

Schriftliche Anfrage Antwort

0106/3

Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Eingereicht durch:

Wendt, René

Fraktion B'90/Die Grünen

Antwort von:

Abteilung Finanzen und Kultur

Eingang: [30.0](#)

Weitergabe: [30.0](#)

Fälligkeit: [02.0](#)

Beantwortet: [12.0](#)

Erledigt: [12.0](#)

Erfasst:

Geändert:

Bewertung von bezirkseigenen Gebäuden und Auswirkungen von kalkulatorischen Kosten

Die Schriftliche Anfrage beantwortet das Bezirksamt wie folgt:

1. *Werden die bezirkseigenen Gebäude mit dem Neuwert (Wiederbeschaffungswert) im Rahmen der Kosten- und Leistungsrechnung bewertet?*

Ja. Die Gebäude werden mit ihrem Bauwert von 1913 in der Anlagenbuchhaltung geführt und über eine Indexreihe auf ihren Neuwert bzw. Wiederbeschaffungswert hochgerechnet und so in der Kostenrechnung berücksichtigt.

2. *Mit welchem Wert werden die bezirkseigenen Gebäude beim Abschluss einer Feuerversicherung versichert? Ist es der Wiederbeschaffungswert (Neuwert) oder der Wiederbeschaffungswert (Neuwert) abzüglich der Abschreibung, der die Alterung der Gebäude berücksichtigt?*

Die Versicherungspolizen basieren auf dem Feuerversicherungswert von 1914 und werden mit einer versicherungseigenen Indexreihe auf einen Wiederbeschaffungswert hochgerechnet. Dieser Versicherungswiederbeschaffungswert liegt je nach Gebäude um bis zu 50% unter dem Wert der Anlagenbuchhaltung.

3. *Werden die kalkulatorischen oder budgetunwirksamen Kosten auf Grundlage des Neuwertes berechnet?*

Ja. Die kalkulatorischen Gebäudekosten (kalk. Zinsen und – Abschreibungen) werden als budgetunwirksame (buw) Kosten über den Neuwert des Gebäudes berechnet.

4. *Auf welcher Entscheidungsgrundlage oder Anweisung werden die bezirkeigenen Gebäude mit dem Neuwert bewertet? Gibt es hierzu eine verbindliche Vorgabe und von wem und wann wurde diese erstellt?*

Konzept zur Anlagenbuchhaltung (Senatsverwaltung für Finanzen vom [01.07.1999](#)).

5. *Entspricht es der Tatsache, dass die kalkulatorischen Zinsen das kostenmäßige Äquivalent der Kapitalbindung für den Bezirk darstellen soll?*

Ja

6. *Entspricht es der Tatsache, dass der Neuwert keine adäquate Grundlage für eine Annäherung an den Kapitalwert eines Gebäudes darstellt, weil die altersbedingte Abnutzung eines Gebäudes nicht berücksichtigt wird?*

Der Neuwert eines Gebäudes kann als Grundlage für die Bewertung eines Gebäudes genommen werden, wenn die Abnutzung durch die regelmäßige Bauunterhaltung ausgeglichen wird. Da die Senatsverwaltung für Finanzen die notwendige Bauunterhaltung aber seit Jahren systematisch zurückgefahren hat, was zu dem gegenwärtigen Sanierungsstau bei allen öffentlichen Gebäuden geführt hat, ist die Orientierung am Neuwert äußerst zweifelhaft.

7. *Wie ist es zu erklären, dass der Neuwert als Grundlage für die Berechnung eines kostenmäßigen Äquivalents für die Kapitalbindung dient?*

Privatunternehmen arbeiten in Gewinnerzielungsabsicht und unterliegen der Unternehmensbesteuerung. Hier ist die Darstellung und Berücksichtigung von kalk. Zinsen aus unternehmerischer und steuerlicher Sicht sinnvoll und gesetzlich verankert. Diese Philosophie wurde von der Senatsverwaltung für Finanzen übernommen, ohne aber die Tatsache ausreichend zu würdigen, dass die Verwaltung weder der Unternehmensbesteuerung unterliegt, noch die Gewinnerzielungsabsicht im Mittelpunkt des Handelns liegt

8. *Führt die Berechnung der kalkulatorischen Zinsen auf Grundlage des Neuwertes zu höheren kalkulatorischen Kosten im Vergleich zu einer Berechnung der kalkulatorischen Zinsen auf Grundlage des Wiederbeschaffungswertes abzüglich der Abschreibung (Bauwert)?*

Ja

9. *Für welche Zwecke wird üblicherweise der Bauwert, der Neuwert bzw. eine Bewertung nach DIN 276 vorgenommen? Was sagen diese Buchwerte nach Meinung des Bezirksamtes aus?*

Die Kostenberechnung nach DIN 276 stellt die Kostenarten, z.B. Bauhauptarbeiten nach Menge und Gesamtpreis dar. Damit wird der Wiederbeschaffungswert „Bauwert“ von Liegenschaften, z.B. Schulen, Dienstgebäuden etc. festgestellt.

Der Bauwert ist Anfang der 70er Jahre von den Bezirken ermittelt, an die Finanzverwaltung gemeldet und seitdem für die Zumessung/Zuweisung nach A 02 (jetzt BWL) genutzt worden.

Die Bauwerte wirken sich direkt in der Kostenrechnung des jeweiligen Haushaltsjahres und damit auf die Budgetierung aus.

10. *Welche Auswirkungen haben die budgetunwirksamen Kosten für den Bezirkshaushalt?*

Da die Senatsverwaltung für Finanzen die Bauunterhaltung nur über das Bezirksbudget in einem nicht ausreichendem Maße finanziert, führen die an den Neuwerten orientierten budgetunwirksamen Kosten zu einem überproportionalen Abzug bei der Berechnung des Bezirksbudgets.

Weil die Bezirke aber ihre Gebäude (insbesondere Schulen) erhalten müssen, sind bei der bezirksinternen Budgetverteilung Einsparungen im Bereich der Personal- und Sachkosten in allen Abteilungen die zwangsläufige Folge.

11. *Gibt es nach Meinung des Bezirksamtes auffällige Gebäude, die zu einer übermäßig hohen Belastung des Bezirkshaushaltes durch budgetunwirksame Kosten führen? Wenn ja, welche und wie hoch sind diese budgetunwirksamen Kosten und wie ist dies zu erklären? Gibt es die Möglichkeit, auffällige Gebäude neu und auf Basis einer anderen Grundlage zu bewerten, wenn ja wie?*

Ja, siehe Anlagen (1) :

12. *Welche Maßnahmen wurden ergriffen, um eine gerechtere Bewertung der Gebäude zu erreichen?*

Siehe Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Nr. 0096/3.

13. *Welche Methode wird zur Bewertung einer kalkulatorischen Verzinsung üblicherweise in der marktwirtschaftlichen Immobilienwirtschaft angewandt? Welche Auswirkung hat die unterschiedliche Berechnungsgrundlage für bezirkseigene Gebäude im Vergleich zur Anmietung eines Gebäudes für den Bezirk?*

Grundsätzlich der gleiche Zins.

Aus Sicht der Senatsverwaltung für Finanzen muss bei einem Mietobjekt mtl. eine Mietzahlung geleistet werden, was den Haushalt direkt belastet. Eigene Gebäude dagegen werden nur mit kalkulatorischen Kosten versehen und führen haushalterisch zu keiner Belastung. Aus Bezirkssicht ist die Refinanzierung über die Budgetierung entscheidend. Hier ist die Beeinflussung der Produktbudgets durch die Berücksichtigung der buw-Kosten bei dem Mietniveau der letzten Jahre die schlechtere, wenn nicht gar die falsche Lösung.

14. *Welche Gebäude befinden sich im Fachvermögen des Bezirkes und wie hoch sind die jeweiligen budgetunwirksamen Kosten?*

siehe Anlage (2):

15. *Welche Gebäude wurden an den Liegenschaftsfonds des Landes Berlin in den letzten 3 Jahren übergeben?*

Nicht Gebäude, sondern Grundstücke werden an die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG im Rahmen der Nachbestückung übergeben, da Gebäude zum Bestandteil des Grundstücks gehören.

Folgende bebaute Grundstücke, deren Gebäude sich im Eigentum des Bezirks befunden haben, sind seit 2004 an die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG nachbestückt worden:

Siehe Anlage (3)

16. *Welche Gebäude befinden sich derzeit noch im Finanzvermögen des Bezirkes und wie hoch ist der Neuwert der Gebäude? Beabsichtigt das Bezirksamt die Gebäude in das Fachvermögen zu übernehmen?*

siehe Anlage (3)

17. Hält das Bezirksamt die derzeitige Berechnungsgrundlage der budgetunwirksamen Kosten für zweckdienlich?

Aus Transparenzgründen wird die reine Darstellung von buw-Kosten auch in der bezirklichen Kostenrechnung akzeptiert.

Jedoch die Berücksichtigung der buw-Kosten in der Budgetierung wird vom Bezirksamt als nicht zweckdienlich angesehen und seit Jahren durch viele Aktivitäten bei der Senatsverwaltung für Finanzen als zumindest korrekturbedürftig angemahnt.

18. Was hat die derzeitige Berechnung der kalkulatorischen Kosten nach Meinung des Bezirksamtes aus städtebaulicher Perspektive für Auswirkungen; dies einerseits in bezug auf ältere und denkmalgeschützte Gebäude, sowie andererseits hinsichtlich der öffentlichen Infrastruktur, wenn die Bevölkerungsstruktur sich in den nächsten 10 bis 20 Jahren ändert?

Die Berechnung und Berücksichtigung der kalkulatorischen Kosten in der KLR ist zunächst ohne Relevanz bezogen auf die städtebauliche Situation der bezirklichen Gebäude wie auch bezogen auf die Infrastrukturstandorte.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage sind die Aufwendungen für Instandhaltung und Pflege älterer und denkmalgeschützter Gebäude – unabhängig vom Kostenberechnungsmodus – erheblich eingeschränkt.

Die bisherige wie auch die zukünftige Veränderung der Bevölkerungsstruktur hat jeweils nachhaltigen Einfluss auf die Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur.

So wird regelmäßig sowohl die Planung zukünftiger wie auch die Beibehaltung bestehender Infrastrukturstandorte auch in Relation zu ihrer demographischen Sinnhaftigkeit überprüft.

19. Gibt es den politischen Willen die öffentliche Infrastruktur und damit die öffentliche Daseinsfürsorge für die nächsten Jahre zu sichern?

Ja

Mit freundlichen Grüßen

Monika Thiemen

Bezirksbürgermeisterin