Rückstellungen bei-

¹ Es lebe die Revolution im Rechnungswesen!

spielsweise für die Versorgungsleistungen für Beamte als zukünftige Verbindlichkeiten zu erfassen. In ihr gibt es keine systematische Erfassung des gesamten Vermögens und der gesamten Verbindlichkeiten und des Vermögensverzehr durch Abnutzung.

Fischbrunnen	Gesamtwert	0,- €
Mariensäule	Gesamtwert	0,- €

Da es für **Objekte der Denkmal- und Stadtbildpflege** keinen Markt gibt, werden die Fischbrunnen und Mariensäule mit einem Pauschalwert von 0 Euro angesetzt.

Die Kameralistik macht es der Politik und der Verwaltung sehr viel einfacher als die Doppik.

Am Beispiel München sei dies kurz ausgeführt:

In der Kameralistik gibt es keine Abschreibungen. In der Doppik hingegen hat München zukünftig jährlich 260 Mio. Euro Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen, also Aufwendungen, die durch Erlöse nach Möglichkeit gegenfinanziert werden müssen. So können die Finanzmittel für den Ersatz der im Gebrauch schrittweise „verzehrten“ Anlagegüter „angespart“ werden. Der Ausgleich des Haushaltes wird um eben diese Summe schwieriger als in der Kameralistik.

Die Verpflichtungen der Stadt zur Versorgungs- und Beihilfezahlung für ihre Beamtinnen und Beamten tauchen im kameralen Haushalt überhaupt nicht auf. In der Doppik müssen auf der Passivseite der Bilanz dafür Rückstellungen von 3,8 Mrd. Euro ausgewiesen werden. Sie erhöhen damit den Ausweis der Schulden um diese Summe auf der Passivseite der Bilanz.

Dieser Wechsel bringt aber auch Vorteile mit sich:

Die **Doppik** gibt den **gesamten Ressourcenverbrauch** wieder. Sie erfasst systematisch und jährlich aktualisiert **in der Bilanz**

- das gesamte Vermögen der Stadt auf der einen Seite (**Aktiva**)
- und die gesamten Schulden auf der anderen Seite (**Passiva**).

Die Differenz von Vermögen und Schulden / Rückstellungen / Sonderposten ist das rechnerische Eigenkapital der Stadt (näheres dazu siehe Seite 7 ff.).

Jedes Jahr wird man in München in Zukunft sehen können, wie sich dieses Eigenkapital entwickelt. Sollte es zurückgehen, würde es bedeuten, dass die Stadt von ihrer Substanz zehrt. In der Kameralistik würde dies nicht offenbar werden, weil vorsichtshalber weder das gesamte Vermögen noch der Vermögensverzehr erfasst werden.

Die Doppik wird zu mehr Transparenz und zu umfassenderen und aktuelleren Führungsinformationen führen. Es soll offensichtlich werden, wie groß der Ressourcenverbrauch ist (was also beispielsweise jährlich „angespart“ werden muss, um notwendig werdende Ersatzbeschaffungen von Anlagegütern zu finanzieren) und welche Zukunftslasten insbesondere die Beamtenversorgung darstellt.

Die Doppik wird der Politik und der Verwaltung der Landeshauptstadt durch die verbesserte Transparenz die Arbeit nicht



In der Doppik werden auch Abschreibungen auf das Anlagevermögen, also der Ressourcenverbrauch, und Rückstellungen für Versorgungs- und Beihilfezahlungen erfasst.

Der zukünftige Stadthaushalt wird transparenter sein und bessere Steuerungsinformationen enthalten. Vor allem durch die Verknüpfung von Finanz- und Leistungsdaten beim doppelischen produktorientierten Haushalt.

Nicht nur investiertes Geld wird sichtbar, sondern auch die finanzierten Leistungen, deren Qualität und Quantität sowie die Wirkung auf Zielgruppen.



einfacher machen, aber ihr bessere Steuerungsinformationen geben.

Der bisherige kamerale Haushalt zeigt zudem nur den finanziellen Input auf. Der Stadtrat steckt Geld rein. Aus dem kameralem Haushalt selbst geht aber nicht hervor,

- welche Leistungen
- in welcher Qualität und Quantität (Output)
- mit welcher Wirkung auf welche Zielgruppen

mit diesen Geldmitteln finanziert werden. Zugespitzt formuliert: Der Stadtrat musste bisher Geldmittel im Haushalt beschließen, ohne aus dem Haushalt selbst ersehen zu können, welche Qualität und Quantität von Leistungen damit erstellt werden sollen und welche Wirkungen auf Zielgruppen erreicht werden.

Kindertagesstätte Glasunowstr. 4

Grundstück	436.725,- €
bewertet als Gemeinbedarfsfläche (1)	
Gebäude	1.435.833,- €
bewertet nach Sachwertverfahren (5)	
Gesamtwert	1.872.558,- €

Ab dem Haushaltsplan 2009 wird es zu dem gesamten Leistungsspektrum der Stadt (derzeit in **ca. 300 Produkte** aufgliedert) nicht nur die **Finanzzahlen** dazu geben, sondern auch **Kennzahlen zur Quantität und Qualität der dadurch finanzierten Leistungen und deren Wirkungen auf Zielgruppen**. Der Stadtrat wird darüber bei den Haushaltsberatungen ab 2008 beschließen.

Der Stadtrat kann damit bei der Haushaltsbeschlussfassung die Finanz- mit der Leistungssteuerung verbinden. Auch für die Bürgerschaft und die Öffentlichkeit wird offensichtlich, welche Leistung (Produkt) wie viel kostet. Das wird bei Kostenvergleichen nicht immer bequem sein.



Bezirkssportanlage Meyerbeerstr. 115

Grundstück	529.755,- €
bewertet als Gemeinbedarfsfläche (1)	
Gebäude	602.226,- €
bewertet nach Sachwertverfahren (5)	
Gesamtwert	1.131.981,- €

3. Erwarteter Nutzen

Wozu ist eine Bilanz gut?

Nun zur **vorläufigen Eröffnungsbilanz der Landeshauptstadt**:

In Bayern besteht seit 1.1.2007 durch eine Änderung der Gemeindeordnung für Kommunen die Möglichkeit, die Doppik anzuwenden. Es gibt allerdings immer noch keine Verwaltungsvorschriften für kommunale Bilanzen. Daher legt die Kämmerei eine vorläufige Eröffnungsbilanz vor (**Stand 1.1.2007**).

2009, im ersten Haushaltsjahr mit dem neuen Rechnungswesen, wird es die erste offizielle Eröffnungsbilanz geben.

Basis für diese vorläufige Bilanz war in den Jahren 2000 bis 2004 die Inventarisierung des gesamten Anlagevermögens und die systematische Erfassung der Verbindlichkeiten. In einer gewaltigen Kraftanstrengung mussten z.B. 18.500 Grundstücke, 2.900 Gebäude und 1.200 Grün- und Kleinanlagen erfasst und bewertet werden. Dieser schwierige, bestimmt nicht völlig fehlerfreie Erfassungsvorgang wird derzeit durch das Revisionsamt überprüft. Doch schon jetzt lässt sich sagen, dass die Gesamtdimensionen der Positionen der vorläufigen Eröffnungsbilanz stimmig sind und eventuell erforderliche Korrekturen zu keinen grundsätzlichen Veränderungen führen werden.

Die Münchner Bürgerinnen und Bürger wissen jetzt erstmals, was München an Vermögen und an Schulden hat.

Die städtischen Beteiligungen an Unternehmen und die Eigenbetriebe sind dabei zunächst nur entsprechend des Stammkapitalanteils der Stadt an ihnen erfasst. Es geht also beispielsweise nicht der höhere Zeitwert bzw. ein evtl. Veräußerungswert der Stadtwerke oder der Wohnungsbaugesellschaften in das Anlagevermögen dieser Eröffnungsbilanz ein. Das Vermögen und die Schulden der Stadt sind derzeit **nur** für den sogenannten **Hoheitsbereich** erfasst.

Erstmals wurde durch die vorläufige Eröffnungsbilanz das gesamte Vermögen und die gesamten Schulden der Stadt systematisch erfasst.

Westpark

Gesamtwert	6.948.156,- €
Fläche ohne Aufbauten, bewertet als öffentlich gewidmete Verkehrs- und Grünfläche (4)	



Die „**konsolidierte Konzernbilanz**“ Münchens (also Hoheitsbereich einschließlich der Aktiva und Passiva der zahlreichen städtischen Beteiligungsunternehmen und der Eigenbetriebe) wird es erst in einigen Jahren geben. Wegen der Vielzahl der städtisch beherrschten Beteiligungsunternehmen und der Eigenbetriebe wird dies einige Zeit brauchen. Der Landesgesetzgeber gibt dafür ab Einführung der Doppik (in München 2009) fünf Jahre Zeit, die auch benötigt werden.



Stadtmuseum

Grundstück	2.702.700,- €
bewertet als Gemeinbedarfsfläche (1)	
Gebäude	14.933.855,- €
bewertet nach Sachwertverfahren (5)	
Gesamtwert	17.636.555,- €



Sammlung Stadtmuseum incl. Artothek

Valentin-Karlstadt-Sammlung, Münzsammlung, Musikinstrumentenmuseum, Puppentheatermuseum, Filmmuseum, Fotomuseum, Moriskentänzer, Studiensammlungen, Nachlässe und Kleinsammlungen

Gesamtwert **38.139.618,58,- €**

Die Bewertung erfolgte für die einzelnen Exponattypen in pauschalierter Form orientiert an der Marktsituation von 2004. Es wurden dabei u. a. Ergebnisse laufender Kunstauktionen und in Kunstpreisdatabanken und Art Price Indexes veröffentlichte Auktionsergebnisse (z. B. Art Sales Index) berücksichtigt. Es handelt sich um eine vorsichtige Schätzung.



4. Kurzfassung der vorläufigen Eröffnungsbilanz der LHM

Aktiva		Passiva	
Gebundenes Vermögen	15.419.277.000	Kapital	7.736.523.000
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.984.455.000		
Grundstücke	2.320.013.000	Sonderposten	3.333.193.000
Grundstücksgleiche Rechte	10.388.000		
Gebäude	3.224.638.000		
Infrastrukturbauten	2.419.507.000	Rückstellungen	3.888.889.000
Anlagen im Bau	878.861.000	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.868.211.000
Sonstige Sachanlagen	1.086.479.000	Sonstige Rückstellungen	20.677.927
Finanzanlagen	2.263.994.000		
Besonderes Anlagevermögen - Treuhandvermögen	230.942.000		
Ungebundenes Vermögen	2.739.671.000	Verbindlichkeiten	4.128.562.000
Grundstücke	1.386.050.000	Anleihen	1.306.000
Grundstücksgleiche Rechte	160.000	Verbindlichkeiten aus Krediten	3.327.157.000
Gebäude	54.610.000	Verbindlichkeiten gegenüber Sozial- und Jugendhilfeempfängern (Transferleistungen)	10.880.000
Infrastrukturbauten	9.476.000	Verbindlichkeiten aus Zuweisungen, Zuschüssen, Kostenerstattungen und Beiträgen	3.591.000
Anlagen im Bau	147.264.000	Verbindlichkeiten gegenüber eigenen Unternehmen und Stiftungen	115.984.000
Finanzanlagen	1.142.111.000	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	159.347.000
		Verbindlichkeiten aus Vorgängen, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen	323.000
Umlaufvermögen	967.045.000	Sonstige Verbindlichkeiten	406.993.000
Vorräte	6.948.000	Besondere Verbindlichkeiten - Treuhandvermögen	102.981.000
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	524.056.000		
Wertpapiere des Umlaufvermögens	0		
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	436.041.000		
Rechnungsabgrenzungsposten	755.000	Rechnungsabgrenzungsposten	39.581.000
Summe Aktiva	19.126.748.000	Summe Passiva	19.126.748.000

4.1 Grundsätzliche Bewertung der Eröffnungsbilanz

Fakt ist: **München hat weit mehr Vermögen als Schulden.** Der Überschuss des Vermögens über die Schulden, **das rechnerische Eigenkapital, ist mit 7,7 Mrd. Euro sehr hoch.** Mit dem Sonderposten der Passivseite (der Stadt vom Bund bzw. Land gegebene Investitionszuschüsse, die bereits investiert wurden und damit im städtischen Anlagevermögen stecken) sind es fast 11 Mrd. Euro.

Das Gute an einer Bilanz ist es, dass jetzt die beiden Seiten der Medaille, Vermögen und Schulden, sichtbar werden.

Diese Bilanz vorwiegend nach dem Kriterium „Fremdkapital pro Einwohner“ zu beurteilen wäre genauso unsinnig wie die Finanzsituation einer Kommune vorwiegend nach dem Kriterium „Pro-Kopf-Verschuldung“ zu beurteilen. In die Pro-Kopf-Verschuldung geht nicht ein, welche Schulden in Eigenbetriebe und Beteiligungsunternehmen „outgesourcet“ wurden. Aus ihr geht auch nicht hervor, wie viel Sachvermögen (z.B. Stadtwerke, Wohnungen) bereits verkauft - bilanziell gesprochen - auf der linken Seite der Bilanz von Anlagevermögen in Geldvermögen umgewandelt worden ist. Bilanziell betrachtet wird die Kommune durch derartige Vermögensveräußerungen keinen Cent reicher. Aber politisch und im kameralen Haushaltswesen macht es sich gut, wenn man dadurch Schulden abbauen kann.

Vor einem möglichen Fehlschluss sei vorsorglich gewarnt: Das **Eigenkapital ist eine rein rechnerische Größe.** Es stellt keine Liquidität dar. Das Vermögen Münchens und anderer Kommunen ist zum größten Teil für kommunale Ziele und Dienstleistungserstellungen zweckgebunden. Es ist somit nicht frei disponibel für Veräußerungen, um dadurch an zusätzliche Liquidität zu kommen und damit beispielsweise Schulden zu tilgen.

Oskar-v.-Miller-Gymnasium

Grundstück	964.500,- €
bewertet als Gemeinbedarfsfläche (1)	
Gebäude	9.354.000,- €
bewertet nach Sachwertverfahren (5)	
Gesamtwert	10.318.500,- €

Münchens Vermögen ist weit höher als die Schulden. Das rechnerische Eigenkapital ist mit 7,7 Mrd. Euro sehr hoch und weit mehr als doppelt so groß wie der aktuelle Schuldenstand des Hoheitshaushaltes.



München ist die einzige Großstadt Deutschlands, die ihr Anlagevermögen bisher in zwei Kategorien aufgeteilt hat.

- **„Gebundenes Vermögen“** ist Vermögen, das zur Erstellung der städtischen Dienstleistungen zweckgebunden ist. Es ist daher im Regelfall auch mittel- und langfristig unverkäuflich (z.B. Städtische Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen). Es umfasst **15,4 Mrd. Euro.**
- **„Ungebundenes Vermögen“** wird nicht bzw. noch nicht für die konkrete Erstellung einer städtischen Leistung eingesetzt. Es ist aber nur teilweise disponibel für Verkäufe, um dadurch zu zusätzlicher Liquidität zu kommen. Ein Beispiel ist das städtische Grundstücksvermögen. Es wird niemals ganz veräußert werden, obwohl es derzeit oft noch nicht einem konkreten zukünftigen Zweck zur Erbringung einer städtischen Leistung zugeordnet ist. Das gesamte „ungebundene Vermögen“ umfasst **2,7 Mrd. Euro.**

Der Großteil des Vermögens (Aktiva) dient der Erfüllung von Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge und ist daher nicht veräußerbar.

Durch die Bewertung des Anlageermögens haben die Münchner Bürgerinnen und Bürger Einblick in die mit Steuergeldern geschaffenen Vermögenswerte und deren Entwicklung.



Auf der Aktivseite der Bilanz wird das gesamte Vermögen erfasst, also gebundenes Vermögen, ungebundenes Vermögen und Umlaufvermögen.

Brudermühltunnel

Gesamtwert	57.106.861,- €
Gebäude und technische Anlagen, bewertet nach Sachwertverfahren (5)	

Trotz der Tatsache, dass große Teile des kommunalen Anlagevermögens **unverkäuflich** sind, macht eine Bewertung dieses Anlagevermögens (z.B. Bewertung von Straßen, Grünanlagen, Schulgebäuden) Sinn.

Die Münchner Bürgerinnen und Bürger müssen wissen, **welche Vermögenswerte mit ihren Steuergeldern geschaffen wurden**. Sie müssen wissen, ob über eine Erwirtschaftung von angemessenen Erträgen (Pendant zu den Abschreibungen auf das Anlagevermögen auf der Aufwendungsseite) und Sparsamkeit bei den steuerbaren Aufwendungen genügend Geld da ist, **dieses Vermögen in gutem Zustand zu erhalten und zu erneuern und wenn möglich zu erhöhen**. Sie müssen auch erfahren, wenn in wirtschaftlichen Krisenzeiten das rechnerische Eigenkapital schrumpft.

Stadtarchiv

Grundstück	1.000.050,- €
bewertet als Gemeinbedarfsfläche (1)	
Gebäude	16.286.673,- €
bewertet nach Sachwertverfahren (5)	
Gesamtwert	17.286.723,- €

Sammlung Stadtarchiv

Ahnenportraits, Amtsbücherei, Bildarchiv, Film-, Graphiksammlung etc.

Gesamtwert	7.404.642,- €
Die Bewertung erfolgte für die einzelnen Exponattypen in pauschalierter Form orientiert an der Marktsituation.	

4.2 Nähere Erläuterungen zur Eröffnungsbilanz

Nun zunächst zu den wesentlichen Positionen der **Aktivseite der Bilanz**.

Auf der Aktivseite wird das **gesamte Vermögen** erfasst (Stand 01.1.2007):

Das **gebundene Vermögen** hat ein Volumen von etwa **15,4 Mrd. Euro** und teilt sich wie folgt auf:

Hinter den „**Immateriellen Vermögensgegenständen**“ mit einem Volumen von knapp **3 Mrd. Euro** verbergen sich sehr materielle Vermögensgegenstände, nämlich fast ausschließlich **von der Stadt an Dritte vergebenen Investitionszuwendungen**. Diese Zuwendungsempfänger nehmen damit im Interesse der Stadt kommunale Aufgaben wahr. Darunter fallen beispielsweise Zahlungen an Beteiligungsgesellschaften, Wohlfahrtsverbände oder Sportvereine.

Bei den **Sachanlagen im gebundenen Vermögen** schlagen **Grundstücke mit 2,3 Mrd. Euro, Gebäude mit 3,2 Mrd. Euro**

und **Infrastrukturbauten** mit **2,4 Mrd. Euro** besonders zu Buche. Hier finden sich beispielsweise sämtliche Schulgebäude und Kinderbetreuungseinrichtungen, die stadt eigenen Verwaltungsgebäude, Büchereien, Sozialbürgerhäuser und viele andere Gebäude mit den dazugehörigen Grundstücken. Darüber hinaus wurden alle Straßen, Plätze, städtische Grünanlagen, Brücken und sonstige Infrastrukturbauten erfasst. Allein diese Immobilien, die der unmittelbaren Aufgabenerfüllung dienen und für die Bürgerinnen und Bürger das wohl augenfälligste städtische Vermögen darstellen, machen allein mehr als 40 % der Aktiva aus.

Die betriebspezifischen Einrichtungen, die Betriebs- und Geschäftsausstattung und Anlagen im Bau stellen zusammen einen Wert von **weiteren 2 Mrd. Euro** dar.

Stadtteilbibliothek Pasing

Grundstück	52.655,- €
bewertet als Gemeinbedarfsfläche (1)	
Gebäude	1.063.933,- €
bewertet nach Sachwertverfahren (5)	
Gesamtwert	1.116.588,- €

Bei den **Finanzanlagen des gebundenen Vermögens mit einem Volumen von 2,26 Mrd. Euro** sind unter anderem die Eigenbetriebe und Unternehmensbeteiligungen der Stadt jeweils mit den städtischen **Kapitaleinlagen** erfasst. Der Wert von **knapp einer Mrd. Euro** liegt sicher deutlich unter dem tatsächlichen Marktwert dieser Beteiligungen. Hinzu kommen **Ausleihungen** an Eigenbetriebe und Beteiligungsgesellschaften in Höhe von etwa **800 Mio. Euro**.

Wertpapiere (z.B. Geldanlagen für städtische Sonderrücklagen) und sonstige Ausleihungen tragen mit zusammen etwa **500 Mio. Euro** zum gebundenen Vermögen bei. Das **Treuhandvermögen der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung** ist mit **231 Mio. Euro** gesondert ausgewiesen.

Im **ungebundenen Vermögen** mit einem Volumen von etwa **2,7 Mrd. Euro** nehmen die **Grundstücke** des Vorratsvermögens mit **1,4 Mrd. Euro** den größten Raum ein, dicht gefolgt von den **Finanzanlagen** (z.B. für die Allgemeine Rücklage) mit einem Wert von etwa **1,1 Mrd. Euro**.

Zum **Umlaufvermögen** in Höhe von **knapp eine Milliarde Euro** gehören Vermögensgegenstände, deren Bestand sich durch Zu- und Abgänge häufig ändert und die nicht zum dauerhaften Verbleib bestimmt sind. Die Vorräte mit etwa 7 Mio. € bestehen zu etwa 90 % aus Lagern des Baureferats. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen mit einem Volumen von gut 500 Mio. Euro finden sich unter anderem 120 Mio. Euro Forderungen aus Steuern und steuerähnliche Forderungen sowie 167 Mio. Euro Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Insgesamt hatte die Stadt zum Bilanzstichtag zudem Bargeld, Schecks und Bankguthaben in Höhe von zusammen 436 Mio. Euro.

Nun zu den wesentlichen Positionen der **Passivseite der Bilanz**.



Die Mittelherkunft findet sich auf der Passivseite der Bilanz.



Auf der Passivseite wird die **Mittelherkunft** erfasst (**Eigenkapital**, **Fremdkapital**).

Petuelunnel

Gesamtwert

148.075.855,- €

Gebäude und technische Anlagen, berechnet entsprechend der Anschaffungs- und Herstellungskosten abzgl. Abschreibungen
(nur das Bauwerk ohne Grundstück und oberirdische Aufbauten)

Zunächst zum **Fremdkapital**:

Sonderposten sind in Höhe von etwa **3,3 Mrd. Euro** verbucht. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um **vom Bund bzw. Land an die Stadt vergebene und bereits ausgegebene Investitionszuwendungen**. Die mit diesen Zuwendungen finanzierten Anlagen werden auf der Aktivseite als Vermögen zu vollen Anschaffungs- und Herstellungskosten verbucht. Die korrespondierenden Zuwendungen erscheinen auf der Passivseite und werden entsprechend der jeweiligen Abschreibungsdauer aufgelöst.

Die **Rückstellungen** in Höhe von **3,9 Mrd. Euro** wurden fast ausschließlich für Pensionen, Beihilfen und Altersteilzeit gebildet.

Bei den **Verbindlichkeiten** mit einem **Gesamtvolumen von etwa 4,1 Mrd. Euro** stehen die aufgenommenen Kredite des Hoheitshaushaltes mit gut 3,3 Mrd. Euro (Stand: 31.12.2006) an erster Stelle. Die übrigen etwa 800 Mio. Euro verteilen sich unter anderem auf Verbindlichkeiten gegenüber eigenen Unternehmen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Verbindlichkeiten wie z.B. bereits erhaltene aber noch nicht verbrauchte Investitionszuwendungen.

Aus dem Saldo des Vermögens auf der Aktivseite und des Fremdkapitals auf der Passivseite ergibt sich ein **Eigenkapital in Höhe von 7,7 Mrd. Euro**. Die Eigenkapitalquote, der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme, beträgt also gut 40 %. Das Eigenkapital ist auch mehr als doppelt so hoch wie die externen Schulden Ende 2006.

Vergleiche mit Eröffnungsbilanzen von Großstädten aus anderen Bundesländern sind übrigens wenig zielführend, weil sie meist das Anlagevermögen vollständig zu Zeitwerten bewertet haben und aus der Bilanz nicht hervorgeht, welches Vermögen und welche Schulden in Eigenbetriebe und Beteiligungsunternehmen outgesourcet wurden.

4.3 Bewertungsgrundsätze für das Anlagevermögen

Bleibt die Frage: Wie kommen diese Zahlen zustande?

In der Betriebswirtschaft gibt es zwei Schulen bei der Erstbewertung des Vermögens in einer Bilanz.

Die eine schwört auf die **Anschaffungs- und Herstellungskosten** des Anlagevermögens. Vorteil ist dabei, dass dies harte Fakten sind, die nicht durch Bewertungskosmetik gestaltet werden können. Nachteil ist, dass die Bilanz dann in vielen Fällen nicht den aktuellen Wert widerspiegelt und die Abschreibungen strukturell zu niedrig sind.

Die andere Schule schwört auf **Zeitwerte**. Vorteil ist, dass der aktuelle Wert des Anlagevermögens in den Büchern steht. Nachteil ist, dass die Ermittlung des Zeitwertes Möglichkeiten der Bilanzgestaltung eröffnet. Der Freistaat Bayern wird sich in seinen noch zu erlassenden Bewertungsrichtlinien der ersten Schule anschließen (vorwiegend Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten).

Wittelsbacher Brücke

Gesamtwert	5.893.148,- €
bewertet nach Sachwertverfahren (5)	

München hat vor dem Hintergrund von Vorstellungen der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) eine **eigene Systematik der Bewertung** entwickelt, da es bisher keine rechtlichen Vorgaben durch den Freistaat gab und gibt. Sie ist weder der einen noch der anderen Schule zuzuordnen und umfasst - je nach Kategorie des Anlagevermögens - Anschaffungs- und Herstellungskosten oder Zeitwerte.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten lagen für die weit überwiegende Mehrheit des städtischen Vermögens nicht vor und waren mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand auch nicht ermittelbar. Durch die Kategorisierung und die Verwendung pauschalierter Werte konnte jedoch der Gesamtaufwand für die Ermittlung der Ersatzwerte zur Vermögensbewertung erheblich verringert werden.

Unterm Strich hat sich München durch diese, zugegebenermaßen komplizierte, Methodik der Bewertungen **weder arm noch reich gerechnet**. Sich reich zu rechnen mit dem Ziel ein sehr hohes Eigenkapital vorweisen zu können, wäre nicht vorteilhaft, da dadurch die Höhe der jährlich zu erwirtschaftenden Abschreibungen auf das Anlagevermögen dementsprechend steigen würde.

Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband hat die Logik der Münchner Bewertungen als in sich stimmig und nachvollziehbar beurteilt. Die Stadt strebt unter Berufung auf Bestimmungen in der geänderten Bayerischen Gemeindeordnung und der gerade in Kraft getretenen Kommunalen Haushaltsverordnung Doppik eine Ausnahmegenehmigung an, um an den bei der Ersterfassung vorgenommenen Bewertungen festhalten zu können. Alle neu in die Bilanz aufzunehmenden Anlagegüter werden immer zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, wie es die zukünftigen Bewertungsrichtlinien des Freistaates vorsehen werden. Bei den Anlagegütern, die die Stadt zu Zeitwerten auf-

Die Betriebswirtschaft kennt unterschiedliche Verfahren bei der Erstbewertung des Vermögens in einer Bilanz.



Fotograf: Thomas Riele

München hat eine eigene Systematik der Bewertung entwickelt.

genommen hat, wird durch die Abschreibungen gewährleistet, dass sie sich früher oder später den Anschaffungs- und Herstellungskosten annähern.

Die detaillierten Bewertungskriterien für unterschiedliche Arten von Vermögen können Sie der Anlage 1 der im Internet veröffentlichten Stadtrats-Bekanntgabe entnehmen.

In dieser Broschüre sind **beispielhaft** einzelne interessante Objekte abgebildet - mit Angabe ihres bilanziellen Wertes (z.B. Gemälde der Lenbachgalerie, Rathaus, Westpark).

Im folgenden Abschnitt wird auf die dabei angewandten Bewertungsverfahren eingegangen. Die Ziffern in den Klammern bei den Beispielen beziehen sich auf die Nummerierung in der Erläuterung.



Sammlung Blauer Reiter

Gesamtwert

681.845.216,- €



Das Kunstwerk „Blaues Pferd“ (Franz Marc) ist in der Bewertung mit einem Betrag von 13 Mio € enthalten. Die Bewertung der Sammlung basiert auf einer Marktsichtung aus dem Jahr 2004. (siehe Ausführungen zum Stadtmuseum)

4.4 Erläuterung der angewandten Bewertungsverfahren

Die Darstellung der Bewertungsmaßstäbe ist jeweils stark vereinfacht.

Die Bewertungsmaßstäbe sind in den Beschlüssen zum Konzept des Neuen Kommunalen Rechnungswesens für die Landeshauptstadt München vom Juli 1996, Juli 1998 und dem Beschluss des Kommunalreferates zur Neuorganisation des Flächenmanagements der Landeshauptstadt München vom Dezember 2003 enthalten.

Grundstücke:

(1) **Gemeinbedarfsflächen** wie Schulgrundstücke, Grundstücke mit Kindertagesstätten etc. werden bewertet wie Bauerwartungsland.

Eine Differenzierung findet hinsichtlich der Lage der Grundstücke statt:

Kategorie 1 -> innerhalb Altstadtring (350,- EUR/m²)

Kategorie 2 -> innerhalb Mittlerer Ring (150,- EUR/m²)

Kategorie 3 -> außerhalb Mittlerer Ring (135,- EUR/m²)

(2) **Sportflächen** werden bewertet wie Flächen ohne Bauerwartung (15,- EUR/m²)

(3) Der Wert von **Grundstücken mit Gebäuden mit einer marktnahen Nutzung** (Verwaltungsgebäude, Gewerbe) wird mit Hilfe des Bodenrichtwerts ermittelt, der sich auf Verkaufspreise vergleichbarer Grundstücke in der direkten Umgebung stützt.

- (4) **Öffentlich gewidmete Verkehrs- und Grünflächen** (Parks, Plätze etc.) werden mit 12,- EUR/m² bewertet. Dieser Betrag orientiert sich an von der Stadt in Enteignungsverfahren früher für derartige Flächen gezahlten und von Obergerichten bestätigten Preisen.

Gebäude:

(5) **Sachwertverfahren**

Gebäude, wie Schulen, Kindergärten etc., bei denen ohne grundsätzliche Umwidmung und Umbauten keine Nutzung durch Gewerbe oder Büros möglich ist, werden nach dem Sachwertverfahren bewertet. Dabei werden empirisch ermittelte pauschale Herstellungskosten der konkreten Gebäudeart mit der jeweiligen Nutzfläche multipliziert. Die so jeweils ermittelten Gebäudewerte werden dann um einen individuellen Korrekturfaktor vermindert, der die noch verbleibende Nutzungsdauer des Gebäudes ins Verhältnis zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer setzt.

(6) **Ertragswertverfahren**

Gebäude, die theoretisch auch privaten Dritten als Büro- oder Gewerberäume dienen könnten, werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Hierbei wird ein erzielbarer Mietertrag bei fiktiver Fremdnutzung zu Grunde gelegt. Die so jeweils ermittelten Gebäudewerte werden dann um einen individuellen Korrekturfaktor vermindert, der die noch verbleibende Nutzungsdauer des Gebäudes ins Verhältnis zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer setzt.

Altes Rathaus

Grundstück	389.900,- €
bewertet als Gemeinbedarfsfläche (1)	
Gebäude	2.839.527,- €
bewertet nach Sachwertverfahren (5)	
Gesamtwert	3.229.427,- €

5. Wie geht es mit der Bilanz weiter?

Nach Bekanntgabe der **vorläufigen Eröffnungsbilanz** am **28. November** und Zustimmung der Mehrheit des Stadtrates zum Umstieg auf das doppelte produktorientierte Haushaltswesen wird ab Anfang 2008 der **Haushaltsplan 2009** nach der neuen kaufmännischen Logik geplant und aufgestellt.

Es wird dann einen **Finanzhaushalt** geben (Einzahlungen und Auszahlungen), der dem kameralen Haushalt ähnelt, und einen **Ergebnishaushalt** (Erlöse und Aufwendungen einschließlich Abschreibungen).

Ein Überschuss im Ergebnishaushalt bzw. in der Ergebnisrechnung stärkt das rechnerische Eigenkapital, ein Defizit schwächt das rechnerische Eigenkapital.

Für die rechtliche Beurteilung durch die Rechtsaufsicht wird der Ergebnishaushalt maßgebend sein, der auch den Ressourcenverzehr widerspiegelt, nicht nur die Geldflüsse wie der Finanzhaushalt.

Der Stadtrat wird auf der Ebene der derzeit 304 Produkte der Stadt über **Produktbudgets** steuern und über die Verknüpfung

Durch die jährliche Fortschreibung der Bilanz nach den Jahresabschlüssen wird im Gegensatz zur Kameralistik in Zukunft immer von Jahr zu Jahr sichtbar werden, ob das städtische Vermögen wächst oder ob die Stadt von der Substanz zehrt und dadurch zu Lasten der nachfolgenden Generationen lebt.



Nach der Vorstellung der vorläufigen Eröffnungsbilanz am 28.11.2007 folgen in weiteren Schritten:

- *Haushaltsplan 2009*
- *Finanzhaushalt*
- *Ergebnishaushalt*

von Finanz- und Leistungserbringungsvorgaben bessere Entscheidungsgrundlagen haben als bisher.

Bei der Aufstellung der **ersten offiziellen Eröffnungsbilanz 2009** (Stand 1.1.2009) wird sich dann herausstellen,

- welche Veränderungen seit dieser vorläufigen Eröffnungsbilanz (Stand 1.1.2007) aufgetreten sind,
- wie sich z.B. die Relation von Vermögen und Schulden verändert hat,
- ob also das rechnerische Eigenkapital gewachsen, gleich geblieben oder geschrumpft ist.

Anders als in den „schönen Zeiten“ der Kameralistik wäre dann - wie in Jahren eines konjunkturellen Abschwunges durchaus möglich - ein Schrumpfen des rechnerischen Eigenkapitals offenbar und müsste begründet werden.

Falls die Wirtschaftsweisen mit ihrer optimistischen Prognose für das Jahr **2008** recht bekommen sollten, ist im Jahr 2008 nach jetzigem Planungsstand mit einer **Erhöhung des rechnerischen Eigenkapitals** zu rechnen, da - doppisch betrachtet - die Erträge um über 300 Mio. Euro höher sein werden als die Aufwendungen.



Marienhof

Gesamtwert

271.937,- €

Grundstück und Aufbau; bewertet als öffentl. gewidmete Verkehrs- und Grünfläche (4), Aufbau bewertet nach pauschalierten Herstellungskosten, vergleichbar Sachwertverfahren (5)

In Zukunft wird nach jedem Jahresabschluss des doppischen Haushaltes (beginnend mit dem Jahresabschluss Ende 2009) diese Eröffnungsbilanz zum Stand 1.1.2009 **jährlich fortgeschrieben** werden. Die Münchner Bürgerinnen und Bürger und der Münchner Stadtrat wissen also dann immer, wie die Stadt ihr Vermögen bewirtschaftet hat und wie sich das rechnerische Eigenkapital entwickelt. Es wird hier eine Transparenz geben, die es bei Bund und Freistaat aufgrund deren Festhaltens an der Kameralistik weiterhin nicht geben wird.

Mit der künftig jährlichen Fortschreibung der Eröffnungsbilanz, Stand 01.01.2009, werden die Bewirtschaftung des Vermögens durch die Stadt und die Eigenkapitalentwicklung transparent.