



*Natürlich* **Eberswalde!**

# Eröffnungsbilanz

zum 01.01.2011



## Eröffnungsbilanz Aktiva 2011

Bezeichnung	Stand 01.01.2011 in EUR
<b>1. Anlagevermögen</b>	<b>123.108.419,99</b>
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände	128.266,93
<b>1.2. Sachanlagevermögen</b>	<b>122.034.282,27</b>
1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	6.798.171,70
1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit:	45.414.741,15
1.2.3 Grundstücke und Bauten des Infrastrukturvermögens und sonstiger Sonderflächen	62.973.346,28
1.2.4 Bauten auf fremdem Grund und Boden	0,00
1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler	2.347.724,79
1.2.6 Fahrzeuge, Maschinen und technische Anlagen	2.051.765,45
1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung	444.746,42
1.2.8 Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.003.786,48
<b>1.3 Finanzanlagevermögen</b>	<b>945.870,79</b>
1.3.1 Rechte an Sondervermögen	0,00
1.3.2 Anteile an verbundenen Unternehmen	905.121,08
1.3.3 Mitgliedschaft in Zweckverbänden	1,00
1.3.4 Anteile an sonstigen Beteiligungen	40.748,71
1.3.5 Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00
1.3.6 Ausleihungen	0,00
1.3.6.1 an Sondervermögen	0,00
1.3.6.2 an verbundene Unternehmen	0,00
1.3.6.3 an Zweckverbände	0,00
1.3.6.4 an sonstige Beteiligungen	0,00
1.3.6.5 Sonstige Ausleihungen	0,00
<b>2. Umlaufvermögen</b>	<b>33.477.611,82</b>
<b>2.1 Vorräte</b>	<b>927.257,20</b>
2.1.1 Grundstücke in Entwicklung	911.290,56
2.1.2 sonstiges Vorratsvermögen	15.966,64
2.1.3 Geleistete Anzahlungen	0,00
<b>2.2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>1.553.725,45</b>
<b>2.2.1 Öffentlich rechtliche Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen</b>	<b>1.188.777,38</b>
2.2.1.1 Gebühren	397.425,10
2.2.1.2 Beiträge	116.465,94
2.2.1.3 Wertberichtigungen auf Gebühren und Beiträge	-329.169,99
2.2.1.4 Steuern	1.488.083,78
2.2.1.5 Transferleistungen	305.849,79
2.2.1.6 Sonstige öffentlich rechtliche Forderungen	274.117,27
2.2.1.7 Wertberichtigungen auf Steuern, Transferleistungen und sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen	-1.063.994,51
<b>2.2.2 Privatrechtliche Forderungen</b>	<b>364.948,07</b>
2.2.2.1 gegenüber dem privaten und öffentlichen Bereich	447.246,70
2.2.2.2 gegen Sondervermögen	0,00
2.2.2.3 gegen verbundene Unternehmen	42.437,71
2.2.2.4 gegen Zweckverbände	0,00
2.2.2.5 gegen sonstige Beteiligungen	0,00
2.2.2.6 Wertberichtigungen auf privatrechtliche Forderungen	-124.736,34
<b>2.2.3 Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>
2.2.3 Sonstige Vermögensgegenstände	0,00
2.3 Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00
2.4 Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	30.996.629,17
<b>3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>234.288,45</b>
3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	234.288,45
<b>Bilanzsumme</b>	<b>156.820.320,26</b>

aufgestellt am: 27. September 2012

  
Renate Geissler  
Kämmerin

## Eröffnungsbilanz Passiva 2011

Bezeichnung	Stand 01.01.2011 in EUR
<b>1. Eigenkapital</b>	<b>23.595.703,38</b>
1.1 Basis-Reinvermögen	3.976.895,88
1.2 Rücklagen aus Überschüssen	11.995.548,58
1.2.1 Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses	6.637.164,19
1.2.2 Rücklagen aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses	5.358.384,39
1.3 Sonderrücklage	7.623.258,92
1.4 Fehlbetragsvortrag	0,00
1.4.1 Fehlbetrag aus ordentlichem Ergebnis	0,00
1.4.2 Fehlbetrag aus außerordentlichem Ergebnis	0,00
1.5 Jahresergebnis	0,00
1.5.1 ordentliches Ergebnis	0,00
1.5.2 außerordentliches Jahresergebnis	0,00
<b>2. Sonderposten</b>	<b>94.108.757,52</b>
2.1 Sonderposten aus Zuweisungen der öffentlichen Hand	85.150.102,99
2.2 Sonderposten aus Beiträgen, Baukosten- und Investitionszuschüssen	3.169.054,80
2.3 Sonstige Sonderposten	1.900.123,70
2.4 Anzahlungen auf Sonderposten	3.889.476,03
<b>3. Rückstellungen</b>	<b>22.255.817,32</b>
3.1 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	20.289.968,53
3.2 Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	0,00
3.3 Rückstellungen für die Rekultivierung und Nachsorge von Abfalldeponien	0,00
3.4 Rückstellung für die Sanierung von Altlasten	782.000,00
3.5 Sonstige Rückstellungen	1.183.848,79
<b>4. Verbindlichkeiten</b>	<b>13.309.849,32</b>
4.1 Anleihen	0,00
4.2 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	11.057.109,01
4.3 Verbindlichkeiten aus der Aufnahme von Kassenkrediten	0,00
4.4 Verbindlichkeiten aus Rechtsgeschäften, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen	0,00
4.5 Erhaltene Anzahlungen	0,00
4.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.717.465,54
4.7 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	7.246,38
4.8 Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen	0,00
4.9 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00
4.10 Verbindlichkeiten gegenüber Zweckverbänden	0,00
4.11 Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungen	0,00
4.12 Sonstige Verbindlichkeiten	528.028,39
<b>5. Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>3.550.192,72</b>
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	3.550.192,72
<b>Bilanzsumme</b>	<b>156.820.320,26</b>

Bilanzsumme

festgestellt am:

15.10.12

  
Friedhelm Bögincki  
Bürgermeister

## **Anhang zur Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2011**

### **I. Vorbemerkungen**

Mit der Einführung der Doppik verbindet sich die Erwartung, dass ein „ressourcenorientiertes“ Rechnungswesen besser als die Kameralistik geeignet ist, eine nachhaltige und wirtschaftliche Haushaltsführung in der Stadt Eberswalde zu unterstützen.

Dabei müssen die möglichen positiven Auswirkungen der Doppik im Hinblick auf die Haushaltskonsolidierung eher längerfristig gesehen werden, da die Doppik keine direkten Konsolidierungsbeiträge leisten kann. Sie erschließt weder neue Geldquellen noch senkt sie bestehende finanzielle Belastungen. Vielmehr bietet die Doppik die Chance, durch Klarheit und Transparenz einen sorgsameren und effektiveren Umgang mit den kommunalen Ressourcen zu fördern. So widerspiegeln die Abschreibungen beispielsweise den immensen Werteverzehr, der in diesem Ausmaß durch die Kameralistik bislang nicht verdeutlicht wurde. Allein schon die Regelungen zum Haushaltsausgleich erfordern hier ein Gegensteuern.

Die Pflicht zur Bildung von Rückstellungen bewirkt ein sorgfältiges Abwägen, ob Verpflichtungen eingegangen werden, nur weil sie keine zeitnahen Auszahlungen begründen. Das Forderungsmanagement wiederum verhindert eine künstliche Verbesserung des Haushaltsergebnisses.

Darüber hinaus wird die Kosten- und Leistungsrechnung zukünftig verbesserte Informationen für die kommunale Entscheidungsfindung und Ressourcensteuerung liefern.

Zusammenfassend bietet die Doppik eine Basis zur Steigerung der Effektivität und Effizienz des Verwaltungshandelns und für eine nachhaltige Haushaltskonsolidierung, wenn diese im Zusammenspiel von Politik und Verwaltung aktiv genutzt und permanent weiterentwickelt wird.

### **II. Anhang gemäß § 58 und § 60 KomHKV**

#### **§ 58 (2) Ziffer 1-4:**

Zur Erläuterung der gemäß § 58 (2) Ziffer 1-4 KomHKV notwendigen Angaben wird auf die beigefügte Bewertungs- und Bilanzierungsrichtlinie der Stadt Eberswalde, Stand 30.10.2011, (**Anlage 1**) verwiesen.

**§ 58 (2) Ziffer 5:**

Durch die erstmalige Festlegung von Nutzungsdauern in der Eröffnungsbilanz sind Veränderungen hier noch nicht auszuweisen.

**§ 58 (2) Ziffer 6:**

Bei der Ermittlung von Herstellungskosten wurden Zinsen für Fremdkapital nicht einbezogen.

**§ 58 (2) Ziffer 7:**

Zur Eröffnungsbilanz wurden 16 Flurstücke ermittelt (**Anlage 2**, sowie Übersicht Erbbauverträge - **Anlage 2a**), deren Eigentumsverhältnisse noch nicht geklärt sind und daher ein Risiko aus Rückübertragungsansprüchen besteht.

Die gebildeten Rückstellungen in Höhe von 104.451,50 Euro sind Bestandteil der sonstigen Rückstellungen für Restitutionsen.

**§ 58 (2) Ziffer 8:**

Die Stadt Eberswalde haftet im Rahmen von folgenden Bürgschaften und gesamtschuldnerischen Darlehen wie folgt:

Kreditnehmer	Verwendungszweck	Bürgschaftshöhe (EURO)
Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH	Sanierung stadteigener Wohnungen	2.000.231,74

Kreditnehmer	Verwendungszweck	Darlehenshöhe (EURO)
Technische Werke Eberswalde GmbH	Instandsetzung, Modernisierung und Erweiterung des Sportzentrums Westend	7.178.211,28

Kreditnehmer	Verwendungszweck	Darlehenshöhe (EURO)
Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH und Stadt Eberswalde	Gesamtschuldnerisches Darlehen für Altschulden Wohnungsbau	20.008.000,00

Darüber hinaus sind in Anlage 3 und 4 Sachverhalte mit künftigen finanziellen Verpflichtungen abgebildet.

- Verbindlichkeitspiegel 01.01.2011 (**Anlage 3**)
- Übersicht über Rückstellungen zum 01.01.2011 (**Anlage 4**)

Wichtige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten aus Bauleistungsverträgen sowie Gewährleistungseinbehalte daraus. Zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz bestanden offene Rechnungen aufgrund des Neubaus der Feuerwache Schneidemühlenweg in Höhe von 121 TEURO sowie Gewährleistungseinbehalte aus diversen Baumaßnahmen in Höhe von insg 372 TEURO. Darüber hinaus sind in der Eröffnungsbilanz 269 TEURO Verbindlichkeiten aus Grundstückskaufverträgen ausgewiesen.

#### **§ 58 (2) Ziffer 9: Gesamtbetrag der mittelbaren Pensionsverpflichtungen**

Der kommunale Versorgungsverband Brandenburg – Zusatzversorgungskasse – (KVBbg-ZVK) hat für die Stadtverwaltung Eberswalde den Gesamtbetrag der in der Bilanz nicht ausgewiesenen mittelbaren Pensionsverpflichtungen aus der Zusatzversorgung zum 01.01.2011 vom verantwortlichen Aktuar der KVBbg-ZVK ermitteln lassen und mit Schreiben vom 25.02.2011 der Stadtverwaltung mitgeteilt. Für die Berechnung wurde der Gesamtbestand der Pensionsverpflichtungen der KVBbg-ZVK am Bilanzstichtag zugrunde gelegt, während die persönlichen Daten verwendet wurden, die in dem Gutachten vom 04.05.2010 über die versicherungstechnische Bilanz für die Pflichtversicherung zum 31.12.2009 erfasst sind. Die rechnerische Unterdeckung der KVBbg-ZVK beträgt zum 01.01.2011 insgesamt 501.000.000 EURO, wovon als maßgebliche Anteilsatz für den Arbeitgeber Stadt Eberswalde 0,56412% entfallen. Der in der Eröffnungsbilanz auszuweisende Gesamtbetrag für mittelbare Pensionsverpflichtungen des Arbeitgebers Stadt Eberswalde beträgt demnach 2.826.241 EURO.

#### **§ 58 (2) Ziffer 10: Übersicht der übertragenen Haushaltsermächtigungen**

Die aus dem Haushaltsjahr 2010 in das Haushaltsjahr 2011 übertragenen Haushaltsermächtigungen sind in der beigefügten **Anlage 5** dargestellt.

#### **§ 58 (2) Z. 11: Übersicht über bewirtschaftete Treuhandmittel und Stiftungsvermögen Stiftung „WaldWelten“**

Am 24.06.2010 hat die Stadt Eberswalde zusammen mit der Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde (FH) eine Stiftung „WaldWelten“ gegründet, der sie bis zum 31.12.2039 eine Fläche von ca. 23 ha Stadtwald unentgeltlich verpachtet. Es handelt sich um die Flurstücke 2011-2-490, 2011-2-495, 2011-2-706 und 2011-2-2038 mit einem bilanzierten Gesamtwert in Höhe von 32.396,50 Euro.

**§ 60 (1) Anlagenübersicht**

In der Anlagenübersicht (**Anlage 6**) sind die Buchwerte der immateriellen Vermögensgegenstände, des Sach- und Finanzanlagevermögens zum Bilanzstichtag dargestellt.

**§ 60 (2) Verbindlichkeitenübersicht**

In der Verbindlichkeitenübersicht (**Anlage 3**) ist der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag dargestellt sowie die Restlaufzeiten, unterteilt in Laufzeiten bis zu einem Jahr, von einem bis fünf Jahren und von mehr als fünf Jahren.

**§ 60 (3) Forderungsübersicht**

In der Forderungsübersicht (**Anlage 7**) ist der Gesamtbetrag der Forderungen zum Bilanzstichtag dargestellt sowie die Restlaufzeiten, unterteilt in Laufzeiten bis zu einem Jahr, von einem bis fünf Jahren und von mehr als fünf Jahren.

## **Handbuch**

**zur**

Erfassung, Bewertung und Bilanzierung  
der Bilanz-Aktiva und Bilanz-Passiva  
(Bewertungs- und Bilanzierungsrichtlinie)  
der



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkungen</b>	<b>5</b>
<b>1. Allgemeine Bewertungsregeln</b>	<b>5</b>
1.1. Geltungsbereich	5
1.2. Rechtliche Grundlagen	5
1.3. Zuständigkeiten	6
1.4. Bewertungsverfahren	6
1.4.1. Ertragswertverfahren	6
1.4.2. Sachwertverfahren	6
1.4.3. Vergleichswertverfahren	6
1.5. Bewertungsvereinfachungsverfahren	7
1.5.1. Festwertverfahren	7
1.5.2. Gruppenbewertung	7
1.6. Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)	8
<b>2. Spezielle Bewertungsregeln</b>	<b>8</b>
<b>2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>8</b>
2.1.1. Systemsoftware	9
2.1.2. Standardsoftware	9
2.1.3. Individualsoftware	10
<b>2.2. Sachanlagevermögen</b>	<b>10</b>
2.2.1. Bewertung von Grund und Boden	10
2.2.1.1. Unbebaute Grundstücke	12
2.2.1.2. Bebaute Grundstücke	15
2.2.1.3. Grund und Boden der Infrastruktur/ Sonderflächen	17
2.2.2. Bewertung von Gebäuden und anderen Aufbauten	17
2.2.2.1. Gebäude und Außenanlagen	17
2.2.2.2. Brücken und Durchlässe	20
2.2.2.3. Gleisanlagen	20
2.2.2.4. Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen	20
2.2.2.5. Straßen, Wege, Plätze	21
2.2.2.6. Treppen und Stützwände	22
2.2.2.7. Bauten auf Friedhöfen	23
2.2.2.8. Bauten auf Parks und Grünanlagen	23
2.2.2.9. Aufbauten in Sportstätten	23
2.2.2.10. Aufbauten auf Spielplätze	23
2.2.2.11. Aufbauten auf Kleingartenanlagen und sonstigen Gärten	24

2.2.2.12.	Gebäude und Aufbauten im Zoo	24
2.2.2.13.	Gebäude und Aufbauten im Familiengarten	24
2.2.3.	Kunstgegenstände	24
2.2.4.	Fahrzeuge	25
2.2.5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA)	25
2.2.6.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	25
2.2.7.	Abschreibungen/ Nutzungsdauern	25
<b>2.3.</b>	<b>Finanzanlagevermögen</b>	<b>28</b>
2.3.1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	28
2.3.2.	Mitgliedschaft in Zweckverbänden	28
<b>2.4.</b>	<b>Umlaufvermögen</b>	<b>29</b>
2.4.1.	Vorräte	29
2.4.1.1.	Grundstücke in Vermarktung (Umlaufvermögen)	29
2.4.1.2.	sonstige Vorräte	30
2.4.1.3.	Geleistete Anzahlungen auf Vorräte	30
2.4.2.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	30
2.4.2.1.	Einzelwertberichtigung	31
2.4.2.2.	Pauschalwertberichtigung	31
2.4.2.3.	Abzinsung von Transferleistungen	32
2.4.2.4.	Ausbuchung einer Forderung	32
2.4.3.	Kassenbestand und Bankguthaben	32
<b>2.5.</b>	<b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>32</b>
<b>2.6.</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>33</b>
2.6.1.	Rücklagen aus Überschüssen	33
2.6.1.1.	Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses	33
2.6.1.2.	Rücklagen aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses	33
2.6.2.	Sonderrücklagen	34
2.6.2.1.	Sonderrücklagen aus nicht verwendeten investiven Schlüsselzuweisungen	34
2.6.2.2.	Sonderrücklagen aus den in der kameralen allgemeinen Rücklage für künftige Investitionen angesammelten Mitteln	34
<b>2.7.</b>	<b>Sonderposten</b>	<b>34</b>
<b>2.8.</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>35</b>
2.8.1.	Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	35
2.8.2.	Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen	36
2.8.3.	Rückstellung für die Rekultivierung und Nachsorge von Abfalldeponien	37
2.8.4.	Rückstellung für die Sanierung von Altlasten	37
2.8.5.	sonstige Rückstellungen	37
2.8.5.1.	Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen des Finanzausgleichs und von Steuerschuldverhältnissen	37

2.8.5.2.	Rückstellungen für die drohende Inanspruchnahme aus Bürgschaften und Gewährleistungen	37
2.8.5.3.	Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus anhängigen Gerichtsverfahren (Prozesskosten)	38
2.8.5.4.	Rückstellungen für Schadensersatz	38
2.8.5.5.	Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub, geleistete Überstunden und Gleitzeitüberhänge	38
2.8.5.6.	Rückstellungen für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	39
2.8.5.7.	Rückstellungen für Gebührenüberdeckungen	39
2.8.5.8.	Rückstellungen für Restitutionsen	39
2.8.5.9.	Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	39
2.8.5.10.	Rückstellungen für nachträgliche Schlussrechnungen	40
2.8.5.11.	Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	39
2.8.5.12.	Rückstellungen für weitere ungewisse Verpflichtungen, die vor dem Bilanzstichtag wirtschaftlich begründet wurden	39
<b>2.9.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>40</b>
2.9.1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39
2.9.2	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40
2.9.3	Verbindlichkeiten aus Transferleistungen	41
2.9.4	sonstige Verbindlichkeiten	41
<b>2.10.</b>	<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>41</b>
Anlage 1:	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und Sonderbauflächen für Erholung auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2010 und der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2011	43
Anlage 2:	Übersicht über Art und Höhe von Wertminderungen bei Grundstücken	45
Anlage 3:	Preisindizes für Gebäude, sonstige Bauwerke und bewegliche Vermögensgegenstände	48
Anlage 4:	Wertung der Ausstattungsstandards für NHK 2000	50
Anlage 5:	Modernisierungselemente mit Punkteraster und modifizierter Restnutzungsdauer	51
Anlage 6 :	Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche im individuellen Wohnungsbau – Stand Januar 2011- Grundstücksmarktbericht Landkreis Barnim 2010	54
Anlage 7:	außerordentliche Wertminderungen an Gebäude wegen unterlassener Instandhaltung und KII-Maßnahmen	55

## **Vorbemerkungen**

Im Rahmen der Umstellung des Rechnungswesens auf die Doppik und der Einführung des neuen kommunalen Finanzmanagements (NKF) ist es notwendig, das gesamte Vermögen der Stadt zu erfassen und zu bewerten. Die Erfassung des Vermögens ist in der Dienstanweisung 20-08 Inventurrichtlinie sowie im Inventurhandbuch der Stadt Eberswalde geregelt, die in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden sind.

Diese Richtlinie regelt die Durchführung der Vermögensbewertung und die Organisation der Datenbereitstellung.

Die Anlagenbuchhaltung wird in der Kämmerei geführt. Durch die Anlagenbuchhaltung werden die Vermögenswerte und ihre Veränderungen ersichtlich sowie die Ermittlung von Abschreibungen und kalkulatorischen Zinsen ermöglicht.

Die vorliegende Richtlinie nutzt zur besseren Verständlichkeit die Funktionsbezeichnungen entsprechend dem allgemeinen Sprachgebrauch; sie wendet sich aber in gleicher Weise an Frauen und Männer.

## **1. Allgemeine Bewertungsregeln**

### **1.1. Geltungsbereich**

Die Bewertungsrichtlinie gilt für alle Ämter und nachgeordneten Einrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten, Jugendclubs usw.) der Stadt Eberswalde mit Ausnahme der kommunalen Beteiligungen, da diese eigenständig abrechnen. Sie gilt darüber hinaus für die Bewertung von Inventar, das im Eigentum der Stadt Eberswalde steht und Dritten entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird.

Alles, was im rechtlichen oder wirtschaftlichen Eigentum der Stadt Eberswalde steht, ist zu erfassen und zu bewerten.

### **1.2. Rechtliche Grundlagen**

- § 35 und §§ 47ff. KomHKV des Landes Brandenburg (14.02.2008)
- Bewertungsleitfaden des Landes Brandenburg (23.09.2009) i. V. m. § 240 ff. HGB
- WertR 2001 und WertR 2006 - Wertermittlungsrichtlinien des Bundes (01.12.2001 und 01.03.2006)
- Erlass des Bundesministeriums der Finanzen zur Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden vom 18.07.2003

### **1.3. Zuständigkeiten**

Für die Bewertung des Vermögens der Stadt Eberswalde ist die Kämmerei zuständig. Ihr sind durch die einzelnen Ämter, die das Vermögen der Stadt nutzen und verwalten, Unterlagen für die Erstbewertung des Vermögens zuzuarbeiten.

Eine fortführende Erfassung und vorläufige Bewertung der Vermögensgegenstände für Folgebilanzen erfolgt durch die dezentrale Buchung auf den Bilanzkonten gemäß dem städtischen Sachkontenrahmen. Die endgültige Bewertung wird im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten durch die Kämmerei durchgeführt.

### **1.4. Bewertungsverfahren**

Bewertungstichtag für die Eröffnungsbilanz (EöB) ist der 01.01.2011.

Es gibt zwischen der Erstbewertung für die Eröffnungsbilanz und den Bewertungen für die Folgebilanzen Unterschiede, auf diese wird im Folgenden in dieser Richtlinie hingewiesen.

Während für die Folgebilanzen ausschließlich die Anschaffungs- und Herstellungskosten maßgeblich sind, gelten diese auch vorrangig für die Eröffnungsbilanz, jedoch ist es unter dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ausschließlich für die Eröffnungsbilanz möglich, sich einem anderen geeigneten Verfahren zuzuwenden und Ersatzwerte zu ermitteln, die in der Eröffnungsbilanz die Anschaffungs- und Herstellungskosten ersetzen.

Im Rahmen der Eröffnungsbilanz ermittelte Herstellungskosten beinhalten keine Zinsen für Fremdkapital.

#### **1.4.1. Ertragswertverfahren**

Hier wird bei einer nicht kommunalen Nutzung von Vermögensteilen der nachhaltig erzielbare Ertrag, den die Kommune mit diesem Vermögen erzielt, als Bewertungsmaßstab zu Grunde gelegt.

#### **1.4.2. Sachwertverfahren**

Für die Bewertung von selbst genutzten Immobilien wird das in dem Bewertungsleitfaden des Landes Brandenburg beschriebene Verfahren nach NHK (Normalherstellungskosten) 2000 als pauschaliertes Bewertungsverfahren angewendet.

#### **1.4.3. Vergleichswertverfahren**

Über Kataloge, vergleichbare Sachen und deren Preise wird vorsichtig ein Vergleichswert als Bewertungsgrundlage ermittelt.

Wenn eines der vorgenannten Verfahren zur Anwendung kommt, wird im Folgenden in dieser Richtlinie darauf hingewiesen.

## **1.5. Bewertungvereinfachungsverfahren**

Grundsätzlich ist eine Einzelbewertung der Vermögensgegenstände vorzunehmen. Sachgesamtheiten und zusammengesetzte Güter stellen jeweils einen eigenen Vermögensgegenstand dar (vgl. DA 20-08).

Es gibt Ausnahmen von der Einzelbewertung, sogenannte Bewertungsvereinfachungsverfahren.

Hierzu gehören:

### **1.5.1. Festwertverfahren**

Die Bildung von Festwerten ist nur für den Bereich des Sachanlagevermögens sowie für den Bereich der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und der Waren möglich, wenn sie regelmäßig ersetzt werden und ihr Gesamtwert für die Gemeinde von nachrangiger Bedeutung ist. Des Weiteren darf der Bestand in seiner Größe, seinem Wert und seiner Zusammensetzung nur geringen Veränderungen unterliegen. Festwerte sind für immaterielles Vermögen und für Finanzanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Festwertverfahren werden die Vermögensgegenstände mit einer gleichbleibenden Menge und einem gleichbleibenden Wert – dem Festwert - angesetzt. Bei der erstmaligen Bildung des Festwertes ist ein Abschlag in Höhe von 50% von den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorzunehmen.

Auf den Festwert wird nicht abgeschrieben. Zugänge werden lediglich im Rahmen der Ergebnisrechnung als Aufwand gebucht.

In der Regel ist alle drei Jahre eine körperliche Bestandsaufnahme durchzuführen, jährlich erfolgt eine Buchinventur. Erhöht sich der Festwert offensichtlich um mehr als 10%, so ist innerhalb des Zeitraums der dreijährigen Inventurpflicht eine Wertanpassung des Festwertes erforderlich. Übersteigt der ermittelte Wert den bisherigen Festwert dagegen um nicht mehr als 10%, so kann der bisherige Festwert beibehalten werden. Wird ein niedrigerer Festwert ermittelt, so kann der ermittelte Wert als neuer Festwert angesetzt werden. Ist für die Zukunft dauerhaft von einem niedrigeren Festwert auszugehen, verwandelt sich das Wahlrecht eines neuen Festwertansatzes in eine Ansatzpflicht.

### **1.5.2. Gruppenbewertung**

Die Gruppenbewertung kann angewendet werden auf gleichartige Vermögensgegenstände des Vorratsvermögens (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und der Waren). Darüber hinaus ist eine Gruppenbewertung für den Bereich des beweglichen Anlagevermögens, Umlaufvermö-

gens sowie der Verbindlichkeiten möglich, wenn eine Gleichartigkeit oder eine annähernde Gleichwertigkeit vorliegt. Diese dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit einem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

Gleichartig bedeutet nicht, dass es sich um gleiche Gegenstände handeln muss.

Es wird auf die Zugehörigkeit zu einer Warengattung oder Gleichheit in der Verwendbarkeit oder Funktion (Funktionsgleichheit) abgestellt.

Eine annähernde Gleichwertigkeit ist anzunehmen, wenn die Werte der in der Gruppenbewertung zusammengefassten Vermögensgegenstände nicht mehr als 20 % voneinander abweichen.

Wenn eines der vorgenannten Verfahren zur Anwendung kommt, wird im Folgenden in dieser Richtlinie darauf hingewiesen.

## **1.6. Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG)**

Für bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens sowie für Software, deren AHK mehr als 150,00 Euro (netto) betragen und 1.000,00 Euro (netto) nicht übersteigen, wird im Jahr der Anschaffung oder Herstellung ein Sammelposten je Produkt (GWG-Pool) gebildet. Dieser Sammelposten wird im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie in den darauf folgenden vier Jahren mit je einem Fünftel abgeschrieben.

### Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Für die Eröffnungsbilanz wurde von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, Wirtschaftsgüter bis zu einer Wertgrenze in Höhe von 2.000,00 Euro (netto) nicht zu erfassen.

## **2. Spezielle Bewertungsregeln**

### **2.1. Immaterielle Vermögensgegenstände**

#### Software

Software und Lizenzen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Es wird die GWG-Regelung gemäß Pkt. 1.6 angewendet. Für unentgeltlich erworbene und selbst erstellte Software besteht ein Aktivierungsverbot.

Bei Software führen laufende Updates, Versions- und Releasewechsel sowie Wartung und Pflege zu sofortigem Aufwand. Dem gegenüber stellt die tief greifende Überarbeitung einer bisherigen Programmversion im Sinne eines Generationswechsels (Upgrades) einen neuen Vermögensgegenstand dar (z. B. bei Vergabe einer neuen Lizenz, Funktionserweiterung der Software oder Datenmigration auf neue Programmversion).

Bei Lizenzkäufen ist zu differenzieren:

Wird die Nutzerzahl für eine bestehende Installation erhöht, handelt es sich um nachträgliche Anschaffungs/Herstellungskosten. Werden Lizenzen für neue Module angeschafft, so entsteht in der Regel ein zu aktivierender neuer Vermögensgegenstand mit eigenständiger Nutzungsdauer und Nutzbarkeit.

### **2.1.1. Systemsoftware**

z. B. Betriebssysteme

Wird die Systemsoftware zusammen mit der Hardware ohne gesonderte Berechnung erworben und ist die selbständige Bewertung der Systemsoftware nicht möglich (z. B. bei vorinstallierter Software), ist die Software zusammen mit der Hardware als einheitlicher Vermögensgegenstand des Sachanlagevermögens zu bewerten und als Betriebs- und Geschäftsausstattung zu bilanzieren.

Die Nutzungsdauer von Systemsoftware beträgt 3 Jahre, sofern nicht die GWG-Regelung greift.

### **2.1.2. Standardsoftware**

Für die Standardsoftware gilt analog die Regelung zu 2.1.1

Standardsoftware verursacht manchmal Umstellungsaufwand, z. B. zum Einfahren der Programme, Programm- und Systemtests, Modifizierung und Zusammenführung von Programmen, Programmierung oder Einrichtung von Schnittstellen, Installation der Software auf den Computern der betroffenen Mitarbeiter. Diese Aufwendungen sind als Anschaffungsnebenkosten zu behandeln und damit aktivierungspflichtig.

Zu den Anschaffungsnebenkosten zählen auch Eigenleistungen, die mit der Implementierung des Softwaresystems im direkten Zusammenhang stehen und diesem einzeln zugeordnet werden können, wie z.B. Kosten für die Installation und Parametrisierung sowie den hierdurch verursachten Personal- und Sachkosten der EDV-Mitarbeiter.

Soweit Anpassungsvorgänge über den Umstellungsaufwand hinausgehen (z.B. die Erstellung von aufwendigen Berichten) ist zu unterscheiden, ob die Anpassungen im Vergleich zu den vom Softwarehersteller ausgelieferten Funktionen zu einer Erweiterung oder wesentlichen Verbesserung der Software führen (und damit Herstellungskosten darstellen) oder ob vorhandene Funktionen ohne wesentliche Verbesserungen lediglich modifiziert werden (und Aufwand darstellen).

Nachträglich angeschaffte Module zur Erweiterung einer bestehenden Softwareinstallation (z.B. Erweiterung des HKR um die Module Kostenrechnung oder Anlagenbuchhaltung) sind als selbständige immaterielle Vermögensgegenstände zu bewerten.

Die Nutzungsdauer von Standardsoftware beträgt 3 Jahre, sofern nicht die GWG-Regelung greift.

### **2.1.3. Individualsoftware**

Individualsoftware zeichnet sich dadurch aus, dass sie gemäß den Anforderungen eines einzelnen Kunden maßgeschneidert erstellt wird, im Gegensatz zu Standardsoftware, die für eine große Menge (potenzieller) Kunden entwickelt wird.

Individualsoftware kann nur dann aktiviert werden, wenn mit dem Softwareanbieter ein Werkvertrag geschlossen wurde und die Projektleitung sowie Federführung beim Softwareanbieter liegen. Dieser trägt das wirtschaftliche Risiko einer erfolgreichen Realisierung des Projekts (Herstellungsrisiko). Auch bei Individualsoftware wird eine Nutzungsdauer von 3 Jahren angesetzt, sofern nicht die GWG-Regelung greift.

## **2.2. Sachanlagevermögen**

### **2.2.1. Bewertung von Grund und Boden**

Der Grund und Boden wird mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) bewertet. Eine planmäßige Abschreibung erfolgt nicht. Er wird flurstücksweise in der Anlagenbuchhaltung aufgenommen. Bei Flurstücken, auf denen sich mehrere Realnutzungsarten (RNA) befinden, erfolgt die Zuordnung in der Bilanz anhand der Hauptrealnutzungsart.

Die Hauptrealnutzungsart wird wie folgt ermittelt

1. Sind Wert und Größe einer Teilfläche am größten, so gilt deren RNA als Haupt-RNA.
2. Ist der Wert am größten, die Teilfläche aber nicht, so wird die Haupt-RNA aus folgender Rang- und Reihenfolge abgeleitet. Die zuerst genannte RNA ist die Ranghöchste mit abfallender Bedeutung bis hin zu minderwertigen Flächen.

Anlagengruppe	Beschreibung / RNA	Bemerkungen
2912	Bauland	RNA 130; 170; 210, einschließlich Garagen mit RNA 210
3110-3116	bebaute Flächen	
4112	Friedhöfe	
4113	Parks und Grünanlagen	
4114	Sportplätze	
4115	Spielplätze	
3917	komplexe Lagerflächen	
4116-4117	Kleingärten, Gärten	
2911	Grundstücke im Außenbereich	
4111	Infrastruktur	
2211	Ackerland	
2212	Grünland	
2310	Wald	
2110	Unland	einschl. Garagen mit RNA 950
4118	Wasser	

3. In begründeten Einzelfällen kann unabhängig von Nr.1 und 2 eine andere Zuordnung getroffen werden.

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Sind die AHK nicht bekannt, wird der Bodenrichtwert (BRW) aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht angesetzt (GMB 2010). Liegt kein BRW vor, wird der BRW umliegender Grundstücke angesetzt. Ist der Ansatz von BRW nicht möglich, erfolgt die Bewertung anhand von Durchschnittspreisen aus dem aktuellen GMB oder anhand von Vergleichspreisen nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss.

Grundstücke im Rückübertragungsverfahren werden aufgrund des wirtschaftlichen Eigentums bilanziert. Sie werden mit 1 EURO bewertet.

Ggf. vorhandene Rechte und Lasten werden je Flurstück entsprechend Anlage 2 berücksichtigt. Liegen mehrere Dienstbarkeiten auf einem Flurstück vor, wird der pauschale Abschlag in Höhe von 10% nur einmalig angesetzt. Die Abschläge fließen in die Bewertung nur dann ein, wenn sie eine erhebliche Wertminderung des Grundstückes bewirken. Eine Erheblichkeit wurde angenommen, wenn die Wertminderung 1.000 Euro je Wertminderungsart und je bewerteter Fläche übersteigt.

Für die Folgebilanzen gilt:

Die eingehenden Entschädigungen für Dienstbarkeiten sind im Rahmen des Jahresabschlusses zu überprüfen, in wie weit sich gemäß der Festlegungen in Anlage 2 eine außerordentliche Wertminderung ergibt.

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Bodenbelastungen

Soweit Gutachten über Altlastenbeseitigung vorliegen, werden diese entsprechend berücksichtigt. Sofern keine Sanierungskostenschätzung vorliegt, erfolgt aus Vorsichtsgründen ein pauschaler Abschlag vom Bodenrichtwert für Altlastenverdachtsflächen in Höhe von 20% und bei nachgewiesenen Bodenbelastungen in Höhe von 70%.

Bei besonders hohen Kontaminationen kann die Bewertung auch mit 1 EURO je Grundstück erfolgen.

Bauland- und Konversionsflächen

Generell für alle Flächen ist zu prüfen, ob es sich um Bauland- oder Konversionsflächen handelt. Baulandflächen werden kategorisiert in Bauerwartungsland, bewertet mit 23 % vom BRW, Rohbauland, bewertet mit 45 % vom BRW und baureifes Land, bewertet mit 100 % vom BRW wie für Wohnbauflächen.

Konversionsflächen werden mit 1 EURO je Flurstück bewertet, sofern nicht ein Gutachten über Kontaminationsfreiheit vorliegt und sofern nicht bereits eine Rückstellung für die Sanierung von Altlasten für die betroffene Fläche gebildet wurde.

Anwendung von Umrechnungskoeffizienten

Für Flächen mit Wohnbebauung bzw. baureifes Land, das zur Wohnbebauung zur Verfügung steht, erfolgt die Berücksichtigung der Größenverhältnisse durch Anwendung der im Grundstücksmarktbericht 2010 (GMB), S.23, für allgemeine Ortslage veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Die Umrechnung erfolgt nur bis zur angegebenen Grundstücksgröße im Grundstücksmarktbericht, darüber hinaus nicht. Für Flächen im Sanierungsgebiet erfolgt keine Umrechnung nach Umrechnungskoeffizienten, da die Bodenrichtwertkarte keine Richtwertgrößen vorsieht.

Berechnungsformel:

$$\text{Angepasster Bodenwert} = \frac{\text{Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt}}{\text{Umrechnungskoeffizient Richtwertgrundstück}} \times \text{Bodenrichtwert}$$

Mehrere zusammen gehörige Flurstücke werden dabei zu einem Bewertungsobjekt zusammengefasst. Der so ermittelte angepasste Bodenrichtwert dient als Bilanzierungsgrundlage, sofern der zum EÖB-Stichtag ermittelte Bodenrichtwert über dem angepassten Bodenrichtwert liegt. Liegt der Bodenrichtwert unterhalb des angepassten Bodenrichtwertes, wird zur Wahrung des Vorsichtsprinzips der niedrigere Bodenrichtwert bilanziert.

2.2.1.1. Unbebaute Grundstücke

Zu den unbebauten Grundstücken zählen alle Flächen ohne Bebauung bzw. Flächen, die nicht mehr oder noch nicht benutzbare Gebäude beinhalten.

**Werte für die Eröffnungsbilanz 01.01.2011**

	Anlagen- gruppe		Bewertungsgrundlage	BRW 01.01.2011 in € je qm
Unbebaute Grundstücke	2110	Brachland (Brach- oder Unland, das keinem bestimmten Verwendungszweck unterliegt)	Kaufpreismittel wie für Unland	0,22
	2211	Ackerland (auch Ackerland, das zzt. nicht bewirtschaftet wird = temporäres Brachland)	100% BRW gemäß BRW-Karte	0,56
	2212	Grünland (auch Grünland, das zzt. nicht bewirtschaftet wird = temporäres Brachland)	100% BRW gemäß BRW-Karte	0,30
	2310	Wald, Forsten	100% BRW gemäß BRW-Karte	0,36
	2911	Oberflächengewässer (z. B. Flüsse, Seen, Bäche, Grä- ben)	Kaufpreismittel für Gewässerflächen	0,20
	2912	Sonstige unbebaute Grundstücke Bestandsschutz- Wohngrund- stücke im Außenbereich (nur Einzelfälle, keine zusammen hängende Wohngebiete)	50% des BRW für Wohnbauflächen	siehe Anlage 1
	2912	Wochenendgrundstücke im Außenbereich  • Bereich Barschgrube, Ton- grube • Bereich Spechthausen	50% des BRW für Sonderbauflächen Erholung	7,50  5,00
		Arrondierung Baulandteilflächen	62-70% vom BRW je nach Lage	siehe Anlage 1
		Arrondierung Grünflächen	Kaufpreismittel für Arrondierungsflächen privater Grünflächen (einschl. Gärten)	4,20

### Erbaurechtsgrundstücke, Nutzungsrechte

Die Bewertung des mit dem Erbaurecht belasteten Grundstücks erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinie (WertR2006).

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Der ortsübliche Liegenschaftszins beträgt gemäß Grundstücksmarktbericht je nach GND und RND der Baulichkeit zwischen 2,8% und 5,8%, im Mittel bei 4%. Der belastete Bodenwert wurde für die EöB einheitlich mit den Faktoren aus einem Liegenschaftszins in Höhe von 4% ermittelt.

#### Wertermittlung:

unbelasteter Bodenwert (AHK bzw. qm Fläche x BRW)

abgezinster Bodenwert (Ergebnis aus 1. x Diskontierungsfaktor gem. Anl.9a WertR)

Barwert des erzielbaren Erbbauzinses (vereinbarter Erbbauzins x Vervielfältiger gem. Anl.5 WertR)

finanzmathematischer Wert (abgezinster Bodenwert aus 2. + Barwert aus 3.)

Zu- und Abschläge (gemäß vertraglicher Vereinbarung)

belasteter Bodenwert (Ergebnis aus 4. zzgl. bzw. abzgl. 5.)

Die Stadt Eberswalde verfügt zum 01.01.2011 über 26 Erbpachtverträge als Erbaurechtsgeber einschließlich Nutzungsrechtsverträge als Nutzungsrechtgeber und keinen Vertrag als Erbaurechtsnehmer.

Wir unterscheiden 4 Arten von Verträgen:

#### 1. Nutzungsrechtsverträge

Der Nutzungsberechtigte leistet keinen Pachtzins. Er hat unbefristet die Möglichkeit, das Grundstück zum halben Wert zu erwerben oder einen Erbbauvertrag zu schließen.

Die Bewertung erfolgt zum halben Grundstückswert.

#### 2. Erbaurechtsverträge, deren Erbbauzinsen unstrittig der Stadt zuzuordnen sind

Es besteht eine besondere vertragliche Regelung, dass der Erbaurechtsnehmer innerhalb der ersten 12 Jahre das Grundstück zum halben Wert erwerben kann. Daher erfolgt neben der Ermittlung des belasteten Bodenwertes eine Vergleichsrechnung zum voraussichtlichen Kaufpreis. Liegt der Kaufpreis unter dem belasteten Bodenwert, erfolgt die Bilanzierung zum belasteten Bodenwert. In Höhe der Differenz zwischen belastetem Bodenwert und Kaufpreis erfolgt die Bildung einer Rückstellung, die im Kauffalle in Anspruch zu nehmen ist bzw. bei Nicht-Kauf aufzulösen ist. Liegt der Kaufpreis über dem belasteten Bodenwert, erfolgt die Bilanzierung zum belasteten Bodenwert.

#### 3. Erbaurechtsverträge, deren Erbbauzinsen abzuführen sind

Die Grundstücke, deren Erbbauzins an den Entschädigungsfonds abzuführen ist, werden aufgrund der Verwertungsbeschränkung mit 1 EURO bewertet.

Für bereits vereinnahmte, noch nicht abgeführte Erbbauzinsen ist eine Rückstellung aufzunehmen.

4. Erbaurechtsverträge, deren Erbbauzinsen gegebenenfalls abzuführen sind

Diese Grundstücke werden mit dem belasteten Bodenwert bilanziert. Daneben wird in Höhe des belasteten Bodenwertes abzüglich 1 EURO (Erinnerungswert) eine Rückstellung für das Grundstück bilanziert, die bei Entscheidung der Rechtslage entweder aufgelöst oder in Anspruch genommen wird.

Für bereits vereinnahmte, noch nicht abgeführte Erbbauzinsen ist eine Rückstellung aufzunehmen.

2.2.1.2. Bebaute Grundstücke

Zu den bebauten Grundstücken zählen alle Grundstücke, die mit Gebäuden bebaut sind, mit Ausnahme der Gebäude, die nicht mehr oder noch nicht benutzbar sind (siehe 2.2.1).

Gebäude sind alle nach den Regeln der Bautechnik geschaffenen Vermögensgegenstände, die Wohn-, Verwaltungs- oder Betriebszwecken dienen. Grund und Boden und Gebäude werden getrennt bewertet.

Als Abschlag für Gemeinbedarf werden in der Stadt Eberswalde 80% angesetzt.

**Werte für die Eröffnungsbilanz 01.01.2011**

	Anlagen- gruppe		Bewertungs- grundlage	BRW 01.01.2011 in € je qm
Bebaute Grundstücke	3110	Grund und Boden mit Wohn- bauten	100% BRW gemäß BRW-Karte	siehe Anlage 1
	3211	Grund und Boden mit Kitas	100% BRW gemäß BRW-Karte abzgl. Ab- schlag für Gemeinbedarf	siehe Anlage 1
	3212	Grund und Boden mit sonsti- gen sozialen Einrichtungen	100% BRW gemäß BRW-Karte abzgl. Ab- schlag für Gemeinbedarf	siehe Anlage 1
	3310	Grund und Boden mit Schulen	100% BRW gemäß BRW-Karte abzgl. Ab- schlag für Gemeinbedarf	siehe Anlage 1

Anlagen- gruppe		Bewertungs- grundlage	BRW 01.01.2011 in € je qm
3411	Grund und Boden mit sonst. Kultureinrichtungen	100% BRW gemäß BRW-Karte abzgl. Ab- schlag für Gemeinbedarf	siehe Anlage 1
3412	Grund und Boden mit Zoo	100% BRW gemäß BRW-Karte abzgl. Ab- schlag für Gemeinbedarf	siehe Anlage 1
3413	Grund und Boden mit Familiengarten	100% BRW gemäß BRW-Karte abzgl. Ab- schlag für Gemeinbedarf	siehe Anlage 1
3911- 3916	Grund und Boden mit sonst. Dienst-, Geschäfts- und ande- ren Betriebsgebäuden (z. B. Verwaltung, Feuerwehr, ver- mietete Gebäude)	100% BRW gemäß BRW-Karte abzgl. Ab- schlag für Gemeinbedarf, sofern Gemeinbedarf vor- liegt	siehe Anlage 1
3917	Grund und Boden mit Garagen und Garagenkomplexen	100% BRW gemäß BRW-Karte, sofern Flä- che als Bauland deklariert  Kaufpreismittel wie für Brachland, wenn Fläche kein Bauland	siehe Anlage 1   0,22

#### Bewertung des Sanierungsgebietes

Die Stadt Eberswalde verfügt über ein festgelegtes Sanierungsgebiet im Innenstadtbereich. Die Bewertung erfolgt gemäß der Sonder-BRW-Karte für das Sanierungsgebiet, Stichtag 1.1.2011. Die Besonderheit besteht darin, dass im Sanierungsgebiet Bodenrichtwerte – alt (BRW-A, zu Beginn des Sanierungsgebietes) und Bodenrichtwerte – neu (BRW-N, anhand aktueller Verkäufe) vorliegen. Nach Beendigung der Sanierung und Auflösung des Sanierungsgebietes sollen alle Eigentümer für Flächen, die nicht öffentlich genutzt werden, einen Ausgleichsbetrag an die Stadt zahlen. Für die Stadt selbst trifft das auf die vorhandenen Baulücken zu.

Die Bewertung der Grundstücke im Sanierungsgebiet erfolgt grundsätzlich nach dem BRW-N. Die eingehenden Ausgleichsbeträge von Dritten die für Investitionen verwendet werden, werden als Sonderposten bilanziert und über 30 Jahre aufgelöst. Soweit für Grundstücke Ausgleichsbeträge durch die Stadt selbst gezahlt werden, erfolgt keine Aufnahme als Sonderposten, sondern eine innere Verrechnung zwischen den Ämtern.

### 2.2.1.3. Grund und Boden der Infrastruktur/ Sonderflächen

	Anlagen- gruppe		Bewertungs- grundlage	BRW 01.01.2011 in € je qm
Infrastruktur (Sonderflächen)	4111	Grund und Boden der Infrastruktur (außer mit Gleisanlagen)	Kaufpreismittel wie für nachträglichen Grund- erwerb von Straßen	1,10
	4111	Grund und Boden mit Gleisanlagen	Kaufpreismittel für Bahnanlagen	0,63
	4112	Grund und Boden mit Friedhöfen	Kaufpreismittel wie für öffentliche Grünanlagen	4,50
	4113	Grund und Boden mit Parks und Grünanlagen	Kaufpreismittel für öf- fentliche Grünanlagen	4,50
	4114	Grund und Boden mit Sportstätten	Kaufpreismittel für alle Sportanlagen	3,90
	4115	Grund und Boden mit Spielplätzen	Kaufpreismittel wie für Sportanlagen, außer wenn im Park gelegen, dann	3,90 4,50
	4116	Grund und Boden mit Kleingartenanlagen	Kaufpreismittel für Dau- erkleingärten	5,90
	4117	sonst. Gärten	Kaufpreismittel wie für private Grünflächen	4,20

## 2.2.2. Bewertung von Gebäuden und anderen Aufbauten

### 2.2.2.1. Gebäude und Außenanlagen

Gebäude werden regelmäßig mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Wenn diese für die Eröffnungsbilanz nicht zu ermitteln sind, findet das vereinfachte Sachwertverfahren Anwendung. Der ermittelte Wert wird auf Grundlage des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes Stand August 2009 rückindiziert. Da dieser Baukostenindex auf das Basisjahr 2005 = 100 erstellt ist, musste eine Umbasierung auf 2000 = 100 vorgenommen werden. Zur Vereinfachung dieses Verfahrens wurde die Tabelle aus dem Bewertungsleitfaden Mecklenburg Vorpommerns, Anlage 7, Stand April 2009 gemäß Anlage 1 verwendet, da diese Tabelle bereits auf 2000=100 umbasiert ist.

Bei der Gebäudebewertung ist darauf zu achten, dass zwischen Gebäudeeinbauten und Betriebsvorrichtungen unterschieden wird.

Gebäudeeinbauten sind Anlagen, die durch den Einbau in einen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit einem Gebäude treten, z. B. Heizung, Beleuchtung, Brandmeldeanlagen, Personenaufzüge, Kraftstromanlagen, Einbauschränke. Sie gelten als Gebäudebestandteil und sind mit dem Gebäude zusammen zu bewerten.

Betriebsvorrichtungen sind Maschinen oder technische Anlagen, die mit anderen Vermögensgegenständen (i. d. R. dem Gebäude) baulich verbunden sind. Sie sind gesondert (d.h. getrennt) vom Gebäude mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bewerten, z. B. Einbauküchen, Chemie- oder Physiklabore in Schulen, Tresoranlagen, Schauvitriolen, Lastenaufzüge.

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Für die EöB gelten Betriebsvorrichtungen von Gebäuden als mitbewertet und werden gemeinsam mit dem Gebäude abgeschrieben. Sofern AHK für Betriebsvorrichtungen einzeln ermittelt werden konnten, wurden diese auch in der EöB über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Unterlassene Instandhaltungen an Gebäuden werden in der EöB nicht über Rückstellungen berücksichtigt, sondern durch Minderung des Restbuchwertes (Anlage 7). In Einzelfällen wurden nicht investive Maßnahmen an Gebäuden, die 2011 investiv gebucht werden mussten (sogenannte K II-Maßnahmen, Anlage 7), durch Minderung des Restbuchwertes berücksichtigt. Eine Nachaktivierung erfolgt im Jahr 2011.

Nachfolgende Gebäude wurden wegen bevorstehendem Abriss mit 1 Euro bewertet:

ehem. Neckermann, Eberswalder Str.105	1 Euro
ehem. Kreishaus, Heegermühler Str.75	1 Euro
ehem. Verwaltungsgebäude, Dr.-Zinn-Weg	1 Euro
ehem. Pflegeheim, Altenhofer Str.22	1 Euro
Ruinen Märkische Heide	1 Euro
Ruinen Stadtgaragen - jeweils	1 Euro

Darüber hinaus erfolgte eine außerordentliche Wertminderung bei der Grundschule Schwärzeseesee hinsichtlich der vom Fachamt ermittelten Restnutzungsdauer von 1,5 Jahren, da dann Freizug und Abriss erfolgen soll.

#### Verlängerung der RND:

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der RND sind das Alter der baulichen Anlage sowie der Grad der durchgeführten Modernisierungen bzw. der durchgreifenden Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades dient ein Punkteraster. Er ergibt sich aus der Summe der Punkte für durchgeführte Maßnahmen. Kleine oder mittlere Modernisierungen (Mod.-grad I und II) führen zu keiner Verlängerung der RND. Die modifizierte RND bei einem Mod.-grad III bis V ergibt sich aus Anlage 4. Die Restnutzungsdauer wird verlängert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades wird das Punkteraster der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein Westfalen (AGVGA NRW) verwendet. Die tabellarischen Daten werden dem Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens in Mecklenburg Vorpommern (Anlagen 4 und 4a) entnommen.

Totalsanierungen und Umbauten erfordern im Zeitpunkt ihrer Fertigstellung eine vollständige Neubewertung bzw. Neufestlegung der Gesamtnutzungsdauer.

#### Baumängel/Bauschäden

Bauschäden und Baumängel an den kommunalen Gebäuden sind visuell zu ermitteln und in der jeweiligen Gebäudeakte zu dokumentieren. Wertminderungen wegen Alters (§ 23 WertV), Baumängel (§ 24 WertV) sowie geringe bzw. leichte Bauschäden sind bereits durch den rückindizierten Baupreisindex berücksichtigt.

Bauschäden sind z.B.:

Gebäudeschäden durch Umwelteinflüsse (Sturm, Hagel, Hochwasser usw.)

Gebäudeschäden durch Vandalismus / Fremdeinwirkung (keine Bagatellschäden)

Bauschäden die nicht auf Alterungsverschleiß zurück zu führen sind, sind separat zu erfassen und zu dokumentieren und als prozentualer Abzug vom Buchwert wie folgt zu berücksichtigen:

Einzelne Gewerke sind zu erneuern: 10 %

Umfangreicher Sanierungsbedarf in mehreren Gewerken: 15 %

Bei einem Anteil der Mängel und Schäden über 20% ist das Objekt ohne Grundsanierung nicht mehr nutzbar. Diese Objekte werden mit 1 EURO bewertet.

### Außenanlagen

Außenanlagen werden mit ihren AHK bewertet. Sofern keine AHK ermittelbar sind, erfolgt eine Ersatzbewertung. Ist der Anschaffungs- und Herstellungszeitpunkt nicht ermittelbar, gilt als fiktives Jahr der Anschaffung oder Herstellung das Baujahr des Hauptgebäudes.

Der Aufwuchs wird mit Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) bilanziert, sofern es keine Ersatzbepflanzung für ehemals vorhandenen Aufwuchs ist und der Wert 1.000,- Euro je Grundstück übersteigt. Aufwuchs wird nicht planmäßig abgeschrieben.

#### 2.2.2.2. Brücken und Durchlässe

Brücken und Durchlässe werden mit ihren AHK bewertet.

#### Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Soweit keine AHK für Brücken ermittelbar waren, wurden die aktivierbaren AHK durch das Fachamt aufgrund von Erfahrungswerten für die Eröffnungsbilanz eingeschätzt.

Bei Durchlässen erfolgte die Bewertung mit 1,00 Euro, soweit keine AHK ermittelbar waren.

#### 2.2.2.3. Gleisanlagen

Die Gleiskörper der Stadt Eberswalde sind stark veraltet und werden nicht mehr genutzt. Die Bewertung zur Eröffnungsbilanz erfolgte daher mit einem Erinnerungswert von 1,00 Euro je Flurstück mit Gleisanlagen.

#### 2.2.2.4. Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen

Die vom ZWA zum 01.01.2005 ermittelten Restbuchwerte und Restnutzungsdauern zum übergebenen Niederschlagswasser-Altvermögen wurden übernommen und fortgeführt.

Neuanlagen werden zu AHK bewertet. Sofern in den AHK Kosten für Trink- und Schmutzwasser-Altvermögen enthalten sind, sind diese wertmindernd zu berücksichtigen.

Sofern es sich um eine Mischkanalisation von Straßen-, Drainage- und Grundstücksentwässerung handelt, werden die AHK der Niederschlagswasseranlagen nicht bei den Straßen (Anlagenkonto 045100) aktiviert, sondern im Anlagenkonto 044100 Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen aktiviert.

Im Rahmen der Gebührenkalkulation für Niederschlagswasser ist nur der Kostenanteil Grundstücksentwässerung zu berücksichtigen. Bei einer Mischkanalisation erfolgt die Aufteilung der Kosten anhand der sachverständigen Einschätzung des Fachamtes mit 50% auf Straßen- und Drainageentwässerung (Anlagengruppe 04411000) und 50% Grundstücksentwässerung (Anlagengruppe 04410000/ 04410001).

#### 2.2.2.5. Straßen, Wege, Plätze

Der Straßenkörper von Straßen und Wegen wird nur dann bilanziert, wenn er im wirtschaftlichen Eigentum der Stadt steht. Wirtschaftliches Eigentum ist insbesondere dann nicht gegeben, wenn die Straßen und Wege nicht öffentlich gewidmet sind oder die Stadt nicht Baulastträger ist.

In den Fällen, in denen die Stadt nicht Baulastträger ist, ist in der Regel der Gehweg inklusive Bord in der Baulast der Stadt und daher zu bilanzieren.

Zum baulichen Straßenkörper gehören die Schichten des Straßenkörpers, Verkehrsinseln, Geschwindigkeitsreduzierungsanlagen, Fahrbahnmarkierungen, Gräben, Bankette, Mulden und Parkspuren. Mit dem Straßenkörper zusammen erfasst werden Straßenabläufe, Durchlässe, Grünstreifen, Pflanzen und Bäume im Grünstreifen, Schutzplanken, Radwege, Gehwege, Stützmauern, Parkbuchten, Parktaschen, Verkehrskreisel, Schilder und Straßenbeleuchtung. Straßenbeleuchtung wird nur dann mit dem Straßenkörper zusammen erfasst, wenn die Herstellung im Zusammenhang mit dem Straßenbau erfolgte; unabhängig vom Straßenbau angeschaffte oder hergestellte Straßenbeleuchtung wird einzeln erfasst.

Straßenbegleitgrün wird nur dann mit dem Straßenkörper zusammen erfasst, wenn die Herstellung im Zusammenhang mit dem Straßenbau erfolgte. Unabhängig vom Straßenbau hergestelltes Straßenbegleitgrün wird vermögenswirksam aktiviert, sofern es keine Ersatzbepflanzung für ehemals vorhandenen Aufwuchs ist und der Wert 1.000,- Euro je Straße übersteigt. Bei Ersatzbepflanzung auf Grund und Boden, der nicht zur Straße gehört (sogenannte Ausgleichsmaßnahmen), erfolgt keine Aktivierung zum Straßenkörper. Es ist im Einzelfall zu entscheiden, ob es sich um ein selbständig aktivierungsfähiges Anlagegut handelt.

Einzeln zu erfassen sind Lärmschutzwände, Bushaltestellen, großflächige Parkplätze, Brücken, Tunnel, sonstige Plätze sowie Verkehrsampeln, Signalanlagen, Litfasssäulen, Werbetafeln, Fahrradständer, Parkleitsysteme und Bänke. Sofern für Aufwuchs auf Plätzen Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) ermittelbar sind, werden diese bilanziert und nicht planmäßig abgeschrieben.

#### Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Die AHK aus Belegprüfungen der Fördermittelabrechnungen und/oder Beitragsabrechnungen wurden übernommen. Wenn keine Abrechnungen auffindbar waren, wurden die AHK aus dem HKR-System AB-DATA ermittelt und in der Regel durch Rechnungseinsicht überprüft. Insofern in Einzelfällen aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten auf die Einsichtnahme der Rechnungen verzichtet wurde, erfolgte ein Abgleich zwischen den ermittelten AHK aus AB-DATA und einer möglichen Ersatzbewertung. Soweit eine Ersatzbewertung zu höheren Wiederbeschaffungszeitwerten führte als die Kosten aus AB-DATA, wurden die gebuchten Kosten als Instandhaltungen gewertet. Andernfalls wurden die AB-DATA-Kosten aktiviert.

Sofern noch eine Restnutzungsdauer bestand und die AHK nicht ermittelbar waren, wurden die Straßen wie folgt bewertet:

- a)  $m^2$  Straßeneinheit x Preis pro  $m^2$  x Baukostenindex – Alterswertminderung  
= fiktiver Restbuchwert
- b) fiktiver Restbuchwert x Zustandsfaktor = Wiederbeschaffungszeitwert für EÖB

Die Preise pro  $m^2$  wurden durch das Fachamt anhand von realisierten Bauprojekten der Stadt Eberswalde ermittelt. Sie liegen je nach Straßenklasse, Belagsart und Gehwegkategorie zwischen 50,00 Euro und 90,00 Euro, in Einzelfällen 150,00 Euro. Die ermittelten Preise spiegeln die für die Eröffnungsbilanz ansetzbaren Herstellkosten des Jahres 2000 wider, auf die der Baukostenindex für Infrastruktur des jeweiligen Baujahres angesetzt wurde.

Zustandsklasse	Baulicher Zustand	Zustandsfaktor
1	Mängelfrei o. wenige punktuelle Schäden	<b>1,00</b>
2	viele punktuelle Schäden	<b>0,75</b>
2,5	viele punktuelle, ansatzweise flächenhafte Schäden	<b>0,625</b>
3	leichte flächenhafte Schäden	<b>0,50</b>
3,5	überwiegend leichte, ansatzweise mittlere flächenhafte Schäden	<b>0,375</b>
4	mittlere flächenhafte Schäden	<b>0,25</b>
5	starke flächenhafte Schäden	<b>0,00</b>

AHK-bewertete Straßen, Wege und Parkplätze werden zum EÖB-Stichtag auf ihren Zustand geprüft. Für außerordentliche Wertminderungen, die über die normale Alterswertminderung hinaus gehen, wird anhand der Zustandsklassen 1-5 ein Wertminderungsfaktor berücksichtigt. Soweit eine außerordentliche Wertminderung zum Ansatz kommt, werden die zugehörigen Sonderposten gleichermaßen gemindert.

Wertermittlung:

- a) Zustandsfaktor bei normaler Alterswertminderung – Zustandsfaktor am Bewertungsstichtag  
= außerordentliche Wertminderung
- b) Restbuchwert aus AHK x außerordentlicher Wertminderungsfaktor aus a)  
= Wiederbeschaffungszeitwert für EÖB

2.2.2.6. Treppen und Stützwände

Treppen werden nur dann einzeln bilanziert, wenn sie als selbständige Treppenanlage angesehen werden können. Einzelne Treppenstufen, die Bestandteil einer größeren Baumaßnahme sind, werden zusammen mit dem Hauptanlagegut aktiviert. Das Gleiche gilt für Stützwände.

Soweit keine AHK ermittelbar waren, wurden durch das Fachamt aufgrund von Erfahrungswerten für die Eröffnungsbilanz die aktivierbaren AHK eingeschätzt.

#### 2.2.2.7. Bauten auf Friedhöfen

Bauten auf Friedhöfen werden mit AHK bewertet.

Soweit Anlagevermögen bereits in Gebührenkalkulationen enthalten war, wurden die Werte aus der Gebührenkalkulation übernommen.

Der Aufwuchs wird mit Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) bilanziert und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Sofern keine AHK ermittelbar sind, erfolgt wegen ihres parkähnlichen Charakters eine Bilanzierung des Aufwuchses mit 1,00 Euro je Friedhofsanlage.

#### 2.2.2.8. Bauten auf Parks und Grünanlagen

Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und Wege- und Platzbefestigungen in Parks und Grünanlagen werden planmäßig linear entsprechend ihrer Nutzungsdauer abgeschrieben.

Der Aufwuchs wird mit Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) bilanziert und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Sofern keine AHK ermittelbar sind, erfolgt eine Bilanzierung mit 1,00 Euro je Grünanlage.

#### 2.2.2.9. Aufbauten in Sportstätten

Sämtliche Aufbauten auf Sportstätten (Gebäude, Straßen, Wege, sonstige Aufbauten) werden unabhängig von einer anderen Zuordnungsmöglichkeit insgesamt in der Anlagengruppe 04714000 (Bauten auf Sportstätten) erfasst. Dazu zählen nicht Turn- und Sporthallen, die sich auf Grundstücken mit Schulen befinden. Diese werden als Gebäude unter der Anlagengruppe 03321000 (Gebäude bei Schulen) bilanziert.

#### 2.2.2.10. Aufbauten auf Spielplätze

Sämtliche Aufbauten auf Spielplätzen (Gebäude, Straßen, Wege, sonstige Aufbauten) werden unabhängig von einer anderen Zuordnungsmöglichkeit insgesamt in der Anlagengruppe 04715000 (Bauten auf Spielplätzen) erfasst. Dazu zählen nicht Spielplätze, die sich auf Grundstücken mit Kitas befinden. Diese werden als Aufbauten unter der Anlagengruppe 03222000 (Aufbauten bei Kitas) erfasst.

Außenanlagen, für die keine AHK mehr ermittelbar sind, werden inventarisiert und als Sachgesamtheit mit 1,00 Euro je Spielplatz bewertet. Aufwuchs wird mit Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) bilanziert. Liegen diese nicht vor, erfolgt keine gesonderte Bewertung des Aufwuchses.

#### 2.2.2.11. Aufbauten auf Kleingartenanlagen und sonstigen Gärten

Sämtliche Aufbauten in Gärten (Gebäude, Straßen, Wege, sonstige Aufbauten) werden unabhängig von einer anderen Zuordnungsmöglichkeit in der Anlagengruppe 04716000 (Bauten auf Kleingartenanlagen) und sonstige Gärten in der Anlagengruppe 04717000 erfasst.

Die Aufbauten einschließlich Aufwuchs befinden sich in der Regel in Privat- oder Vereinseigentum. Sofern städtisches Eigentum vorliegt (insbesondere öffentlich gewidmete Straßen und Wege), für das keine AHK vorliegen, erfolgt die Bewertung mit 1,00 Euro je Kleingartenanlage bzw. je Garten. Aufwuchs wird nicht gesondert bewertet, sondern ist bereits in der Bewertung des Grund und Bodens enthalten.

#### 2.2.2.12. Gebäude und Aufbauten im Zoo

Sämtliche Aufbauten im Zoo (Gebäude, Gehege, Straßen, Wege, sonstige Aufbauten) werden unabhängig von einer anderen Zuordnungsmöglichkeit insgesamt in der Anlagengruppe 03423000 und 03424000 (Gebäude und Aufbauten Zoo) erfasst.

Bei der Bewertung der Tierunterkünfte (Gehege) findet das Sachwertverfahren Anwendung, wobei die Gehege als Kalt- bzw. Warmlager eingestuft werden und nur die Fläche der Innengehege als Bewertungsgrundlage dient. Eine separate Bewertung der Außengehege (Käfige) erfolgt in der Regel nur in den Fällen, in denen AHK ermittelbar sind.

#### 2.2.2.13. Gebäude und Aufbauten im Familiengarten

Sämtliche Aufbauten im Familiengarten (Gebäude, Straßen, Wege, sonstige Aufbauten) werden unabhängig von einer anderen Zuordnungsmöglichkeit insgesamt in der Anlagengruppe 03425000 und 03426000 (Gebäude und Aufbauten Familiengarten) erfasst.

### **2.2.3. Kunstgegenstände**

Für die Kunstgegenstände des Museums (einschließlich der im Lager befindlichen Kunstgegenstände) erfolgt die Bewertung auf der Grundlage des Versicherungswertes.

Neu angeschaffte Kunstgegenstände sind in der Regel mitversichert und werden daher als Aufwand eingestellt.

Nicht im Versicherungswert enthaltene Kunstgegenstände werden mit AHK bewertet. Sofern die AHK nicht ermittelbar waren, erfolgte die Bewertung mit 1 Euro.

#### **2.2.4. Fahrzeuge**

Fahrzeuge werden mit ihren AHK bewertet und über die Dauer der Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei Gebrauchtfahrzeugen ist eine objektive Einschätzung der Restnutzungsdauer vorzunehmen. Im Zweifel kann von einer hälftigen Normalnutzungsdauer ausgegangen werden.

#### **2.2.5. Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA)**

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit AHK bewertet.

Soweit sich die AHK nicht ermitteln lassen, wird davon ausgegangen, dass die Anlagegüter bereits abgeschrieben sind, da die Ausstattung der Stadtverwaltung Eberswalde stark überaltert ist. PC's und Monitore werden getrennt voneinander erfasst.

Der Medienbestand der Bibliothek und die Atemschutzausrüstung der Feuerwehr werden im Festwertverfahren bewertet.

Die Tiere im Zoo werden anhand einer jährlichen Inventur mit 1,00 Euro je Tier bewertet. Soweit AHK für Zootiere anfallen, werden diese nicht bilanziert, sondern in den Aufwand eingestellt. Eine Korrekturbuchung aufgrund der jährlichen körperlichen Bestandsaufnahme erfolgt aus Gründen der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit nur, soweit sich eine Wertveränderung um +/- 10 % ergibt.

#### **2.2.6 Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau**

##### **a) geleistete Anzahlungen**

Geleistete Anzahlungen stellen eine geldliche Vorleistung auf zum Bilanzstichtag noch zu erhaltende Sachanlagen dar. Sie sind mit den tatsächlich gezahlten Beträgen anzusetzen.

##### **b) Anlagen im Bau**

Anlagen im Bau sind Investitionen zum Bilanzstichtag, ohne dass die Anlagen bereits fertiggestellt worden sind. Sie sind ebenfalls mit den tatsächlich gezahlten Beträgen anzusetzen; Wertminderungen sind zu berücksichtigen. Eine Umbuchung in das jeweilige Sachanlage-Bestandskonto erfolgt mit Fertigstellung der Anlage, das heißt, sobald die Anlage in einen betriebsbereiten Zustand versetzt ist.

#### **2.2.7 Abschreibungen/ Nutzungsdauern**

Grundstücke, Anlagen im Bau und zu Festwerten bewertetes Vermögen werden nicht planmäßig abgeschrieben.

Alles weitere Vermögen wird grundsätzlich planmäßig in gleichen Jahresraten über die Dauer, in der der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt werden kann, abgeschrieben (lineare Abschreibung). Es wird bis auf 1 Euro Erinnerungswert abgeschrieben.

Ausnahme: Soweit GWG's in einem Sammelpool aktiviert werden, erfolgt bei Abgängen keine Ausbuchung. Sie werden über 5 Jahre abgeschrieben und erhalten keinen Erinnerungswert.

Im Rahmen der Erstbewertung von Gebäuden findet vorrangig die Wertermittlungs-Richtlinie des Bundes (01.12.2001) mit den dort angegebenen Nutzungsdauern Anwendung. Im Übrigen gelten die Brandenburgische Abschreibungstabelle und die steuerliche Afa-Tabelle.

Für alle Investitionen gilt folgende Rangfolge:

**a)** alle Ämter/ Einrichtungen, die steuerlich als Betrieb gewerblicher Art gelten, verwenden generell

- die speziellen, aufgrund von Erfahrungswerten festgelegten Nutzungsdauern (in Jahren):

Tiergehege im Zoo 15

Archen im Familiengarten 35

RFID-Anlage zur Verbuchung von Ausleihungen 15

- und ansonsten
  - vorrangig die steuerliche Afa-Tabelle des Bundes
  - soweit die Anlagegüter in vorgenannter Tabelle nicht auffindbar sind, die Brandenburgische Abschreibungstabelle (Seite 1 - 14)

Als Betrieb gewerblicher Art der Stadt Eberswalde gelten derzeit :

- Familiengarten
- Stadtbibliothek
- Museum
- Zoo
- städtische Friedhöfe
- städtische Märkte
- St. Georgskapelle
- Stadforst

**b)** alle übrigen Ämter bzw. Einrichtungen der Stadt Eberswalde (kein Betrieb gewerblicher Art), verwenden generell

- die speziellen, aufgrund von Erfahrungswerten festgelegten Nutzungsdauern (in Jahren):

Feuerwehr-Löschfahrzeuge

(LF, HLF, TSW usw.)		20
Mannschaftstransportfahrzeuge		15
Schlauchboot		8
Straße	Hauptverkehrsstraßen	20
	Hauptsammelstraßen	25
	Sammelstraßen	25
	Anliegerstraßen	30
Straßenbeleuchtung		30
Plätze	Betonpflaster	25
	Naturstein	30
Buswartehäuschen		15
Brücken	Stahl/ Beton	70
	Stahl/ Holz	50
	Holz	20
Stützwände/ Bollwerke	Beton/Stahlbeton	50
Lärmschutzwände	Stahlbeton	40
Treppen	Stahlbeton	70
	Stahl	70
	Beton	70
	Mauerwerk	50
	Pflaster	20
	Holz	20
Wehre / Gräben/ sonst. wasserbauliche Anlagen		30
Stadtgaragen		40
Niederschlagswasser- beseitigungsanlagen	RW-Planungsübersichten	18
	RW-Flächenübersicht	20
	Regenwasser-	

Rückhaltebecken		20
RW-Rohre	50-100	(Altvermögen)
RW-Rohre	80	(Neuanlagen)
Sandfänge	80	

- und ansonsten
- vorrangig die Brandenburgische Abschreibungstabelle (Seite 1 - 14) aus dem Bewertungsleitfaden
- Soweit die Anlagegüter in vorgenannter Tabelle nicht auffindbar sind, die steuerliche Afa-Tabelle des Bundes.

## 2.3. Finanzanlagevermögen

### 2.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Die Bewertung der verbundenen Unternehmen erfolgt nach AHK bzw. nach Eigenkapital-Spiegelmethode. Dabei wurden entsprechend der Empfehlung im Bewertungsleitfaden Brandenburg nur das Nominalkapital (gezeichnete Kapital) und die Kapitalrücklage in die Bewertung einbezogen.

Die Technische Werke GmbH wird aufgrund der zum Eröffnungsbilanzstichtag dauerhaft zu erwartenden Verluste mit 1 EURO bewertet.

Die Beteiligung an der GLG Gesellschaft für Leben und Gesundheit erfolgte 1997 als Sacheinlage in Höhe von 75% der Tochtergesellschaften MEG mbH und GZG mbH. Die Bewertung erfolgte daher anhand der 1998 vorliegenden Beteiligungsquote an der Holding.

Aufgrund der Wertschwankungen der Aktienanteile an der Brandenburgisch-Mecklenburgischen Elektrizitätswerke AG und deren Geringfügigkeit wurden diese mit 1 EURO bewertet.

### 2.3.2. Mitgliedschaft in Zweckverbänden

Die Stadt Eberswalde hat 50% Stimmrechtsanteile in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes für Wasser und Abwasser Eberswalde. Diese wurden mit 1 EURO bewertet.

## 2.4. Umlaufvermögen

### 2.4.1. Vorräte

#### 2.4.1.1. Grundstücke in Vermarktung (Umlaufvermögen)

Bebaute und unbebaute Grundstücke, die nicht auf Dauer der kommunalen Aufgabenerledigung dienen sollen und daher zur Vermarktung vorgehalten werden, werden als Umlaufvermögen bilanziert.

#### Hinweise zum Verkauf von Immobilien

Die nach den unter 1.4 genannten Verfahren festgestellten Werte werden unter der Annahme einer weitergeführten kommunal-orientierten Nutzung ermittelt. Bei einem angestrebten Verkauf von Immobilien ist davon auszugehen, dass diese Immobilien aufgrund ihres kommunal-orientierten Nutzungscharakters nicht ohne Weiteres marktgängig sind. Ein Verkauf ist daher nur mit einer entsprechenden Nutzungsänderung zu realisieren. Diese Nutzungsänderung führt i. d. R. zu einer Änderung der Bewertungsgrundlagen und somit zu einem anderen Wert der Immobilie. Bei einem Verkauf wird demnach der Kaufpreis anders ausfallen (oftmals niedriger) als der zum 31.12.2010 festgestellte bzw. der fortgeführte Zeitwert der Immobilien.

#### Wertermittlung

Für Flächen mit Wohnbebauung bzw. baureifes Land, das zur Wohnbebauung zur Verfügung steht, erfolgt die Berücksichtigung der Größenverhältnisse durch Anwendung der im Grundstücksmarktbericht 2010 (GMB), S.23, für allgemeine Ortslage veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (Anlage 6).

Berechnungsformel:

$$\text{Angepasster Bodenwert} = \frac{\text{Umrechnungskoeffizient Bewertungsobjekt}}{\text{Umrechnungskoeffizient Richtwertgrundstück}} \times \text{Bodenrichtwert}$$

Mehrere zusammen gehörige Flurstücke werden dabei zu einem Bewertungsobjekt zusammengefasst. Der so ermittelte angepasste Bodenrichtwert dient als Bilanzierungsgrundlage, sofern der zum EöB-Stichtag geltende Angebotspreis über dem angepassten Bodenrichtwert liegt. Liegt der Angebotspreis unterhalb des angepassten Bodenrichtwertes, wird zur Wahrung des Vorsichtsprinzips der niedrigere Angebotspreis bilanziert.

Für Flurstücke im Sanierungsgebiet, die zur Vermarktung vorgesehen sind, gilt das Vorstehende gleichermaßen mit Ausnahme der Anwendung von Umrechnungskoeffizienten. Da die

besondere Bodenrichtwertkarte für das Sanierungsgebiet keine Größen für Richtwertgrundstücke ausweist, erfolgt in diesen Fällen keine Umrechnung auf angepasste Bodenwerte.

#### 2.4.1.2. sonstige Vorräte

Sonstige Vorräte im Sinne der Stadt Eberswalde sind Baumaterialien und Streugut sowie eingelagerte Spielgeräte und Kunstgegenstände, die auf dem Lagerplatz im Bereich des Bauhofs gelagert werden mit dem beizulegenden Wert bewertet.

#### 2.4.1.3. Geleistete Anzahlungen auf Vorräte

Unter dieser Bilanzposition sind ausschließlich geleistete Anzahlungen auf Vorräte zu verstehen. Die Bewertung erfolgt in Höhe der geleisteten Anzahlungen.

### 2.4.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen sind lückenlos zu erheben. Für alle Forderungsarten gilt das Niederstwertprinzip, das heißt, die Bewertung ist nach dem Grundsatz der Vorsicht durchzuführen.

Forderungen umfassen:

- alle Kasseneinnahmereste der Jahresrechnung
- lfd. Forderungen
- befristete Niederschlagungen

Forderungen entstehen in der Regel zum Zeitpunkt der Leistungserbringung bzw. der Bescheiderstellung. Forderungen sind grundsätzlich mit ihrem Nominalwert anzusetzen. Eine Forderung erlischt in der Regel durch Zahlungseingang. Forderungen, die teilweise oder ganz uneinbringbar sind, sind auf den beizulegenden Stichtagswert (wahrscheinlich zu erwartender Zahlungsbetrag zum Bilanzstichtag) abzuschreiben. Dazu werden die Verfahren Einzelwertberichtigung, Pauschalwertberichtigung und Ausbuchung angewendet.

Bei den Forderungen besteht das Inventar aus einer Zusammenstellung sämtlicher Salden, das heißt einer Saldenliste, die mit den Sachkonten abzustimmen ist.

Die Saldenliste ist nachfolgend in folgende Listen zu untergliedern:

- Darlehensforderungen
- sichere Forderungen (einwandfreie Forderungen)
- zweifelhafte Forderungen
- uneinbringbare Forderungen

Bei Darlehensforderungen sind Saldenbestätigungen üblich. Bei der Einholung wird wie folgt verfahren: Der Adressat wird gebeten, seine Übereinstimmung mit dem ausgewiesenen Saldo zu bestätigen (positive Methode).

#### Sichere Forderungen (einwandfreie Forderungen)

Diese Forderungen werden als vollständig einbringlich eingestuft, da es keine gegenteiligen Anzeichen gibt. Es wird also mit ihrem vollen Zahlungseingang gerechnet. Eine Einzelwertberichtigung erfolgt für einwandfreie Forderungen daher nicht.

#### 2.4.2.1. Einzelwertberichtigung

Bei zweifelhaften Forderungen wird der Zahlungseingang als unsicher bewertet. Es wird erwartet, dass sie zu einem Teil oder in voller Höhe ausbleiben werden. Anlass dieser Einschätzung können ausbleibende Zahlungen sein. Zweifelhafte Forderungen werden durch indirekte Abschreibung (über Bilanz-Wertberichtigungskonten) einzelwertberichtigt. Die Einzelwertberichtigung bleibt solange bestehen, wie die Risikovorsorge notwendig ist (Abschreibung erfolgt erst bei Feststellung der Uneinbringlichkeit der Forderung). In der Regel handelt es sich um befristet niedergeschlagene Forderungen.

#### 2.4.2.2. Pauschalwertberichtigung

Zur Berücksichtigung des nach erfolgter Einzelwertberichtigung im Restbestand der Forderungen verbleibenden Ausfallrisikos ist eine Pauschalwertberichtigung vorzunehmen.

Forderungen älter als 1 Jahr	= 20 % Pauschalwertbereinigung
Forderungen älter als 2 Jahre	= 40 % Pauschalwertbereinigung
Forderungen älter als 3 Jahre	= 60 % Pauschalwertbereinigung
Forderungen älter als 4 Jahre	= 80 % Pauschalwertbereinigung
Forderungen älter als 5 Jahre	= 100 % Pauschalwertbereinigung

Damit wird zugleich der Abzinsung Rechnung getragen.

#### Für die Eröffnungsbilanz gilt:

In der EöB wurde das Ausfallrisiko des Restbestandes der Forderungen mit rd. 30% pauschal wertberichtigt, da eine Abgrenzung der Forderungen nach ihrem Alter technisch nicht möglich war.

#### 2.4.2.3 Abzinsung von Transferleistungen

Eine Ausnahme von der Einzel- und Pauschalwertberichtigung bilden die Transferleistungen. Forderungen gegenüber anderen Behörden und der ILB im Rahmen der Förderung von Maßnahmen werden grundsätzlich nicht wertberichtigt.

#### 2.4.2.4. Ausbuchung einer Forderung

Für uneinbringliche Forderungen gilt, dass der Forderungsausfall hinreichend wahrscheinlich ist.

Gründe dafür können sein:

- Insolvenzverfahren,
- erfolglose Pfändungsversuche,
- eidesstattliche Versicherung des Schuldners,
- Erlass von Forderungen
- Verjährung von öffentlich-rechtlichen Forderungen,
- erfolgreiche Einrede der Verjährung bei privatrechtlichen Forderungen
- die Forderung unbefristet niedergeschlagen wurde.

Diese Forderungen sind mit ihrem vollen Wert abzuschreiben. Sie werden nicht auf den Bilanz-Wertberichtigungskonten, sondern direkt auf den Forderungskonten ausgebucht.

#### 2.4.3. Kassenbestand und Bankguthaben

Die am Bilanzstichtag vorhandenen Bestände an Schecks sind körperlich aufzunehmen und in einer Bestandsliste zu verzeichnen. Bargeld, das heißt, der Kassenbestand einschließlich Nebenkassen und Handvorschüssen, ist nachzuzählen und mit dem Saldo von Kassenbuch und Sachkonto abzustimmen. Für Guthaben bei Kreditinstituten sind die entsprechenden Saldenbestätigungen abzufordern. Es sind alle Kassen aufzunehmen, ggf. kann eine Übernahme von ordnungsgemäßen Kassenprotokollen erfolgen.

#### 2.5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden erst ab einer Höhe von 1.000,00 Euro je Untersachkonto gebildet.

Bei Jahreszahlungen (z. B. Versicherungen) erfolgt die Aufteilung der Leistungsperioden zur Berechnung der Rechnungsabgrenzungsposten monatsweise. Das heißt, bis zum 15. des

Monats zählt der gesamte Monat für das vorangegangene Jahr, ab dem 15. des Monats für das Folgejahr.

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden erst ab einer Höhe von 50.000,00 Euro je Untersachkonto aktiviert.

## **2.6. Eigenkapital**

### **2.6.1. Rücklagen aus Überschüssen**

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Der Bestand der kameralen Rücklage zum 31.12.2009 wird - vermindert um die Entnahme für den Vermögenshaushalt 2010 und erhöht um die Zuführung aus dem Verwaltungshaushalt 2010 als Rücklage aus Überschüssen ausgewiesen.

Diese werden wie unter Ziffer 2.6.1.1 und 2.6.1.2 beschrieben aufgeteilt.

#### 2.6.1.1. Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Von dem am 31.12.2010 vorhandenen Bestand der allgemeinen Rücklage wird der Teil, der in den vergangenen Jahren im kameralen Verwaltungshaushalt erwirtschaftet wurde, der Rücklage aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses zugeführt.

#### 2.6.1.2. Rücklagen aus Überschüssen des außerordentlichen Ergebnisses

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

In 2006 und in 2007 wurden aus dem Verkauf von Beteiligungen und Anlagevermögen Einnahmen verbucht mit dem Ziel, den Verwaltungshaushalt dauerhaft auszugleichen.

Der am 31.12.2010 noch vorhandene Teil der allgemeinen Rücklage, welcher aus diesen Einnahmen gebildet wurde, erhält für die Bewertung in der Eröffnungsbilanz einen Sonderstatus. Dieser Teil wird nicht als Rücklage aus Überschüssen ordentliches Ergebnis ausgewiesen werden, sondern als Rücklage aus Überschüssen außerordentliches Ergebnis.

Begründung: Diese Rücklagen sind im Sinne der Doppik nicht "ordentlich" erwirtschaftet. Auch eine Sonderrücklage für zukünftige Investitionen erscheint nicht sachgerecht, da diese Verkäufe mit dem Ziel getätigt wurden, den VWHH dauerhaft auszugleichen.

## **2.6.2. Sonderrücklagen**

### 2.6.2.1. Sonderrücklagen aus nicht verwendeten investiven Schlüsselzuweisungen

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Die mit der Jahresrechnung 2010 ermittelten nicht verwendeten investiven Schlüsselzuweisungen werden dieser Sonderrücklage zugeführt.

### 2.6.2.2. Sonderrücklagen aus den in der kameraleen allgemeinen Rücklage für künftige Investitionen angesammelten Mitteln

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Der mit der Jahresrechnung 2010 ermittelte Überschuss des Vermögenshaushaltes, welcher nach Buchung aller Verbindlichkeiten verbleibt, wird in dieser Sonderrücklage ausgewiesen.

## **2.7. Sonderposten**

Zuwendungen, Zuschüsse und Beiträge werden in voller Höhe als Sonderposten aktiviert, Schenkungen zum beizulegenden Wert. Sie werden über die Dauer des zugehörigen Anlagegutes aufgelöst. Werden die Zuwendungen, Zuschüsse und Beiträge erst in Folgejahren zur Inbetriebnahme des zugehörigen Anlagegutes vereinnahmt, werden sie über die Restnutzungsdauer des Anlagegutes aufgelöst. Soweit Wertminderungen in den Anschaffungs- und Herstellungskosten zum Ansatz kommen, sind die zugehörigen Sonderposten ebenfalls zu mindern.

Unter „sonstige Sonderposten“ werden insbesondere Sachspenden und unentgeltliche Übertragungen ausgewiesen.

Investive Schlüsselzuweisungen, die keinem Anlagegut zugeordnet werden konnten, werden pauschal über die Dauer von 20 Jahren aufgelöst.

Nicht verwendete investive Schlüsselzuweisungen werden in der Sonderrücklage ausgewiesen.

Ausgleichsbeiträge im Sanierungsgebiet werden über die durchschnittliche Nutzungsdauer des Infrastrukturvermögens von 30 Jahren aufgelöst.

### Anzahlungen auf Sonderposten

Zuwendungen oder Zuschüsse für investive Maßnahmen, insbesondere Fördermittel, deren Maßnahme noch nicht abgeschlossen ist, werden unter Anzahlungen auf Sonderposten (SK 235...) ausgewiesen.

## **2.8. Rückstellungen**

Die Rückstellungen werden wie folgt eingeteilt:

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
2. Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen
3. Rückstellung für die Rekultivierung und Nachsorge von Abfalldeponien
4. Rückstellung für die Sanierung von Altlasten
5. sonstige Rückstellungen.

Rückstellungen sind nach vernünftiger Beurteilung in angemessener Höhe zu bilden, wenn mit einer Inanspruchnahme zu rechnen ist. Die Wesentlichkeitsgrenze wird auf 50.000 Euro je Rückstellungsart festgelegt, das heißt, rückstellungsfähige Sachverhalte bis 50.000 Euro werden nicht passiviert.

Eine Auflösung erfolgt nur, wenn der Grund für ihre Bildung entfallen ist.

### **2.8.1. Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Hierzu zählen:

#### **a) Rückstellungen für Versorgungszusagen an Beamte**

Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen im so genannten modifizierten Teilwertverfahren in Anlehnung an § 6a EStG. Der Rechnungszinsfuß soll 5% betragen. Weitere Parameter sind Lebenserwartung der Pensionsberechtigten (Sterbetafeln), Fluktuationsrate u. ä. Die Berechnung erfolgt durch den Kommunalen Versorgungsverband.

#### **b) Rückstellungen für die Zusatzversorgung der tariflich Beschäftigten**

Es handelt sich um eine mittelbare Pensionsverpflichtung. Daher erfolgt kein Ausweis als Rückstellung, sondern nur die Erläuterung im Anhang entsprechend der Mitteilung durch den Kommunalen Versorgungsverband.

#### **c) Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen**

Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen im so genannten modifizierten Teilwertverfahren in Anlehnung an § 6a EStG. Der Rechnungszinsfuß soll 5% betragen. Weitere Parameter sind Lebenserwartung der Pensionsberechtigten (Sterbetafeln), Fluktuationsrate u. ä. Die Berechnung erfolgt durch den Kommunalen Versorgungsverband.

#### d) Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen

Abweichend von der handelsrechtlichen Praxis werden nur solche Altersteilzeitvereinbarungen bilanziert, für die entsprechende Vereinbarungen mit den Beschäftigten zum Stichtag bereits geschlossen wurden, auch wenn die Altersteilzeit zum Stichtag noch nicht begonnen hat. Die Berücksichtigung einer möglichen Gesamtbelastung wegen des grundsätzlichen Wahlrechts von Beschäftigten zur Inanspruchnahme von Altersteilzeitregelungen ist nicht vorgesehen (d. h. keine Einschätzung voraussichtlicher künftiger Vereinbarungen).

Die Aufstockungsbeträge sind zum Zeitpunkt des Abschlusses der Altersteilzeitvereinbarung für die gesamte Laufzeit als Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten zu passivieren und im Zeitraum der Altersteilzeit zeitanteilig in Anspruch zu nehmen. Der sog. Erfüllungsrückstand im Blockmodell (d. h. Differenz zwischen tatsächlicher Arbeitsleistung und halbem Nettoeinkommen) ist zunächst in der Beschäftigungsphase anzusammeln und in der Freistellungsphase zeitanteilig in Anspruch zu nehmen.

Die Ermittlung der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgt auf der Grundlage der in der Arbeitsphase geschuldeten Entgelte zuzüglich der vom Arbeitgeber zu leistenden Arbeitgeberanteile und einer entsprechenden Tarifsteigerungsprognose unter Berücksichtigung der jeweiligen Entgeltgruppe, des Stellenanteils und der Dauer der Freistellungsphase.

#### 2.8.2. Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen

Im Rahmen der EöB wird keine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gebildet, stattdessen erfolgt eine wert mindernde Berücksichtigung im Anlagevermögen (vgl. 2.2.2.1).

##### Für Folgebilanzen gilt:

Für unterlassene Instandhaltung von Sachanlagen sind Rückstellungen anzusetzen, wenn die Nachholung der Instandhaltung im nachfolgenden Haushaltsjahr beabsichtigt und realistisch ist und die Instandhaltung als bisher unterlassen bewertet werden muss.

Die vorgesehenen Maßnahmen müssen am Bilanzstichtag einzeln bestimmt und wertmäßig beziffert sein.

Unter Instandhaltung sind im Sinne von § 249 (1) HGB wiederkehrende Instandsetzungsmaßnahmen, Wartung und Inspektion zu verstehen:

- Instandsetzung: alle Maßnahmen der Verschleißbeseitigung mit dem Ziel, den ursprünglichen Zustand der Anlage wiederherzustellen

- Wartung: alle Maßnahmen der vorbeugenden Verschleißhemmung
- Inspektion: regelmäßige Feststellung des Grades der Leistungsfähigkeit bzw. des eingetretenen Verschleißes von Anlagen

Wird die Maßnahme nicht im Folgejahr ausgeführt, ist die Rückstellung vollständig aufzulösen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die unterlassene Instandhaltung zu einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung führt. Wenn ja, ist eine außerordentliche Abschreibung vorzunehmen.

Rückstellungen sind nur zu bilden, wenn nicht bereits der Haushaltsansatz auf das nachfolgende Haushaltsjahr übertragen wurde (als Haushaltsausgaberest).

### **2.8.3. Rückstellung für die Rekultivierung und Nachsorge von Abfalldeponien**

- entfällt für die Stadt Eberswalde –

### **2.8.4. Rückstellung für die Sanierung von Altlasten**

Auch die gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung der Kommune zur Beseitigung von Altlasten löst eine Rückstellungsbildung aus. Die Rückstellungsbildung erfolgt in Höhe der erwarteten Gesamtkosten.

### **2.8.5. sonstige Rückstellungen**

#### **2.8.5.1. Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen des Finanzausgleichs und von Steuerschuldverhältnissen**

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen des Finanzausgleichs und von Steuerschuldverhältnissen sind zu bilden, wenn mit einer künftigen Inanspruchnahme der Gemeinde aus Forderungen der Kreis- oder Gewerbesteuerumlage zu rechnen ist.

Diese Rückstellungen können anfallen für Steuermehr- oder Steuermindereinnahmen im Rahmen des Finanzausgleichs.

#### **2.8.5.2. Rückstellungen für die drohende Inanspruchnahme aus Bürgschaften und Gewährleistungen**

Insbesondere für den Beteiligungsbereich der Gemeinden werden Bürgschaften, Patronatserklärungen, Verlustübernahmen etc. vereinbart. Solange keine Inanspruchnahme droht, ist der Sachverhalt im Vorbericht zum Haushaltsplan und Anhang zum Jahresabschluss zu erwähnen.

Ist zum Bilanzstichtag hinreichend wahrscheinlich, dass eine Inanspruchnahme in künftigen Jahren erfolgt und liegen die Voraussetzungen für eine Verbindlichkeit nicht vor (Zahlungs-termin sowie Zahlbetrag stehen fest), so ist eine Rückstellung zu bilden.

#### 2.8.5.3. Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus anhängigen Gerichtsverfahren (Prozesskosten)

Die Prozesskostenrückstellung werden gebildet für:

- realistisch eingeschätzten Inanspruchnahmebetrag bei ungünstigem Prozessausgang für die Kommune
- die voraussichtlich von der Kommune zu tragende Prozesskosten in der jeweiligen Instanz.

Erkenntnisse über angestrebte Vergleiche und weitere Erfahrungswerte sind mit einzubeziehen.

Die Einschätzung ist zu jedem Abschlussstichtag neu zu überprüfen und die Rückstellung ggf. anzupassen.

#### 2.8.5.4. Rückstellungen für Schadensersatz

Die Rückstellung erfolgt in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme (Schadensersatz) aus dem zum Bilanzstichtag entstandenen Schaden.

Auf die Abgrenzung von Rückstellung und Verbindlichkeit ist zu achten.

Die Beurteilung orientiert sich daran, ob der Schaden geltend gemacht wurde.

#### 2.8.5.5. Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub, geleistete Überstunden und Gleitzeitüberhänge

Diese Rückstellungen sind zu bilden, weil von den Beschäftigten im jeweiligen Haushaltsjahr mehr Arbeitsleistung erbracht wird als für das Beschäftigungsverhältnis vereinbart ist. Die Erhebung erfolgt nach Durchschnittswerten, eine Einzelfallerhebung erfolgt nicht. In die Berechnung der Rückstellung einbezogen werden alle Stellen aus dem Stellenplan unter Berücksichtigung des jeweiligen durchschnittlichen Stundensatzes je Entgeltgruppe und der 38-Stundenwoche.

Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Zum EöB-Stichtag wurden im Durchschnitt 4,7 Tage je Mitarbeiter Resturlaub aus 2010 sowie ein Arbeitszeitguthaben von durchschnittlich 13,6 Stunden je Mitarbeiter ermittelt.

#### 2.8.5.6. Rückstellungen für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses

Sind für Personal- und Sachaufwendungen zu bilden, da der Aufwand zur Prüfung des Jahresabschlusses dem abgelaufenen Haushaltsjahr zuzurechnen ist.

#### 2.8.5.7. Rückstellungen für Gebührenüberdeckungen

Gemäß § 6 (3) KAG sind Gebührenüberdeckungen des laufenden Jahres spätestens im übernächsten Kalkulationszeitraum auszugleichen.

Dafür ist im Jahr der Überdeckung eine Rückstellung zu bilden.

#### 2.8.5.8. Rückstellungen für Restititionen

Wenn die eigentumsrechtliche Zuordnung von Vermögensgegenständen ungeklärt ist und in der vorläufigen Bewirtschaftung oder Veräußerung Überschüsse entstanden sind, so sind diese als Rückstellung zu passivieren.

Sie wird aufgelöst, wenn der Vermögensgegenstand der Kommune zugeschlagen wird und in Anspruch genommen, wenn der Eigentümer ermittelt wurde.

#### 2.8.5.9. Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften

Schwebende Geschäfte sind abgeschlossene, aber noch von keinem Vertragspartner erfüllte gegenseitige Verträge.

Sie werden nur in Buchhaltung und Bilanz ausgewiesen, wenn sie Verluste erwarten lassen. Dies ist dann gegeben, wenn die sich aus dem Vertrag ergebende Verpflichtung der Gemeinde größer ist als die gegenüberstehende Forderung.

#### 2.8.5.10. Rückstellungen für ausstehende Rechnungen

Die Kommune hat Leistungen beauftragt, die Leistung ist zum Abschlussstichtag erbracht (z.B. Gutachter-, Schulungs- oder Ingenieurleistungen), die Rechnungsstellung erfolgt aber erst im folgenden Haushaltsjahr.

Zur Darstellung des Aufwandes für das abgeschlossene Haushaltsjahr (Abgrenzung) ist eine Rückstellung zu bilden in Höhe der erwarteten Rechnungsbeträge.

#### 2.8.5.11. Rückstellungen für weitere ungewisse Verpflichtungen, die vor dem Bilanzstichtag wirtschaftlich begründet wurden

Hierzu zählen z. B. Rückstellungen für Ankäufe von privaten Straßenteilflächen, die im wirtschaftlichen Eigentum der Stadt Eberswalde stehen. In der Eröffnungsbilanz wurde diese Rückstellung wegen Unterschreitung der Wesentlichkeitsgrenze nicht gebildet.

Für die Folgebilanzen gilt:

Rückstellungen werden auch gebildet für drohende Durchgriffshaftung aus Verlusten einhundertprozentiger Tochtergesellschaften der Stadt.

## **2.9. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten stellen die Verpflichtung einer Kommune zur Erbringung einer Geldleistung dar. Sie werden grundsätzlich einzeln erfasst und mit ihrem Rückzahlungsbetrag bewertet.

Entsprechend ihrer Laufzeiten wird unterschieden zwischen

- kurzfristigen Verbindlichkeiten (bis einschließlich 1 Jahr),
- mittelfristigen Verbindlichkeiten (über 1 bis unter 5 Jahre) und
- langfristigen Verbindlichkeiten (5 Jahre und mehr).

### **2.9.1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Kredite für Investitionen wurden sowohl am privaten Kapitalmarkt aufgenommen als auch vom öffentlichen Bereich. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden durch Tagesauszüge, Bankbestätigungen oder Quartalsabschlüsse zum 31.12 belegt.

### **2.9.2 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Erbrachte Leistungen stellen – auch wenn noch keine Rechnung eingegangen ist - Verbindlichkeiten dar, das heißt:

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen sind sämtliche Verpflichtungen aus vom Vertragspartner bereits erfüllten Umsatzgeschäften auszuweisen, bei denen die eigene Gegenleistung noch aussteht. Umsatzgeschäfte in diesem Sinne sind Kauf- und Werkverträge, Dienstleistungsverträge, Miet- und Pachtverträge (einschließlich Leasingverträge). Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind auch unter diesem Posten auszuweisen, wenn sie langfristig gestundet sind.

#### Verbindlichkeiten wegen nachträglicher Schlussrechnungen

Bei Investitionsmaßnahmen erfolgt nach Erbringung aller Leistungen die Inbetriebnahme des Vermögensgegenstandes. Ab diesem Zeitpunkt wird auch abgeschrieben.

In der Regel liegt die Schlussrechnung dann noch nicht vor, der ausstehende Rechnungsbetrag ist vom Fachamt zu schätzen.

Wesentliche ausstehende Beträge werden wie folgt behandelt:

Passivierung einer Verbindlichkeit zum Fertigstellungszeitpunkt für ausstehende Schlussrechnungen über den zu erwartenden Restbetrag. Dann Umbuchung des Gesamtbetrages auf das entsprechende Bilanzkonto. Abschreibung der Anlage ab dem Fertigstellungszeitpunkt. Damit erfolgt ein ordnungsgemäßer Ausweis der Schulden der Kommune.

### **2.9.3 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen**

Hier werden Verbindlichkeiten ausgewiesen, die nicht auf einen Leistungsaustausch beruhen, zum Beispiel rückzahlbare Fördermittel.

### **2.9.4 sonstige Verbindlichkeiten**

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind vor allem Verpflichtungen gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen.

## **2.10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Hierzu zählen:

1. passive Rechnungsabgrenzungsposten aus laufenden Zahlungen,
2. passive Rechnungsabgrenzungsposten aus nicht verwendeten nicht investiven Fördermitteln
3. Grabnutzungsgebühren.

### **2.10.1 passive Rechnungsabgrenzungsposten aus laufenden Zahlungen**

Hierzu zählen jahresübergreifende, zweckgebundene Einnahmen, wie z. B. Spendeinnahmen usw.

#### Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Mit Ausnahme der nicht verwendeten Spendeneinnahmen werden passive Rechnungsabgrenzungsposten aus laufenden Zahlungen, z. B. Pachteinnahmen, erst ab einer Höhe von 50.000,00 Euro je Untersachkonto passiviert und im Folgejahr ertragswirksam aufgelöst.

Die Aufteilung der Leistungsperioden zur Berechnung der Rechnungsabgrenzungsposten bei Jahreszahlungen erfolgt monatsweise. Das heißt, bis zum 15. des Monats zählt der gesamte Monat für das vorangegangene Jahr, ab dem 15. des Monats für das Folgejahr.

### **2.10.2 passive Rechnungsabgrenzungsposten aus nicht verwendeten nicht investiven Fördermitteln**

Nicht verwendete nicht investive Fördermittel werden vollständig als passive Rechnungsabgrenzungsposten passiviert und im Folgejahr ertragswirksam aufgelöst.

### **2.10.3 passive Rechnungsabgrenzungsposten aus Grabnutzungsgebühren**

Grabnutzungsgebühren werden über die Dauer ihrer Veranlagung ertragswirksam jährlich aufgelöst. Für die Einnahmen aus dem Ruheforst werden keine Abgrenzungsposten gebildet.

#### Für die Eröffnungsbilanz gilt:

Die Einnahmen aus Grabnutzungsgebühren für 1995 und Vorjahre waren nicht ermittelbar. Hier erfolgte eine Ersatzberechnung anhand der durchschnittlichen Anzahl der Vergaben in der jeweiligen Grabart im Zeitraum 1996 bis 2009 und der jeweils gültigen Grabnutzungsgebühr je Grabart. Die Einnahmen aus Nachkäufen wurden bis zur EöB dem jeweiligen Jahr ihrer Veranlagung hinzugerechnet und über die Dauer von 15 Jahren als Durchschnitt aller Nachkäufe aufgelöst. Eine Ausnahme bilden die Nachkäufe im Ortsteil Spechthausen. Da hier detaillierte Informationen über Zeitpunkt und Höhe der jeweiligen Einnahme sowie über den Zeitraum der Verlängerung vorliegen, erfolgte hier eine detaillierte Ermittlung der Auflösungsbeträge. Die Auflösung erfolgt in vollen Jahresbeträgen.

#### Für die Folgebilanzen gilt:

Zukünftig erfolgt eine taggenaue Auflösung der Grabnutzungsgebühren.

**Anlage 1: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und Sonderbauflächen für Erholung auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2010 und der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2011**

- Blatt 1 -

	Flur	Betrag in €/m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen		
Gemarkung Finow (2012)	1	30; 42; 50; 80
	2	50
	3	42
	4	42; 55
	5	-
	6	-
	7	-
	8	-
	9	-
	10	-
	11	-
	12	30
	13	-
	14	36
	15	36
	16	36
	17	36; SO 85
	18	44; 65
	19	22; 38; 48
	20	-
	21	-
Sonderbauflächen für Erholung (Gem. 2012)	6	15
Sonderbauflächen für Erholung (Gem. 2012)	19	15
Sonderbauflächen für Erholung (Gem. 2062)	2	10
Wohnbauflächen		
Gemarkung Eberswalde (Gem. 2011)	1*	bis 170
	2	38; 40; 70
	3	34
	4	34
	5	34

**Anlage 1: Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und Sonderbauflächen für Erholung auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2010 und der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Barnim, Stichtag 01.01.2011**

- Blatt 2 -

	Flur	Betrag in €/m <sup>2</sup>
	6	32; 34; 38; 55; 65; 75
	7	34
	8	34
	9	
	10	44; 55
	11	44; 50; 60; 65
	12	50; 55; 70
	13	55; 65; 70
	14*	bis 170
	15	70
Wohnbauflächen Gemarkung Sommerfelde (Gem. 2014)	2	26
	3	26
Wohnbauflächen Gemarkung Tornow (Gem. 2017)	3	24
	4	24
	5	24
Wohnbauflächen Gemarkung Spechthausen (Gem. 2015, 2016 o. 2060)	2	20

\* Für Flächen im Sanierungsgebiet (Ebw., Flur 1 und 14) gelten besondere Bodenrichtwerte gem. Bodenrichtwertkarte.

**Anlage 2: Übersicht über Art und Höhe von Wertminderungen bei Grundstücken**

Kontengruppe	Art der Wertminderung	Ansatz für die EÖB	Abschlag in Höhe von
02 unbebaute Grundstücke:	Dienstbarkeiten	nein	
Brachland, Ackerland, Grünland, Wald	Altlasten	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 70% bei nachgewiesenen Altlasten, 20% bei Verdacht
	Bodendenkmäler	nein	
	Bau- und sonstige Denkmäler	nein	
	Eck- und Hammergrundstücke	nein	
	Abbruchkosten	nein	
02 unbebaute Grundstücke: Bauland	Dienstbarkeiten	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 10%
	Altlasten	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 70% bei nachgewiesenen Altlasten, 20% bei Verdacht
	Bodendenkmäler	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 10%
	Bau- und sonstige Denkmäler	nein	
	Eck- und Hammergrundstücke	nein	
	Abbruchkosten	nein	
03 bebaute Grundstücke mit Gemeinbedarf	Abschlag für Gemeinbedarf	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 80%
	Dienstbarkeiten	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 10%

<b>Kontengruppe</b>	<b>Art der Wertminderung</b>	<b>Ansatz für die EÖB</b>	<b>Abschlag in Höhe von</b>
	Altlasten	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 70% bei nachgewiesenen Altlasten, 20% bei Verdacht
	Bodendenkmäler	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 10%
	Bau- und sonstige Denkmäler	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 10%
	Eck- und Hammergrundstücke	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 5%
	Abbruchkosten	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro,
03 bebaute Grundstücke ohne Gemeinbedarf	Dienstbarkeiten	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 10%
	Altlasten	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 70% bei nachgewiesenen Altlasten, 20% bei Verdacht
	Bodendenkmäler	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 10%
	Bau- und sonstige Denkmäler	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 10%
	Eck- und Hammergrundstücke	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 5%
	Abbruchkosten	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	ab 1.000,- Euro, 600,-€ je Garage
04 Infrastruktur und Sonderflächen	Dienstbarkeiten	nein	

<b>Kontengruppe</b>	<b>Art der Wertminderung</b>	<b>Ansatz für die EöB</b>	<b>Abschlag in Höhe von</b>
Straßen u. sonstige Infrastruktur	Altlasten	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	<i>ab 1.000,- Euro, 70% bei nachgewiesenen Altlasten, 20% bei Verdacht</i>
	Bodendenkmäler	nein	
	Bau- und sonstige Denkmäler	nein	
	Eck- und Hammergrundstücke	nein	
	Abbruchkosten	nein	
04 Infrastruktur und Sonderflächen Sonderflächen wie Parks, Friedhöfe, Sportstätten, Spielplätze, Kleingärten	Dienstbarkeiten	nein	
	Altlasten	ja, sofern Erheblichkeit gegeben ist	<i>ab 1.000,- Euro, 70% bei nachgewiesenen Altlasten, 20% bei Verdacht</i>
	Bodendenkmäler	nein	
	Bau- und sonstige Denkmäler	nein	
	Eck- und Hammergrundstücke	nein	
	Abbruchkosten	nein	

Darüber hinaus erfolgte eine außerordentliche Wertminderung durch Ansatz eines besonderen Bodenrichtwertes bei den Ruinengrundstücken aufgrund der bevorstehenden Nutzung nach Abriss lt. FNP. Es handelt sich dabei um Flurstück 2012-16-61 (ehem. Neckermann) - bewertet mit 0,36 Euro/qm wie Wald, Flurstück 2011-8-298 (ehem. Verwaltungsgebäude Dr.Zinnweg) – bewertet mit 4,20 Euro/qm wie private Grünflächen sowie Flurstück 2012-9-7, 2012-9-8 und 2012-9-109 (ehem. Pflegeheim, Altenhofer Str.22) – bewertet mit 0,56 Euro/qm wie Ackerland.

**Anlage 3: Preisindizes für Gebäude, sonstige Bauwerke und bewegliche Vermögensgegenstände**

Absolute Werte 2000=100

Jahr	Gebäude	Sonst. Bauwerke einschl. Infrastruktur	Bewegl. Vermögens- gegenstände
1946	6,5	13,6	
1947	7,3	15,0	
1948	8,1	16,4	
1949	8,9	17,8	
1950	9,7	19,2	
1951	10,5	20,6	
1952	11,3	22,0	
1953	12,1	23,4	
1954	12,9	24,8	
1955	13,7	26,2	
1956	14,5	27,6	
1957	15,3	29,0	
1958	16,1	30,4	
1959	17,0	32,1	
1960	18,2	33,7	
1961	19,5	35,4	
1962	21,2	37,7	
1963	22,3	39,2	
1964	23,3	38,9	
1965	24,4	36,8	
1966	25,1	36,3	
1967	24,6	34,7	
1968	25,6	36,2	
1969	27,1	37,8	
1970	31,6	43,3	
1971	34,8	46,7	
1972	37,2	47,4	
1973	39,9	48,8	
1974	42,8	53,5	
1975	43,9	54,9	62,4
1976	45,4	55,7	64,4
1977	47,5	57,2	66,9
1978	50,5	61,0	68,5

Jahr	Gebäude	Sonst. Bauwerke einschl. Infrastruktur	Bewegl. Vermögens- gegenstände
1979	54,9	67,3	70,9
1980	60,8	75,9	74,6
1981	64,3	77,9	78,5
1982	66,2	76,1	82,3
1983	67,6	75,5	84,5
1984	69,3	76,5	86,2
1985	69,6	77,9	87,6
1986	70,5	79,4	87,2
1987	71,8	80,4	87,3
1988	73,4	81,3	87,8
1989	76,0	83,0	89,6
1990	81,0	88,2	91,4
1991	86,6	94,1	92,0
1992	92,2	99,1	94,4
1993	96,7	101,3	96,4
1994	99,0	101,7	97,4
1995	101,3	102,4	98,0
1996	101,1	100,6	98,8
1997	100,4	98,9	99,3
1998	100,0	98,0	99,7
1999	99,7	97,8	99,9
2000	100,0	100,0	100,0
2001	99,9	100,7	101,1
2002	99,9	100,5	101,8
2003	99,9	100,1	102,0
2004	101,2	100,1	102,3
2005	102,1	100,5	103,0
2006	104,4	104,4	104,0
2007	111,0	111,0	106,0
2008	114,2	115,8	107,7

**Anlage 4: Wertung der Ausstattungsstandards für NHK 2000**

Kostengruppe	%	einfach	mittel	gehoben
Fassade	4			
Fenster	7			
Dächer	10			
Sanitär	6			
Innenwand	2			
Bodenbelag	5			
Innentüren	5			
Heizung	8			
Elektroinstallation	3			
<b>Summe</b>	<b>50</b>			

**Anlage 5: Modernisierungselemente mit Punkteraster und modifizierter Restnutzungsdauer**

Modernisierungselemente

Modernisierungselemente		max. Punkte	Punkte
Treppenhaus	Sanierung	1	
Fassade	Restaurierung	1	
Dach	Erneuerung	3	
Fenster	Verbesserung	2	
Leitungssysteme	Verbesserung	2	
Heizung	Einbau einer Sammelheizung bzw. Etagenheizung	2	
Wärmedämmung	der Außenwände	2	
Bäder und WC	Modernisierung / Einbau	2/3	
Innenausbau	Modernisierung (z.B. Decken, Fußböden)	3	
Grundrissgestaltung	Wesentliche Änderungen und Verbesserungen	3	
<b>Summe:</b>		<b>22</b>	

Modernisierungsgrad

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0-1
2	kleine Modernisierungen durch Instandhaltung	2-5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6-10
4	überwiegend modernisiert	11-15
5	umfassend modernisiert	16-22

Modifizierte Restnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren

Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkte	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	Modifizierte Restnutzungsdauer				
≥ 100 Jahre	10	20	30	40	50
90 Jahre	14	23	32	41	51
80 Jahre	20	26	34	43	52
70 Jahre	30	32	38	46	54
60 Jahre	40	40	43	49	57
50 Jahre	50	50	50	54	60
40 Jahre	60	60	60	60	65
30 Jahre	70	70	70	70	70
20 Jahre	80	80	80	80	80
10 Jahre	90	90	90	90	90
0 Jahre	100	100	100	100	100

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren

Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkte	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	Modifizierte Restnutzungsdauer				
≥90 Jahre	9	18	27	36	45
80 Jahre	13	21	29	37	46
70 Jahre	20	25	32	39	47
60 Jahre	30	31	36	42	49
50 Jahre	40	40	41	46	52
40 Jahre	50	50	50	52	56
30 Jahre	60	60	60	60	61
20 Jahre	70	70	70	70	70
10 Jahre	80	80	80	80	80
0 Jahre	90	90	90	90	90

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkte	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	Modifizierte Restnutzungsdauer				
≥80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkte	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	Modifizierte Restnutzungsdauer				
≥70 Jahre	7	14	21	28	35
60 Jahre	11	17	23	29	36
50 Jahre	20	22	26	32	37
40 Jahre	30	30	32	35	40
30 Jahre	40	40	40	41	44
20 Jahre	50	50	50	50	50
10 Jahre	60	60	60	60	60
0 Jahre	70	70	70	70	70

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkte	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	Modifizierte Restnutzungsdauer				
≥60 Jahre	6	12	18	24	30
50 Jahre	11	15	20	25	31
40 Jahre	20	21	24	28	33
30 Jahre	30	30	30	32	36
20 Jahre	40	40	40	40	40
10 Jahre	50	50	50	50	50
0 Jahre	60	60	60	60	60

**Anlage 6 : Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Fläche im individuellen Wohnungsbau – Stand Januar 2011- Grundstücksmarktbericht Landkreis Barnim 2010**

Fläche (m <sup>2</sup> )	Mittelbarnim
350	-
400	1,16
450	1,14
500	1,12
550	1,09
600	1,07
650	1,05
700	1,02
750	1,00
800	0,98
850	0,95
900	0,93
950	0,91
1000	0,88
1050	0,86
1100	0,84
1150	0,82
1200	0,79
1250	0,77

**Anlage 7 : außerordentliche Wertminderungen an Gebäuden wegen unterlassener Instandhaltung und KII-Maßnahmen**

Gebäude	Höhe der außerordentlichen Wertminderung
Kita „Sonnenschein	70.138,92
Kita „Villa Kunterbunt“	174.492,94
Kita „Pustebume“	563.761,56
Kita „Haus der fröhlichen Kinder“	720.000,00
Kita „Kinderland“	647.773,35
Kita „Kinderparadies Nordend“	372.310,37
Kita „Arche Noah“	432.463,67
Kita „Spielhaus“	246.289,21
Zoo-Gaststätte „Brauner Bär“	250.000,00
FFw. Tornow	15.000,00
ehem. Katasteramt, Poratzstr. 75	610.000,00
Ehem. Arbeitsgericht, Ebersw. Str.	460.934,24
Begegnungsstätte Bahnhof	131.528,43
Sportraum Kita „Regenbogen“	1.330,56
Garage Kita „Regenbogen“	1.091,85
Baubetriebsamt, Kaltlager E	31.336,75
Baubetriebsamt, Kaltlager E	56.406,15
Stadtgaragen	161.165,09
Waldsportanlage Gerätehaus	738,18
Garage Sportplatz Wasserturm	174,35
Anbau Sportplatz Wasserturm	816,33
Geschäftsstelle Motor Eberswalde	11.369,90
Kita „Regenbogen“	49.165,03
Kita „Sputnik“	25.980,81

**Ungeklärte Eigentumsverhältnisse zur Eröffnungsbilanz 01.01.2011**

ungeklärte Eigentumsverhältnisse Gem/Flur/Flurstück	Fläche	Grundbuch	NA Archikart	Fläche Archikart	Realnutzung	Lage	Bemerkungen	AKTIVA Grund und Boden	PASSIVA Rückstellung
2011/0000/00009/0018/000310	231	2011/0EdV/002924	310	231	950	Oderberger Str. - Unland	Erinnerungsw BADV prüft, ob Eigentumsrechte der BVVG g	1,00	
2011/0000/00010/0115/000950	390	2011/0EdV/002924	950	390	950	Eichwerderstr. - Unland; keine Zuordnung beantragt	Erinnerungsw Stadt verfügbareberechtigt, aber kein Eigentü	1,00	
2011/0000/00009/0019/000950	4.644	2011/0EdV/000572	950	4.644	630	Oderberger Str. - VGS; Zuordnung beantragt	Erinnerungsw VGS Macherslust Zuordnung noch nicht erfol	1,00	
2011/0000/00009/0020/000950	8.716	2011/0EdV/000572	950	8.716	630	Oderberger Str. - VGS,	Erinnerungsw VGS Macherslust Zuordnung noch nicht erfol	1,00	
2011/0000/00006/1436/000131	663	2011/0000/006164	131	663	130	Schleusenstr. 42 - Erbbaurecht	event Abführung des Erbbauzins an Entschä	12.373,97	12.372,97
2012/0000/00001/1217/000132	1.067	2011/0000/005849	132	1.067	130	Mühlenstr. 2 - Erbbaurecht	event Abführung des Erbbauzins an Entschä	13.499,45	13.498,45
2012/0000/00004/0076/006170	149	2011/0000/006325	170	149	130	H.-Rau-Str. 76 - Erbbaurecht	event Abführung des Erbbauzins an Entschä	5.396,63	5.395,63
2012/0000/00004/0130/002170	145	2011/0000/006113	170	145	130	H.-Rau-Str. 93 - Erbbaurecht	event Abführung des Erbbauzins an Entschä	5.251,76	5.250,76
2012/0000/00004/0303/000132	459	2011/0000/006113	132	459	130	Lindenstr. 28 - Erbbaurecht Eckgrundstück	event Abführung des Erbbauzins an Entschä	9.515,07	9.514,07
2012/0000/00005/0095/000132	821	2011/0000/006113	132	821	130	Altenhofer Str. 8 - Erbbaurecht	event Abführung des Erbbauzins an Entschä	9.405,96	9.404,96
2012/0000/00019/0085/000132	1.101	2011/0000/004358	132	1.101	130	Fontanestr. 11 - Erbbaurecht	event Abführung des Erbbauzins an Entschä	19.613,21	19.612,21
2012/0000/00019/0091/000132	1.099	2011/0000/004349	132	1.099	130	Fontanestr. 16 - Erbbaurecht	event Abführung des Erbbauzins an Entschä	15.649,59	15.648,59
2012/0000/00019/0954/000131	700	2011/0000/006575	131	700	130	Fr.-Reuter-Str.1 - Erbbaurecht	event Abführung des Erbbauzins an Entschä	13.754,86	13.753,86
2012/0000/00019/0239/000130	4	2011/0000/006113	130	4	130	J.-Schehr-Str. 2 - Rückübertr.einer Teilfläche; Nutzungsrech	Erinnerungsw Grundstückssituation noch nicht geklärt, ein	1,00	
2012/0000/00019/0240/000130	1.142	2011/0000/006113	130	1.142	130	J.-Schehr-Str. 2 - Rückübertr.einer Teilfläche; Nutzungsrech	Erinnerungsw Grundstückssituation noch nicht geklärt, ein	1,00	
2017/0000/00004/0007/000950	2	2017/0EdV/000016	950	2	922	Die Kieselberge - Geodätischer Punkt; ZO-Antrag gestellt	Erinnerungswert	1,00	
								<b>104.467,50</b>	<b>104.451,50</b>



### Erbaurechts- und Nutzungsrechtsverträge

**Legende:**

Bei Nutzungsrechten besteht die Möglichkeit Kauf des Grundstückes oder Abschluss eines Erbaurecht, daher Bewertung zum halben BRW

Flurstück im Eigentum der Stadt, Erlöse stehen der Stadt zu, Kauf in den ersten 12 Jahren zum halben Wert möglich

Flurstück im Eigentum der Stadt, Erlöse sind voll abzuführen, Bewertung mit 1 Euro, Rückstellung für noch nicht abgeführte Erbbauzinsen

Flurstück im Eigentum der Stadt, Erlöse sind event. abzuführen, daher Rückstellung für Grundstück in voller Höhe (abzügl. 1 EURO Erinnerungswert) und Rückstellung für Erbbauzinsen

lfd.	Anlagengruppe 02915	NA Archikart	Fläche Archikart	Realnutzung	Bewertung €/m² BRW (GMB 2009/10)	Gesamtwert des RN-Abschnittes in €	EöB-Grundstück s-Wert	EöB-Wert der Rückstellungen
1	2011/0000/00006/0049/000170	1.396	1.396	130 Poratzstr. 23 - Stadt	Abführung an	20.167,20	1,00	0,00
2	2011/0000/00006/1436/000131	663	663	130 Schleusenstr. Stadt	event Abführn	38,00	12.373,97	12.372,97
3	2011/0000/00010/0355/007170	474	474	130 Oststr. 22 - Ei Stadt	Erbbauzins wi	44,00	14.238,16	3.810,16
4	2011/0000/00010/0469/000170	1.119	1.119	130 Höhenweg 3 - Stadt	Erbbauzins wi	44,00	25.961,16	1.343,16
5	2011/0000/00010/0672/091170	521	521	130 P.-Trenn-Str. Stadt	Erbbauzins wi	44,00	13.390,95	1.928,95
6	2011/0000/00010/1124/000131	1.004	1004	130 M.-Haftka-Str. Stadt	Abführung an	44,00	1,00	0,00
7	2011/0000/00010/1126/000131	790	790	130 Lieper Str. 11 Stadt	Erbbauzins wi	44,00	17.718,82	338,82
8	2011/0000/00010/1128/000131	423	423	130 Lieper Str.8 - Stadt	Erbbauzins wi	44,00	19.427,04	10.121,04
9	2011/0000/00013/0264/000170	273	273	130 Gertraudenstr Stadt	Erbbauzins wi	55,00	7.340,52	0,00
10	2011/0000/00013/0265/000130	273	273	130 Gertraudenstr Stadt	Erbbauzins wi	55,00	4.993,70	0,00
11	2011/0000/00013/0270/000170	196	196	130 Gertraudenstr Stadt	Erbbauzins wi	55,00	3.409,54	0,00
12	2011/0000/00013/0296/000630	295	295	130 Gertraudenstr Stadt	Erbbauzins wi	55,00	5.131,70	0,00
13	2011/0000/00013/0301/000630	294	294	130 Gertraudenstr Stadt	Erbbauzins wi	55,00	5.377,84	0,00
14	2011/0000/00013/0304/000630	27	27	130 Gertraudenstr Stadt	Erbbauzins wi	55,00	725,99	0,00
Breite Str. 28 - besteht NR; besteht Rü. Stadt soll an NB verkauft werden, Bodendenkm								
15	2011/0000/00014/0261/000121	150	150	130 al 40126	A120-N140; A	120,00	4.950,00	0,00
16	2012/0000/00001/1217/000132	1.067	1067	130 Mühlenstr. 2 - Stadt	event Abführn	30,00	13.499,45	13.498,45
17	2012/0000/00004/0076/006170	149	149	130 H.-Rau-Str. 7i Stadt	event Abführn	42,00	5.396,63	5.395,63
18	2012/0000/00004/0130/002170	145	145	130 H.-Rau-Str. 9i Stadt	event Abführn	42,00	5.251,76	5.250,76
19	2012/0000/00004/0130/003170	146	146	130 H.-Rau-Str. 91 - NR		42,00	3.066,00	0,00
20	2012/0000/00004/0303/000132	459	459	130 Lindenstr. 28 Stadt	event Abführn	42,00	9.515,07	9.514,07
21	2012/0000/00005/0095/000132	821	821	130 Altenhofer Str Stadt	event Abführn	36,00	9.405,96	9.404,96
22	2012/0000/00012/0121/000630	689	689	630 Am Treidelsteig 2 - Gartenla	wird event. ve	15,00	5.167,50	0,00
23	2012/0000/00019/0085/000132	1.101	1.101	130 Fontanestr. 1 Stadt	event Abführn	38,00	19.613,21	19.612,21
24	2012/0000/00019/0091/000132	1.099	1.099	130 Fontanestr. 1f Stadt	event Abführnsiehe Kommentar	31.596,00	15.649,59	15.648,59
25	2012/0000/00019/0954/000131	700	700	130 Fr.-Reuter-Str Stadt	event Abführn	38,00	13.754,86	13.753,86
	2012/0000/00019/0239/000130	4	4	130 J.-Schehr-Str. 2 - Rückübert	Grundstückss	1,00	1,00	
	2012/0000/00019/0240/000130	1142	1142	130 J.-Schehr-Str. 2 - Rückübert	Grundstückss	1,00	1,00	
26	2017/0000/00005/0052/001170	500	500	130 Tornower Dorfstr. 16 - besteht NR,		24,00	6.000,00	0,00
							<b>241.363,42</b>	121.993,63
							davon ohne Restitutionsen	17.542,12
							RS für Restitutionsen	<b>104.451,50</b>

RNA 130 = Gebäude- und Freifläche Wohnen  
RNA 630 = Gartenland

### Verbindlichkeitspiegel zur Eröffnungsbilanz 01.01.2011

Sachkonto	Art der Verbindlichkeit	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt 01.01.2011
	1. Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>2. Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen für Investitionen und</b>				
321630 und 321731	<b>Investitionsförderungsmaßnahmen bei Kreditinstituten, Laufzeit mehr als 5 Jahre</b>	434.330,56	2.810.936,92	7.811.841,53	11.057.109,01
	3. Verbindlichkeiten aus der Aufnahme von Kassenkrediten	0,00	0,00	0,00	0,00
	4. Verbindlichkeiten aus Rechtsgeschäften, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleich kommen	0,00	0,00	0,00	0,00
	5. erhaltene Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				0,00
351100	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Kreditoren)	891.542,40	0,00	0,00	891.542,40
351109	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	390.630,68	0,00	0,00	390.630,68
351109	VB aus Bauleistungen Netto	42.948,48	0,00	0,00	42.948,48
351109	VB aus Erschließungsgebiet Ostender Höhen	88.648,81	0,00	0,00	88.648,81
351110	VB aus investiven L+L Budget 10	2.863,43	0,00	0,00	2.863,43
351132	VB aus investiven L+L Budget 32	7.700,95	0,00	0,00	7.700,95
351140	VB aus investiven L+L Budget 40	103.844,99	0,00	0,00	103.844,99
351161	VB aus investiven L+L Budget 61	79.279,32	0,00	0,00	79.279,32
351165	VB aus investiven L+L Budget 65	100.873,16	0,00	0,00	100.873,16
351167	VB aus investiven L+L Budget 67	9.133,32	0,00	0,00	9.133,32
	<b>7. Verbindlichkeiten aus Transferleistungen</b>				
361100	Verbindlichkeiten aus Transferleistungen (Kreditoren)	7.246,38	0,00	0,00	7.246,38
	8. Verbindlichkeiten ggü. Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
	9. Verbindlichkeiten ggü. verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
	10. Verbindlichkeiten ggü. Zweckverbände	0,00	0,00	0,00	0,00
	11. Verbindlichkeiten ggü. sonstigen Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>12. Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
379100	Übrige Verbindlichkeiten (Kreditoren)	15.129,83	0,00	0,00	15.129,83
379109	Übrige Verbindlichkeiten (Umsatzsteuer)	0,00	0,00	0,00	0,00
379190	Übrige Verbindlichkeiten	512.898,56	0,00	0,00	512.898,56
	<b>13. Gesamtsumme Verbindlichkeiten</b>	<b>2.687.070,87</b>	<b>2.810.936,92</b>	<b>7.811.841,53</b>	<b>13.309.849,32</b>

### Übersicht über den Stand der Rückstellungen zum 01.01.2011

Sachkonto	Art der Rückstellungen	Gesamt	01.01.2011
251100	Rückstellungen für Pensionen	10.031.668,28	
251200	Rückstellungen für Beihilfen	3.765.352,68	
251300	Rückstellungen für Entgeltzahlungen für Zeiten der Freistellung von der Arbeit im Rahmen von Altersteilzeit	6.492.947,57	
261100	Rückstellungen für Rekultivierung und Nachsorge von Deponien	0,00	
262100	Rückstellung für die Sanierung von Altlasten	782.000,00	
271100	Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	0,00	
	<b><u>sonstige Rückstellungen:</u></b>		0,00
281100	Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aus steuerkraftabhängigen Umlagen im Rahmen des Finanzausgleichs	90.496,00	
281100	Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aufgrund von Steuerschuldverhältnissen	0,00	
282100	Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus Bürgschaften, Gewährverträgen und ähnlichen Rechtsgeschäften	0,00	
282100	Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus anhängigen Gerichtsverfahren	0,00	
283100	Rückstellungen für Schadensersatz	0,00	
283100	Rückstellungen für nicht genommenen Urlaub, geleistete Überstunden und Gleitzeitüberhänge	516.070,00	
283100	Rückstellungen für Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	0,00	
283100	Rückstellungen für Gebührenüberdeckungen	0,00	
283100	Rückstellungen für Restitutionsen (Erbbauszins)	28.413,11	
283100	Rückstellungen für Restitutionsen (Grundstückswerte)	104.451,50	
283100	Rückstellungen für Restitutionsen (Nutzungsentgelte-Sachenrechts)	5.223,72	
283100	Rückstellungen für Restitutionsen aus Kaufpreis Grundstücksverkäufe	92.739,08	
283100	Rückstellungen für Restitutionsen aus Kaufpreis Grundstücksverkäufe-Investitionsvorrangverfahren	121.517,04	
283100	Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	0,00	
283100	Rückstellungen für vertragliche Verpflichtungen zur Gegenleistung gegenüber Dritten, die im laufenden Haushaltsjahr wirtschaftlich begründet wurden und die der Höhe nach noch nicht genau bekannt sind	86.109,91	
283100	Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	138.828,43	
	<b>Teilsumme sonstige Rückstellungen:</b>		<b>1.183.848,79</b>
	<b>Gesamtsumme Rückstellungen</b>		<b>22.255.817,32</b>

## **Übersicht über die gebildeten Haushaltsreste mit dem Jahresabschluss 2010**

<b>Haushaltsstelle</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>VB</b>	<b>Haushaltsreste</b>
05000.54110	Beleuchtung	23	177,00
05000.54310	Müllabfuhr und sonstige Bewirtschaftungskosten für infrastrukturelles Gebäudemanagement	23	383,04
13000.54110	Beleuchtung	23	2.500,00
13000.54200	Wasser, Abwasser	23	264,44
32300.54100	Heizung	23	14.996,71
33220.54100	Heizung	23	125,37
34410.54110	Beleuchtung	23	208,57
34410.54200	Wasser, Abwasser	23	984,58
34410.65500	Sachverständigen- und Gerichtskosten	84	6.117,30
35200.54310	Müllabfuhr und sonstige Bewirtschaftungskosten für infrastrukturelles Gebäudemanagement	23	210,58
40020.50100	Unterhaltung der Gebäude und haustechnischer Anlagen	23	10.859,77
46426.50001	Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	23	11.701,58
60000.63020	Abrechnungen für Kopierdienstleistungen	10	11,36
61000.63020	Abrechnungen für Kopierdienstleistungen	10	97,78
61300.63020	Abrechnungen für Kopierdienstleistungen	10	15,10
67000.63000	Beleuchtung	67	24.915,03
73000.50001	Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen für technisches Gebäudemanagement	23	1.269,63
73000.54201	Wasser, Abwasser für Markthändler	32	200,00
73000.65500	GEMA-Gebühren	32	1.000,00
75000.54200	Wasser, Abwasser	23	920,85
77100.54200	Wasser, Abwasser Verwaltungsgebäude Bauhof	23	89,99
84000.54200	Wasser, Abwasser	23	2.179,75
88000.50100	Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen - allg. Grundvermögen, Wartung, Revisionen und Bauunterhaltung für technisches Gebäudemanagement	23	56.200,00
88000.54311	Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen - allg. Grundvermögen	23	3.400,00
<b>Gesamt</b>			<b>138.828,43</b>

## Anlagenspiegel zur Eröffnungsbilanz

Betrieb	200	Bundesland	12	Statistikart	500	Kennzeichen	S	Jahr	2011
---------	-----	------------	----	--------------	-----	-------------	---	------	------

	Stand zum 31.12. des Vorjahres	Zugänge im Haushaltsjahr zu AHK	Abgänge im Haushaltsjahr zu AHK	Umbuchungen im Haushaltsjahr zu AHK	Stand am 31.12. des Haushaltsjahres	Abschreibungen im Haushaltsjahr	Zuschreibungen im Haushaltsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen zum 31.12. des Haushaltsjahres	RBW des lfd. Jahres	Anfangsbestand 01.01.2011
<b>1. Anlagevermögen</b>											123.108.419,99
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände											128.266,93
1.2 Sachanlagevermögen											122.034.282,27
1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte											6.798.171,70
1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit:											45.414.741,15
1.2.3 Grundstücke und Bauten des Infrastrukturvermögens und sonstiger Sonderflächen											62.973.346,28
1.2.5 Kunstgegenstände, Kulturdenkmäler											2.347.724,79
1.2.6 Fahrzeuge, Maschinen und technische Anlagen											2.051.765,45
1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung											444.746,42
1.2.8 Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau											2.003.786,48
1.3 Finanzanlagevermögen											945.870,79
1.3.2 Anteile an verbundenen Unternehmen											905.121,08
1.3.3 Mitgliedschaft in Zweckverbänden											1,00
1.3.4 Anteile an sonstigen Beteiligungen											40.748,71
<b>2. Umlaufvermögen</b>											911.290,56
2.1 Vorräte											911.290,56
2.1.1 Grundstücke in Entwicklung											911.290,56
<b>3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>											0,00
<b>Bilanzsumme</b>											124.019.710,55
a) Grünflächen											154.082,40
b) Ackerland											177.245,52
c) Wald, Forsten											4.908.866,51
d) Sonstige unbebaute Grundstücke											1.557.977,27
b) mit sozialen Einrichtungen											3.550.904,21
c) Schulen											5.288.247,76
d) Kultur-, Sport- und Gartenanlagen											22.529.328,57
e) Sonstigen Dienst-, Geschäfts- und anderen Betriebsgebäuden											14.046.260,61
a) Grund und Boden des Infrastrukturvermögens											15.128.631,15
b) Brücken und Tunnel											3.530.461,46
c) Gleisanlagen mit Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen											13,00
d) Entwässerungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen											4.930.851,33
e) Straßennetz einschl. Wege, Plätze und Verkehrslenkungsanlagen											29.421.162,27
f) Sonstige Bauten des Infrastrukturvermögens											9.962.227,07

### **Forderungsübersicht zur Eröffnungsbilanz 01.01.2011**

<b>Art der Forderung</b>	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>mehr als 5 Jahre</b>	<b>Gesamt 01.01.2011</b>
<b>1. Öffentlich-rechtliche Forderungen und Forderungen aus Transferleistungen</b>				
Gebühren	397.425,10	0,00	0,00	397.425,10
Beiträge	110.691,14	3.621,00	2.153,80	116.465,94
Wertberichtigung auf Gebühren und Beiträge	-329.169,99	0,00	0,00	-329.169,99
Steuern	1.479.656,22	8.427,56	0,00	1.488.083,78
Transferleistungen	305.849,79	0,00	0,00	305.849,79
Sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen	271.872,80	1.428,28	816,19	274.117,27
Wertberichtigung auf Steuern, Transferleistungen und sonstige öffentlich-rechtliche Forderungen	-1.063.994,51	0,00	0,00	-1.063.994,51
<b>2. Privatrechtliche Forderungen</b>				
gegenüber dem privaten und dem öffentlichen Bereich	447.246,70	0,00	0,00	447.246,70
gegen Sondervermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
gegen verbundene Unternehmen	42.437,71	0,00	0,00	42.437,71
gegen Zweckverbände	0,00	0,00	0,00	0,00
gegen sonstige Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Wertberichtigungen auf privatrechtliche Forderungen	-124.736,34	0,00	0,00	-124.736,34
<b>3. Sonstige Vermögensgegenstände</b>				
	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>1.537.278,62</b>	<b>13.476,84</b>	<b>2.969,99</b>	<b>1.553.725,45</b>

# Vollständigkeitserklärung

## zur örtlichen Prüfung von Eröffnungsbilanzen

Kommune:

Stadt Eberswalde

Breite Str. 42

16225 Eberswalde

Eröffnungsbilanz zum

01.01.2011

Ihnen als örtliche Prüfungsbehörde erkläre ich als Landrat /Amtsleiter/Bürgermeister Folgendes:

### A. Aufklärungen und Nachweise

Die Aufklärungen und Nachweise, um die Sie mich auf der Grundlage des § 85 Abs. 3 und 102 BbgKVerf gebeten haben, habe ich Ihnen vollständig und nach bestem Wissen und Gewissen gegeben.

Als Auskunftspersonen habe ich Ihnen die nachfolgend aufgeführten Personen benannt:

Frau Geissler

Frau Henke-Schüler

Diese Personen sind von mir angewiesen worden, Ihnen alle erforderlichen und alle gewünschten Auskünfte und Nachweise richtig und vollständig zu geben.

### B. Bücher und Schriften

1. Ich habe dafür Sorge getragen, dass Ihnen die Bücher und Schriften des Landkreises/Amtes/der Gemeinde vollständig zur Verfügung gestellt worden sind. Zu den Schriften gehören insbesondere auch vertragliche Vereinbarungen mit fremden Rechenzentren, Arbeitsanweisungen und sonstige Organisationsunterlagen, die zum Verständnis der Buchführung erforderlich sind.

2. In den vorgelegten Büchern sind alle Vorfälle erfasst, die für die Erstellung der oben genannten Eröffnungsbilanz buchungspflichtig geworden sind.

3. Abrechnungen im Bereich der Rechnungslegung sind

- auf der Grundlage der organisatorischen Vorkehrungen und Kontrollen nur nach den Ihnen zur Verfügung stehenden Programmen und den aufgezeichneten Bedienungseingriffen bzw. den Ihnen vorgelegten Arbeitsanweisungen und Organisationsunterlagen durchgeführt worden.
- auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen mit fremden Rechenzentren entsprechend den gesetzlichen Anforderungen durchgeführt worden.

4. Ich habe sichergestellt, dass im Rahmen der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten und -fristen auch die nicht ausgedruckten Daten jederzeit verfügbar sind und innerhalb angemessener Frist lesbar gemacht werden können, und zwar die Buchungen in kontenmäßiger Ordnung.

C. Eröffnungsbilanz

1. In der von Ihnen zu prüfenden Eröffnungsbilanz sind alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen und Abgrenzungen berücksichtigt sowie alle erforderlichen Angaben gemacht.

2. Bewertungserhebliche Umstände nach dem Stichtag der Eröffnungsbilanz

- haben sich nicht ergeben.
- sind in der Eröffnungsbilanz bereits berücksichtigt.
- habe ich Ihnen mitgeteilt.

3. Besondere Umstände, die der Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögenslage entgegenstehen könnten

- bestehen nicht.
- sind im Anhang gesondert aufgeführt.
- sind in Abschnitt D. bzw. in der Anlage angegeben.

4. Eine Übersicht über

- alle Unternehmen, mit denen der Landkreis/das Amt/die Gemeinde zum Stichtag der Eröffnungsbilanz verbunden war,
- alle Unternehmen, mit denen zum Stichtag der Eröffnungsbilanz ein Beteiligungsverhältnis bestanden hat,
- alle Eigenbetriebe, die zum Stichtag der Eröffnungsbilanz Sondervermögen des Landkreises/Amtes/der Gemeinde darstellten
- alle Zweckverbände, in denen der Landkreis/das Amt/die Gemeinde zum Stichtag der Eröffnungsbilanz Mitglied war,
- alle Anstalten des öffentlichen Rechts, bei denen der Landkreis/das Amt/die Gemeinde zum Stichtag der Eröffnungsbilanz Gewährsträger oder Mitgewährsträger war

ist Ihnen ausgehändigt worden.

Ausleihungen, Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber oben genannten Unternehmen, Eigenbetrieben, Zweckverbänden und Anstalten des öffentlichen Rechts bestanden am Stichtag der Eröffnungsbilanz

- nicht.
- nur in der Höhe, in der sie aus der Eröffnungsbilanz als solche ersichtlich sind.

5. Verbindlichkeiten entsprechend § 75 BbgKVerf bestanden am Stichtag der Eröffnungsbilanz

- nicht.
- nur in der Höhe, in der sie aus der Eröffnungsbilanz ersichtlich sind.

Patronatserklärungen, die nicht aus der Eröffnungsbilanz ersichtlich sind,

- bestanden am Stichtag der Eröffnungsbilanz nicht.
- sind unter Abschnitt D. aufgeführt.
- sind in der Anlage aufgeführt.

6. Besicherungen von Verbindlichkeiten durch Pfandrechte und ähnliche Rechte bestanden am Stichtag der Eröffnungsbilanz

- nicht.
- sind Ihnen vollständig mitgeteilt worden.

7. Gewährte Vorschüsse, Kredite sowie eingegangene Haftungsverhältnisse gegenüber Mitarbeitern der Verwaltung bzw. Mitglieder der Landkreisvertretung bestanden am Stichtag der Eröffnungsbilanz

- nicht.
- nur in der Höhe, in der sie im Anhang angegeben sind.

8. Rückgabeverpflichtungen für in der Eröffnungsbilanz ausgewiesene Vermögensgegenstände sowie Rücknahmeverpflichtungen für nicht in der Eröffnungsbilanz ausgewiesene Vermögensgegenstände

- bestanden am Stichtag der Eröffnungsbilanz nicht.
- sind unter Abschnitt D. aufgeführt.
- sind in der Anlage aufgeführt.

9. Derivative Finanzinstrumente (z.B. Swaps, Caps und sonstige Zinssicherungsinstrumente)

- bestanden am Stichtag der Eröffnungsbilanz nicht.
- sind in den Büchern des Landkreises/des Amtes/der Gemeinde vollständig erfasst und Ihnen offengelegt worden.
- sind unter Abschnitt D. oder in der Anlage aufgeführt.

10. Verträge, die wegen ihres Gegenstandes, ihrer Dauer, möglicher Vertragsstrafen oder aus anderen Gründen für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Landkreises/des Amtes/der Gemeinde von Bedeutung sind oder werden können (zum Beispiel Verträge mit Lieferanten und verbundenen Unternehmen sowie Arbeitsgemeinschafts-, Options-, Ausbietungs- und Leasingverträge),

- bestanden am Stichtag der Eröffnungsbilanz nicht.
- sind unter Abschnitt D. aufgeführt.
- sind in der Anlage aufgeführt.

Die finanziellen Verpflichtungen aus diesen Verträgen sowie sonstige, wesentliche finanzielle Verpflichtungen sind - soweit sie nicht in der Eröffnungsbilanz erscheinen -

- im Anhang angegeben.
- unter Abschnitt D. oder in der Anlage aufgeführt.

11. Rechtsstreitigkeiten und sonstige Auseinandersetzungen insbesondere im Zuwendungsbereich, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Landkreises/des Amtes/der Gemeinde von Bedeutung sind,

- lagen am Stichtag der Eröffnungsbilanz und liegen auch zur Zeit nicht vor.
- sind unter Abschnitt D. aufgeführt.
- sind in der Anlage aufgeführt.

12. Störungen oder wesentliche Mängel der verwaltungsinternen Kontrollen

- lagen und liegen auch zurzeit nicht vor.
- habe ich Ihnen vollständig mitgeteilt.

13. Die Ergebnisse unserer Beurteilung von Risiken, dass die Eröffnungsbilanz wesentliche falsche Angaben aufgrund von Täuschungen und Vermögensschädigungen enthalten könnte, habe ich Ihnen mitgeteilt.

Alle uns bekannten oder von uns vermuteten Täuschungen und Vermögensschädigungen, insbesondere solche der gesetzlichen Vertreter und anderer Führungskräfte, von Mitarbeitern, denen eine bedeutende Rolle bei den verwaltungsinternen Kontrollen zukommt und von anderen Personen, deren Täuschungen und Vermögensschädigungen eine wesentliche Auswirkung auf die Eröffnungsbilanz haben könnten,

- habe ich Ihnen mitgeteilt.
- Ich habe keine Kenntnis hierüber.

Alle uns von Mitarbeitern, ehemaligen Mitarbeitern, Aufsichtsbehörden oder anderen Personen zugetragenen Behauptungen begangener oder vermuteter Täuschungen und Vermögensschädigungen, die eine wesentliche Auswirkung auf die Eröffnungsbilanz des Landkreises/Amtes/der Gemeinde haben könnten,

- habe ich Ihnen mitgeteilt.
- Ich habe keine Kenntnis hierüber.

14. Sonstige Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, die Bedeutung für den Inhalt der Eröffnungsbilanz oder auf die Darstellung des sich nach § 85 BbgKVerf ergebenden Bildes der Vermögenslage haben könnten,

- bestanden nicht.
- habe ich Ihnen vollständig mitgeteilt.

D. Zusätze und Bemerkungen

---

---

---

---

---

Eberswalde, 27.09.12

Ort / Datum

*Boguski*

Unterschrift

*Boguski*  
*- Bürgermeister -*