

Initiative Zukunft Bethanien - IZB -

Haus Bethanien – Südflügel – Mariannenplatz 2
10997 Berlin - Fon: 0179 851 77 00
initiative@bethanien.info - www.bethanien.info



Berlin, 20. November 2007

Kalkulatorische Kosten: **Berliner Containerkinder – ein hausgemachtes Problem**

„Den Bezirken obliegt es, ausreichend Grundschulplätze zur Verfügung zu stellen, sie zögern aber, neue Gebäude bauen zu lassen. Stattdessen setzen die Verantwortlichen auf preisgünstige Zwischenlösungen wie Container“ so berichtete Anna Lehmann in ihrem Zeitungsartikel „Drängerei am Schuleingang“ (taz vom 8.11.07).

Die Containerlösung für Berliner SchülerInnen ist ein direkt vom Senat von Berlin zu verantwortender und schwerwiegender politischer Fehler. Durch die Ansetzung von kalkulatorischen Kosten müssen die Bezirke für ihre Gebäude eine fiktive Kapitalverzinsung an den Senat von Berlin entrichten. Der Senat von Berlin zwingt dabei die Bezirke ihre Gebäude mit einem utopischen historischen Wiederbeschaffungswert zu bewerten. Die Auswirkungen waren und sind ein unnötiger und unwirtschaftlicher Ausverkauf von öffentlichen Gebäuden oder eine Übergabe an die senatseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH. So verhandelt der Bezirk Mitte derzeit die Übergabe sämtlicher Schulgebäude.

Beispiel Prenzlauer Berg: Der Senat von Berlin zwang den Bezirk die ehemalige Schule in der Kastanienallee 82 zu verkaufen. Dieser sollte für das Gebäude auf einen utopischen Wiederbeschaffungswert von ca. 32 Mio. € Zinsen bezahlen. Tatsächlich verkauft wurde das Gebäude schliesslich für ca. 2 Mio. €.

Die Falschbewertung hätte zu einem jährlichen Abzug an kalkulatorischen Kosten von 790.226 € geführt. Bei einer Gebäudenutzfläche von 6.450 m² wäre eine „Kaltmiete“ durch kalkulatorische Kosten von mindestens 10,20 € pro Monat erforderlich gewesen.

„Mieten in dieser Größenordnung lassen sich – auch aufgrund des baulichen Zustandes der Gebäude – derzeit am Markt auf keinen Fall realisieren.“ so die durchaus realistische Einschätzung einer Mitarbeiterin im Steuerungsdienst des Bezirksamtes (Bezirksamt Pankow, „Einschätzung der Kostensituation für das Objekt Kastanienallee 82 aus kostenrechnerischer Sicht, 26.02.2003).

Die Folge: Drängerei am Schuleingang und für die SchülerInnen am Arkonaplatz Unterricht in der Turnhalle; denn neue Schulgebäude kann sich der Bezirk nicht leisten, nachdem der Senat ihn zum Verkauf seiner Alten gezwungen hat.

Das konkrete Beispiel vom Prenzlauer Berg wird kein Einzelfall bleiben. Sowohl im Abgeordnetenhaus als auch in 6 Bezirken wurden nun zur Problematik der kalkulatorischen Kosten schriftliche Anfragen gestellt. Die genauere Auswertung der Ergebnisse entnehmen Sie bitte dem Anhang. Nur soviel:

Nach Kenntnis der Senatsverwaltung für Finanzen, so der zuständige Staatssekretär Klaus Teichert, gibt es "keine auffälligen Gebäude, die zu einer besonders hohen Belastung einzelner Bezirkshaushalte durch kalkulatorische Kosten führen" ist der Drucksache 16/10456 (Frage 9) zu entnehmen. "Dieser Effekt (hoher kalkulatorischer Kosten) kann durch eine entsprechend intensive Nutzung und Mengenerzielung nivelliert werden."

Der Nivellierungsprozess in der Praxis sieht folgendermaßen aus: Das Nachbarschaftszentrum in der Urbanstrasse muss durch die Regelung monatlich 21,03 €/m², die Hunsrueck-Grundschule 17,32 €/m², die Kita in der Reichenbergerstrasse 8,10 €/m² an kalkulatorischen Kosten an den Senat überweisen (siehe Abbildung 2 im Anhang). Der „Nivellierungsprozess“ des Senats ist ein Verkaufsprozess, der sozialen Projekten sprichwörtlich den Boden unter den Füßen wegzieht. Das zentrale Ergebnis der derzeitigen Falschbewertung der Gebäude kann kurz zusammengefasst werden:

Wir haben ein System der Gebäudebewertung erfunden um die Bezirke zu zwingen entweder ihre Gebäude zu verkaufen oder sie an die senatseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) zu übergeben; denn im Unterschied zu den Berliner Bezirken bezahlt der Senat erstens keine kalkulatorischen Kosten und bewertet zweitens seine Gebäude auch richtig und berücksichtigt den tatsächlichen Zustand der Gebäude.

Konsequenterweise verhandelt das Bezirksamt Mitte derzeit auch mit dem Berliner Senat die Übergabe sämtlicher Schulgebäude an die BIM GmbH. Langfristig erfolgt durch den konstruierten Druck auf die Berliner Bezirke eine Aushöhlung ihrer Kompetenzen. Die Einschränkung der Gestaltungsspielräume könnte so letztendlich die Vorstufe für eine Umwandlung in Verwaltungseinheiten sein. Die Abschaffung demokratischer Zugangsrechte kann innerhalb einer Verwaltungslogik natürlich auch nur als teuer deklariert werden.

Die Initiative Zukunft Bethanien hat sich zur Überprüfung der Regelung auch um Expertenwissen bemüht. So ist dem Kurzgutachten von Professor Richard Stehle (Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin) folgendes zu entnehmen: **„Um Fehler beim Ansatz von kalkulatorischen Zinsen und Kosten zu vermeiden, sollte in jedem Einzelfall der Wiederbeschaffungswert mit einem grob geschätzten Verkehrswert verglichen werden.“** (siehe Anhang: KG-Stehle).

Die Ansetzung von kalkulatorischen Kosten und die Falschbewertung von Gebäuden führt zu einem Ausverkauf der sozialen Infrastruktur in Berlin. Jetzt muss umgehend gehandelt werden. Sonst wird in naher Zukunft ein Grossteil des öffentlichen Eigentums in Berlin völlig unnötigerweise verkauft worden sein – eine Entwicklung, die Berlin bereits heute teuer zu stehen kommt und deren Folgen nicht abzuschätzen sind.

Schliessen möchten wir mit einem Anliegen der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung: **„In Berlin werden notwendige Reformen in der Schule konsequent umgesetzt - für eine bessere Bildung der jungen Generation.“** Soziale Daseinsvorsorge wird zur Förderung von Exzellenzuniversitäten und Exzellenzwettbewerben und die Förderung der „Eigenverantwortung“ ist im „Zeitalter der Chancengleichheit“ die Grundessenz des neuen „5-Punkte-Plans“ für eine bessere Schule. Da reiht sich eine Privatisierung der Schulen und des öffentlichen Bildungsauftrages doch nahtlos ein und mit demokratischen Zugangsrechten hat das ganze schon gar nichts mehr zu tun.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.bethanien.info

Initiative Zukunft Bethanien

Auswertung:

Kalkulatorische Kosten – Ergebnisse aus den schriftlichen Anfragen.

Zum Themenkomplex – Bewertung von bezirkseigenen Gebäuden und Auswirkungen von kalkulatorischen Kosten – wurde im Abgeordnetenhaus Berlin (Drucksache 16/10456) als auch in den Folgenden Bezirken

- Friedrichshain-Kreuzberg (Schriftliche Anfrage 023/III)
- Charlottenburg-Wilmersdorf (Schriftliche Anfrage 0106/3)
- Pankow (Schriftliche Anfrage KA 0035/VI, KA 0036/VI)
- Schöneberg-Tempelhof (Nr. 69)
- Lichtenberg (Schriftliche Anfrage DS/0252/VI)
- Mitte (Drucksache - 0270/III)

eine schriftliche Anfrage eingereicht.

1. Abgeordnetenhaus – Drucksache (16/10456)

Aus der schriftlichen Antwort des **Abgeordnetenhauses** lassen sich drei wesentliche Informationen entnehmen: Erstens hat die Finanzverwaltung keine Ahnung von Gebäudebewertung, zweitens ist sie anscheinend nicht informiert über die Auswirkungen der Regelung bzgl. der kalkulatorischen Kosten und drittens wendet sie bei landeseigenen Gebäuden eine anderer Regelung an. Das Ergebnis kann kurz zusammengefasst werden: **Wir haben ein System der Gebäudebewertung erfunden um die Bezirke zu zwingen entweder ihre Gebäude zu verkaufen oder aber sie an uns zu übergeben.**

- **Gebäudebewertung:** Nach Aussage des Sts Klaus Teichert werden „die kalkulatorischen Kosten ...bei Gebäuden auf Basis der Wiederbeschaffungswerte berechnet und folgen damit auch den allgemeingültigen Regelungen des HGB" (Frage 3).

In diesem Zusammenhang wäre der Besuch bei einem Steuerberater oder einer Berliner Universität zu empfehlen, um sich die Bedeutung des § 252 HGB und die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erklären zu lassen. Diese Antwort ist vor dem Hintergrund des Bankenskandals und der Falschbewertung der so genannten Schrott-Immobilienfonds geradezu erschreckend falsch.

- **Auswirkungen der Regelung:** "Nein, es gibt" nach Kenntnis des Senats "keine auffälligen Gebäude, die zu einer besonders hohen Belastung einzelner Bezirkshaushalte durch kalkulatorische Kosten führen". "Dieser Effekt (hoher kalkulatorischer Kosten) kann durch eine entsprechend intensive Nutzung und Mengenerzielung nivelliert werden (Frage 9).

Vor diesem Hintergrund sind wir erleichtert, dass wir dem Senat von Berlin zu mehr Informationen bzgl. der Sachlage verhelfen konnten. Einige Beispiele von „nicht“ auffälligen Gebäuden sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

- **Landeseigene Gebäude:** Für die landeseigenen Gebäude der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) "fallen keine kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsens an... Immobilien, die einer Sondernutzung unterliegen, z.B. Schulen, sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten. Bestimmende Einflussgrößen sind die Herstellungskosten des Gebäudes, wobei ggf. Abschläge auf den Sanierungszustand und andere wesentliche Umstände zu bilden sind." (Frage 7).

Im Unterschied zu den bezirkseigenen Gebäuden knebelt sich der Senat bei seinen eigenen Gebäuden nicht mit kalkulatorischen Kosten **und** der Senat bewertet die Gebäude nach dem Sachwertverfahren, das heißt der bauliche Zustand der Gebäude findet auch Berücksichtigung und es wird nicht mit utopischen Vorkriegswerten gerechnet. Den Bezirken steht es nach Aussage des Senats frei, Immobilien aus dem Fachvermögen an die BIM zu übergeben. Also Kurz und knackig: **Wir haben ein System der Gebäudebewertung erfunden um die Bezirke zu zwingen entweder ihre Gebäude zu verkaufen oder aber sie an uns zu übergeben.**

2. Schriftliche Anfragen der Bezirke

Aus den Anfragen schriftlichen Anfragen der Bezirke lassen sich im Wesentlichen drei Kernprobleme darstellen:

- Verwendung des Wiederbeschaffungswert und Privatisierungszwang
- Verteilungsgerechtigkeit
- Sicherstellung der öffentlichen Daseinsvorsorge auch für zukünftige Generationen.

Verwendung des Wiederbeschaffungswertes als Bewertungsgrundlage

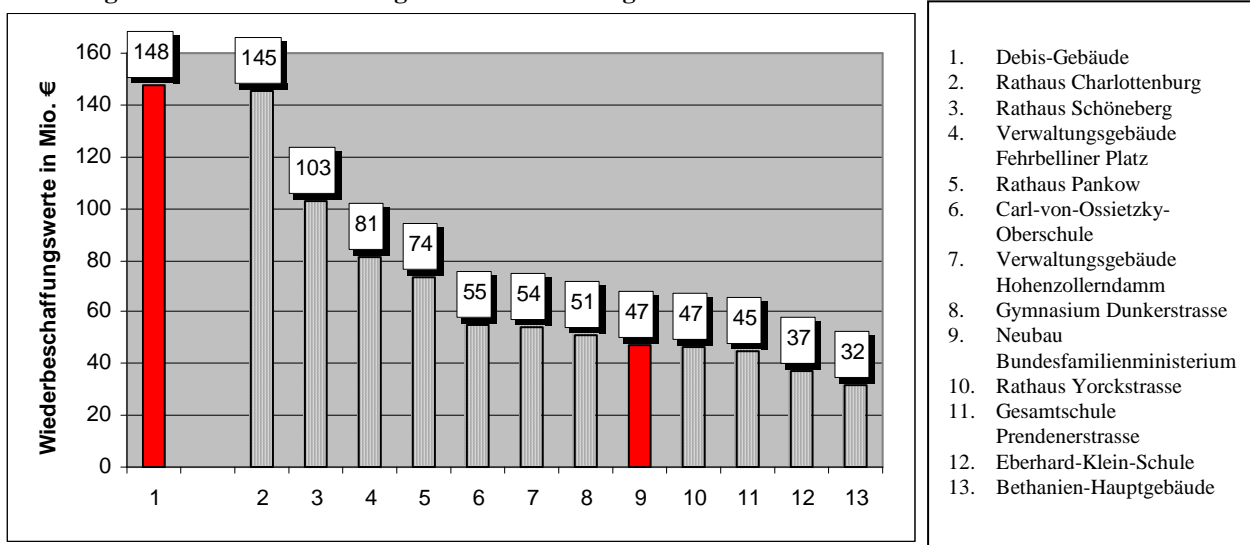
Schon die Tatsache, dass einzelne Gebäude offensichtlich zu exorbitanten Belastungen innerhalb der Bezirkshaushalte führen, lässt Zweifel an der vorgenommenen Bewertung aufkommen. Hierbei ist auch noch einmal zu betonen, dass die Bezirke hier nur sehr begrenzt gegensteuern können. Der Wiederbeschaffungswert von 145 Mio. € für das Rathaus Charlottenburg (hergeleitet aus den Baukosten von 1905 in Höhe von 4.147.000 Goldmark – wohlgermerkt da liegen zwei Weltkriege und wahrscheinlich mindestens 30 Jahre mangelnde Bauunterhaltung dazwischen), steht in der Anlagenbuchhaltung. Konkret werden daher für das Gebäude fast 3 Mio. € jährlich an kalkulatorischen Gebäudekosten fällig. Geschätzter monatlicher Quadratmeterpreis durch kalkulatorische Kosten: 20 €/qm.

Der Wiederbeschaffungswert (Neuwert) eines Gebäudes kann als Grundlage für die Bewertung eines Gebäudes genommen werden, wenn die Abnutzung durch die regelmäßige Bauunterhaltung ausgeglichen wird. Hier gilt natürlich trotzdem, dass man bei Gebäuden, die z.B. vor dem Krieg entstanden äußerst Vorsichtig sein muss. Bei dem bekannten Sanierungsrückstau für nahezu alle öffentlichen Gebäude ist die Orientierung am Neuwert äußerst zweifelhaft. Daher müssen entsprechende Abschläge berücksichtigt werden. Dies hat der Senat bei seinen eigenen Gebäuden auch erkannt (Bewertung nach dem Sachwertverfahren).

Hierzu auch die Stellungnahme aus dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (Drucksache 0106/3, 6 und 10): "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. 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."

Hinsichtlich der vom Senat Berlin angestrebten Gleichstellung von angemieteten und bezirkseigenen Gebäuden führt die Regelung daher auch zu extremen Ergebnissen:

Abbildung 1 Wiederbeschaffungswerte von Bezirksgebäuden

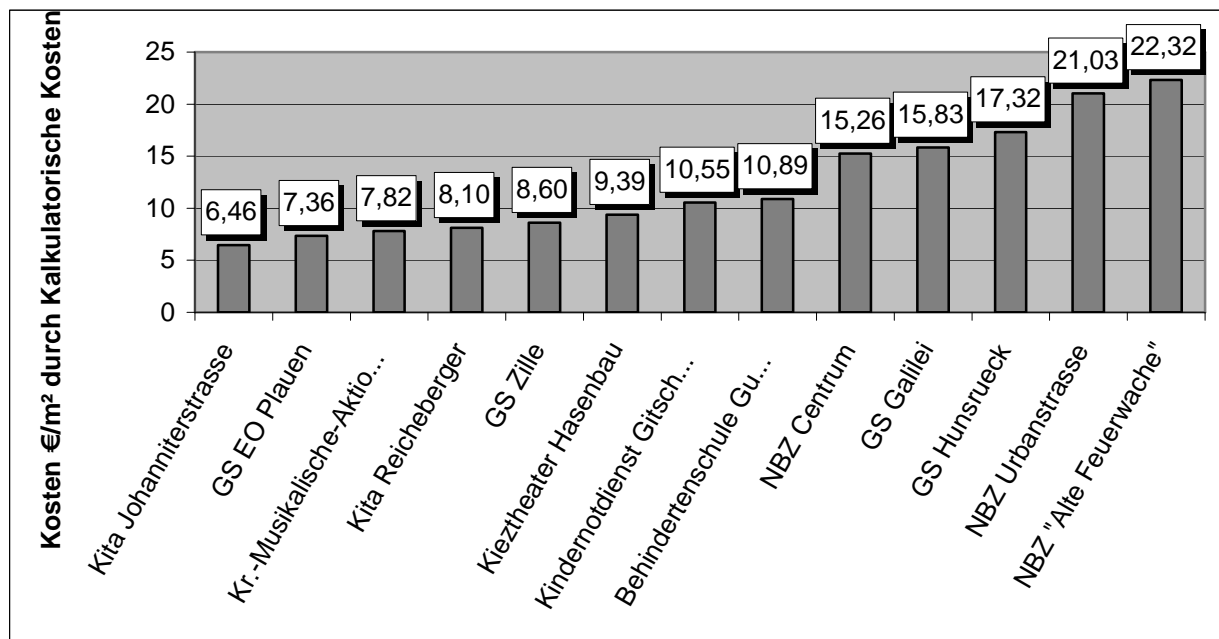


Quelle: Schriftliche Anfragen in den Bezirksverordnetenversammlungen (2007)

In der Abbildung sind einige Wiederbeschaffungswerte, die Grundlage zur Berechnung der kalkulatorischen Kosten für die Bezirke sind, dargestellt. Zum Vergleich wurden die Baukosten des Debis-Gebäudes am Potsdamer Platz sowie die voraussichtlichen Neubaukosten des neuen Bundesfamilienministeriums abgetragen. In der Theorie der Gleichstellung von angemieteten mit bezirkseigenen Gebäuden „konkurriert“ das 1905 fertig gestellte Rathaus Charlottenburg mit dem Debis-Gebäude (1997) bzw. das Rathaus Yorckstrasse (1954) mit dem neuen „Bundesfamilienministerium“.

Insbesondere für soziale Projekte führt die falsche Gebäudebewertung zu geradezu absurden Mieten: so soll das Nachbarschaftszentrum in der Urbanstrasse monatlich 21,03 € pro Quadratmeter an kalkulatorischen Kosten an den Senat Berlin überweisen oder die Grundschule Hunsrueck 17,32 €/qm. Hier kann natürlich nur noch gestaunt werden. Wer für soziale Einrichtungen Mietpreise bis zu 20 €/qm festlegt, kann an einem Weiterbestand kein Interesse haben.

Abbildung 2 Monatliche Kosten pro Quadratmeter für soziale Einrichtungen in EURO



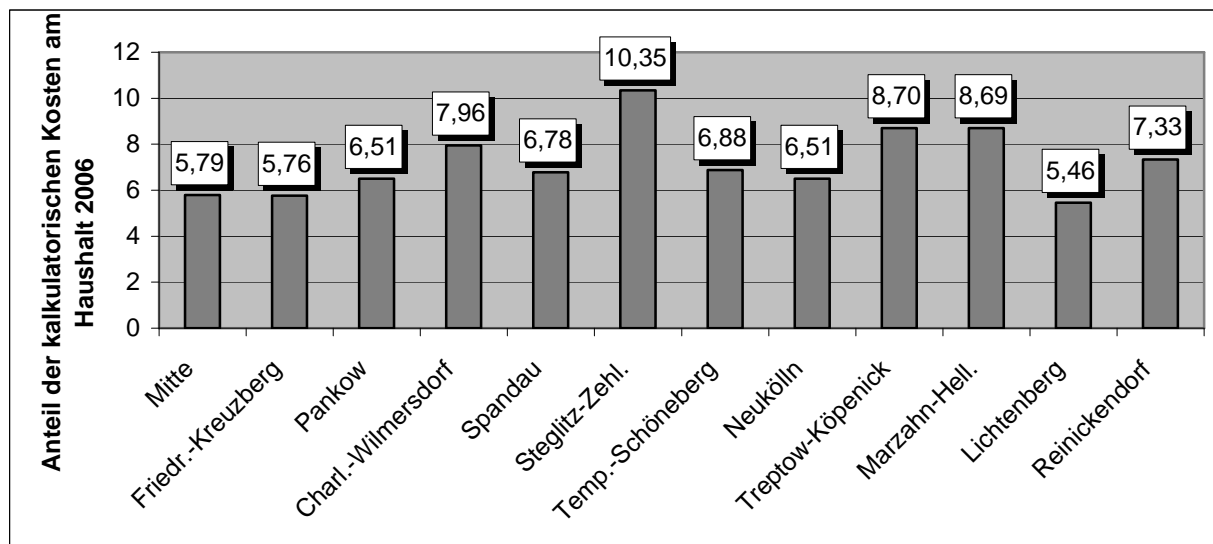
Quelle: IKT Fachvermögen Friedrichshain-Kreuzberg

Für viele Gebäude führt die Falschbewertung dann letztendlich dazu, dass das Gebäude entweder verkauft werden muss oder aber an die BIM GmbH übergeben werden muss.

Kalkulatorische Kosten als Instrument einer gerechteren Verteilung unter den Bezirken

Die Bezirke Lichtenberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg sehen den Abzug von kalkulatorischen Kosten zunächst als ein Mittel an, eine gerechtere Mittelzuteilung unter den Bezirken herzustellen. Die vorgegebene Bewertung durch den Wiederbeschaffungswert wird eher nicht kritisch hinterfragt. Betont wird, dass dadurch ein einheitliches Bewertungssystem bezirksübergreifend eingeführt wurde.

Abbildung 3 Anteil kalkulatorischer Gebäudekosten am Bezirkshaushalt 2006

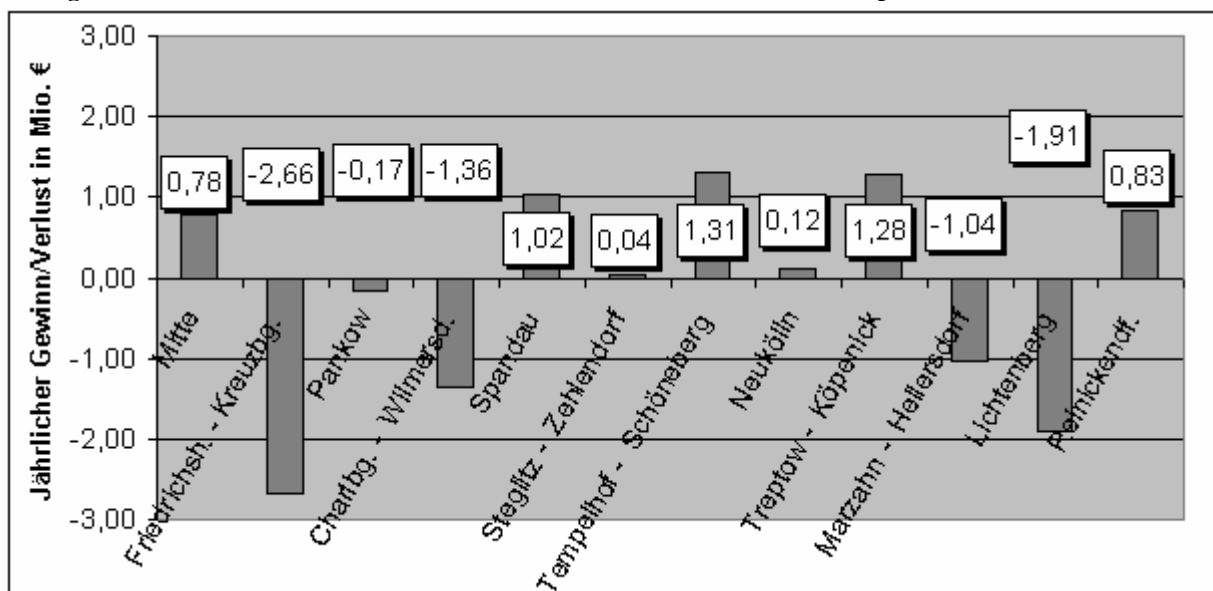


Quelle: Bericht zur Vollständigkeitsprüfung der Anlagenbuchhaltung der Bezirke (Datenstand: 6.2.2007)

Diese Interpretation kann durch die Datenlage nicht eindeutig bestätigt werden. Gemessen am Anteil der kalkulatorischen Gebäudekosten am Bezirkshaushalt variiert der Abzug zwischen 5,46 Prozent in Lichtenberg bis hin zu 10,35 Prozent in Steglitz-Zehlendorf. Ein komplexes System eben. „Verlierer“ der Regelung anscheinend also Steglitz-Zehlendorf. Wir werden zukünftig sehen, wie der Bezirk durch Gebäudeverkäufe oder Übergabe seiner Gebäude an die BIM hier „gegensteuert“.

Dabei muss angemerkt werden, dass diese Darstellung vereinfacht ist und keineswegs den realen Abzügen entspricht, da diese für jedes Einzelprodukt (z.B. Schulen) sich aus der Differenz zum Median ergibt. Eine entsprechende Darstellung bezüglich der Schulprodukte (Grund- und Gesamtschule, Haupt- und Realschulen) ergibt die folgende Verteilungswirkung:

Abbildung 4: Jährlicher Gewinn/Verlust durch kalkulatorische Kosten für Schulprodukte



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Produktbudgetberechnung von SenFin 2006

Das Umverteilungsvolumen für die drei Schultypen ist beträchtlich. So kann der Bezirk Treptow-Köpenick ca. 1,23 Mio. € jährlich durch seine Standortwahl real mehr ausgeben. Richtig teuer wird es vor allem Friedrichshain-Kreuzberg (-2,66 Mio. €) und Lichtenberg (-1,91 Mio. €), die nun kräftig Gebäude verkaufen sollten.

Aus den schriftlichen Anfragen lässt sich für den Bezirk Charlottenburg z.B. allerdings feststellen, dass offensichtlich insbesondere bestimmte Einzelgebäude zu extrem hohen Belastungen führen.

So summiert sich der Abzug für den Bezirk Charlottenburg allein aus den drei historischen Verwaltungsgebäuden Rathaus Charlottenburg, Hohenzollerndamm und Fehrbelliner Platz auf insgesamt 16,8 Prozent seiner gesamten buw-Kosten.

Offensichtlich führen einige „sehr teure“ Gebäude zu einer exorbitanten Belastung der Bezirkshaushalte. Dies ist auch der Antwort aus der BVV Friedrichshain-Kreuzberg zu entnehmen: "Bezirke mit sehr aufwändigen Gebäuden haben dadurch sehr hohe Abschreibungen und Zinsen und können hier nur begrenzt gegensteuern....Grundsätzlich dürfte Einigkeit darüber bestehen, dass nach Auffassung des Bezirksamtes einzelne Immobilien als Extremwerte n, die erhöhte Belastungen bei den buw-Kosten verursachen. Exemplarisch sind es Schulen, die nach aktueller Auswertung von SenFin benannt sind." (BVV 023/III, 17)

Sicherstellung der Daseinsfürsorge auch für zukünftige Generationen

Zumindest in Pankow hat man die Problematik, die sich aus der Berücksichtigung von kalkulatorischen Kosten und einer sich verändernden Bevölkerungsstruktur erkannt: "Durch höhere Baumassen und größere Nutzflächen bei älteren Gebäuden ergeben sich in der Regel höhere kalkulatorische Kosten. Für planerische Zwecke ist die derzeit vorgegebene Berechnung der kalkulatorischen Kosten nur bedingt einsetzbar. Einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur trägt sie nur ungenügend Rechnung."

Das Problem hat sich ganz praktisch schon im Prenzlauer-Berg ereignet: Hier wurde die ehemalige Schule in der Kastanienallee 82 verkauft. Grund: Das Gebäude stand mit ca. 32 Mio. € in der Anlagenbuchhaltung. Verkauft wurde es schliesslich für 2 Mio. €. Die Falschbewertung hätte zu einem jährlichen Abzug an kalkulatorischen Kosten von 790.226 € geführt. Das hätte bei einer Gebäudenutzfläche von 6.450 m² eine „Kaltmiete“ durch kalkulatorische Kosten von mindestens 10,20 € pro Monat erfordert. **„Mieten in dieser Größenordnung lassen sich – auch aufgrund des baulichen Zustandes der Gebäude – derzeit am Markt auf keinen Fall realisieren.“ (Bezirksamt Pankow, „Einschätzung der Kostensituation für das Objekt Kastanienallee 82 aus kostenrechnerischer Sicht, 26.02.2003)**

Wie aus der Tagespresse derzeit zu entnehmen ist, wäre dieses Gebäude derzeit aufgrund der hohen Einschulungsquote für den Bezirk dringend notwendig. Der Neubau eines Schulgebäudes würde den Bezirk jetzt hingegen Millionen kosten. **Die derzeitige Regelung der kalkulatorischen Kosten wir Berlin „teuer zu stehen kommen“ !**

3. Wesentliche Problempunkte:

Kalkulatorische Kosten: Der Zwang zur Privatisierung öffentlichen Eigentums

Die derzeitige fehlerhafte Bewertungsgrundlage der kalkulatorischen Kosten führt dazu, dass öffentliches Eigentum im Bezirkshaushalt nicht mehr finanzierbar ist. Eine Anmietung fremder Flächen ist für die Bezirke billiger als die Nutzung eigener Gebäude. Die eigenen Gebäude müssen daher privatisiert werden, obwohl sie eventuell wirtschaftlicher wären. Es lassen sich drei zentrale Probleme herausstellen:

- Falsche Wertbasis der kalkulatorischen Zinsen
- Falsche betriebswirtschaftliche Interpretation der kalkulatorischen Abschreibung
- Bezirke mit einer wirtschaftlichen Leistungserstellung werden „bestraft“

Kalkulatorische Zinsen: Problem der Wertbasis

Definition: „kalkulatorische Zinsen berechnet, welche das kostenmäßige Äquivalent für die Kapitalbindung darstellen.“ (SenFin: Das Konzept der Anlagenbuchhaltung im Lande Berlin, 3823, 14. April 2006, S. 2)

Berechnung: $WBW/2 * i =$ Kalkulatorische Zinsen, (Vgl.: Anschaffungskosten (AHK) * i = Kapitalzins)

Problem: Der Wiederbeschaffungswert für Gebäude ist keine adäquate Wertbasis zur Berechnung der Opportunitätskosten der Kapitalbindung. Hier muss der tatsächliche Gebäudezustand z.B. in Form einer Bewertung nach dem Sachwertverfahren angesetzt werden.

Kalkulatorische Abschreibung: Zeitlicher Wertverlust des Anlagegegenstandes

Definition: „Abschreibungen auf Anlagegegenstände des Landes Berlin errechnet, welche die Ausgaben für eine Investition auf die Perioden ihrer Nutzung verteilen.“ (SenFin: Das Konzept der Anlagenbuchhaltung im Lande Berlin, 3823, 14. April 2006, S. 2)

Berechnung: $WBW/n = \text{kalkulatorische Abschreibung}$, (Vgl.: AHK - Restwert/n = Abschreibung)

Problem: Die Ansetzung einer kalkulatorischen Abschreibung geht von der inhaltlichen Interpretation aus, dass der Wertgegenstand (Gebäude) einen Wertverlust erleidet, der abgeschrieben werden muss. Gebäude der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas, Rathäuser etc.) werden hingegen für eine dauerhafte Nutzung vorgesehen und verlieren bei einer regelmäßigen Instandhaltung nicht an (Gebrauchs-) Wert. Inhaltlich richtig ist daher die Ansetzung einer Instandhaltungspauschale, die den Bezirken dann aber auch zur Verfügung stehen muss. Die Berechnung einer Instandhaltungspauschale richtet sich in der Regel nach Erfahrungswerten und dem baulichen Zustand eines Gebäudes.

Fehlerhafte Mittelzuweisung an die Bezirke: „Nur“ Anreiz der Privatisierung

Definition: Vom Median der Bezirke werden die jeweiligen kalkulatorische Kosten der Bezirke einbehalten.

Berechnung: $\text{Median} - \text{buw-Stückkosten} = \text{Zuweisungssatz}$

Problem: Die fehlerhafte Berechnung der kalkulatorischen Kosten führt dazu, dass wirtschaftlich handelnde Bezirke sogar benachteiligt werden und damit zu einer fehlerhaften Mittelzuweisung. Es wird nur der Anreiz der Privatisierung öffentlichen Eigentums, nicht aber der Anreiz einer wirtschaftlichen Leistungserstellung erzeugt.

Initiative Zukunft Bethanien
Bethanien-Hauptgebäude, Südflügel
Mariannenplatz 2
10997 Berlin-Kreuzberg
E-Mail: initiative@bethanien.info
Internet: <http://www.bethanien.info>