

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dirk Behrendt (Bündnis 90/Die Grünen)

vom 28. Februar 2007 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. März 2007) und **Antwort**

Kalkulatorische Kosten von bezirkseigenen und landeseigenen Gebäuden

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

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

Zu 1.: Ja, die Gebäude werden mit dem Wiederbeschaffungswert bewertet.

2. Mit welchem Wert werden die bezirkseigenen Gebäude beim Abschluss einer Feuerversicherung versichert? Ist es der Wiederbeschaffungswert (Neuwert) oder der Sachwert nach der Definition der Wertermittlungsverordnung (WertV) von Gebäuden (Neuwert abzüglich der kumulierten Abschreibungen, der die Alterung der Gebäude berücksichtigt)?

Zu 2.: Beim Abschluss einer Feuerversicherung wird in der Regel ein fiktiver Wiederaufbauwert (Neuwert) bezogen auf das Jahr 1914 durch die Feuerversicherung ermittelt.

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

Zu 3.: Die kalkulatorischen Kosten werden bei Mobilien auf Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten und bei Gebäuden auf Basis der Wiederbeschaffungswerte berechnet und folgen damit auch den allgemeingültigen Regelungen des HGB.

4. Weshalb fließt in die Berechnung des Wiederbeschaffungswertes der Bauwert 1913 ein? Wie wird dieser konkret ermittelt? Wie errechnet er sich bei jüngeren Gebäuden?

Zu 4.: Die Baupreisindices werden bundeseinheitlich von den Statistischen Landesämtern auf Basis des Bau-

wertes 1913 (Beginn der statistischen Erhebung) dokumentiert. In Höhe der jährlichen Veränderung dieses In-dexes werden die Wiederbeschaffungswerte aktualisiert. Bei jüngeren Gebäuden werden die entstandenen Anschaffungs- und Herstellungskosten an Hand des Baupreisindex auf den Bauwert 1913 zurückgerechnet.

5. Wie ergibt sich die Höhe des allgemeinen Nominalzinssatzes für 2005 von 3,533 %?

Zu 5.: Der Zinssatz repräsentiert den mittleren Kreditzinssatz des Landes Berlin.

6. Auf welcher Entscheidungsgrundlage oder Anweisung werden die bezirkseigenen Gebäude bewertet? Gibt es hierzu eine verbindliche Vorgabe, und von wem und wann wurde diese erstellt?

Zu 6.: Gemäß Nr. 4.1 AV zu § 7 LHO sind alle Kosten vollständig, periodengerecht und zeitnah nach Kosten, nach dem Produkt und dem Ort (Kostenstelle) zu erfassen. Im Konzept der Anlagenbuchhaltung sind dazu gemäß Nr. 4.2 AV zu § 7 LHO die besonderen Verfahren der Bewertungen der Gebäude berlineinheitlich und verbindlich durch die Senatsverwaltung für Finanzen geregelt.

7. Wie werden die Gebäude bewertet, die der Berliner Immobilienmanagement (BIM) GmbH übergeben wurden? Fallen für diese Gebäude ebenfalls kalkulatorische Kosten an, und wenn ja, auf welcher Grundlage?

Zu 7.: Die landeseigenen Immobilien, die von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM GmbH) verwaltet werden, sind im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) zusammengefasst. Für diese Immobilien fallen in der Kostenrechnung des Landes Berlin keine kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen mehr an. Die Rechnungslegung des SILB erfolgt nach den üblichen handelsrechtlichen Regeln (HGB). Den handels-

rechtlichen Jahresabschluss prüft und testiert ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen.

Immobilien, die eine normale Verwendungsmöglichkeit für dritte Mieter haben (im Wesentlichen Bürogebäude), werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Bestimmende Einflussgröße ist der auf dem Markt üblicherweise zu erzielende Mietertrag. Für andere werterhebliche Umstände wurden ggf. Abschläge gebildet, wie z.B. eine Abwertung wegen Sanierungsbedarf.

Immobilien, die einer Sondernutzung unterliegen, z.B. Schulen, sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten. Bestimmende Einflussgrößen sind die Herstellungskosten des Gebäudes, wobei ggf. Abschläge für den Sanierungszustand und andere wesentliche Umstände zu bilden sind.

8. Welche Auswirkungen haben die budgetunwirksamen Kosten für die Bezirkshaushalte? Wie stellt sich dies innerhalb der einzelnen Produkte dar?

Zu 8.: Bei der Globalsummenberechnung gehen die budgetunwirksamen (buw-) Gebäudekosten des landeseigenen Fachvermögens zunächst vollständig in die Berechnung des produktspezifischen Zuweisungspreises ein, der auf Basis der durchschnittlichen Stückkosten (Median) gebildet wird. Damit werden auch diese Kosten in durchschnittlicher Höhe refinanziert. In einem zweiten Schritt werden den Bezirken die jeweiligen buw-Gebäudekosten in Abzug gebracht. Letztere fungieren damit quasi als "interne Kaltmiete" für die Nutzung landeseigener Gebäude.

9. Gibt es nach Kenntnis des Senats auffällige Gebäude, die zu einer besonders hohen Belastung der Bezirkshaushalte durch budgetunwirksame Kosten führen? Wenn ja, welche, und wie hoch sind diese budgetunwirksamen Kosten, und wie ist dies zu erklären?

Zu 9.: Nein, es gibt keine auffälligen Gebäude, die zu einer besonders hohen Belastung einzelner Bezirkshaushalte durch kalkulatorische Kosten führen. Es gibt im Land Berlin eine Reihe großer und wertintensiver Gebäude, welche entsprechend hohe kalkulatorische Kosten auslösen. Dieser Effekt kann durch eine entsprechend intensive Nutzung und Mengenerzielung nivelliert werden.

10. Welche Bewertungsgrundlage (Wertbasis) für Gebäude wird üblicherweise in der Immobilienwirtschaft für die Berechnung einer kalkulatorischen Verzinsung (Kapitalverzinsung) angewandt?

Zu 10.: Die für die Berechnung einer kalkulatorischen Kapitalverzinsung verwendeten Bewertungsmethoden richten sich i.d.R. auf die Überlegung eines Investors, ob die Investition in eine bestimmte Immobilie vorteilhaft gegenüber anderen Anlagemöglichkeiten wie z.B. Aktien oder Anleihen ist. Üblicherweise wird dafür im Rahmen der Investitionsrechnung die geplante Investitionsausgabe

und die daraus resultierenden Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK) angewendet.

11. Weshalb soll bei Gebäuden eine kalkulatorische Abschreibungen notwendig sein, wo doch dieser Ansatz in der Regel nur bei abnutzbaren Wertgegenständen (z.B. Fabrikanlagen, die aufgrund der technischen Überalterung umgebaut werden müssen) angewandt wird, nicht jedoch bei Gebäuden wie z.B. Schulen, deren Wert sich bei regelmäßiger Instandhaltung nicht verändert und die für eine dauerhafte Nutzung vorgesehen sind?

Zu 11.: Im SILB werden Abschreibungen ausschließlich nach den anerkannten Regeln des Handelsrechts (HGB) gebucht.

Die handelsrechtlichen Abschreibungen berücksichtigen den Werteverzehr eines Vermögensgegenstandes, der sich aufgrund von Alterung oder Verschleiß ergibt. Auch im Rahmen einer regelmäßig durchgeführten Instandhaltung treten langfristige Wertminderungen auf, da einerseits die Gebäudeausstattung veraltet (Datentechnik, Energieeffizienz) und sich andererseits auch Gebäudebestandteile abnutzen, die eine sehr lange Lebensdauer haben (Fassade, Dach, Rohrleitungen, etc.). Die laufende Instandhaltung berücksichtigt solche Wertminderungen erfahrungsgemäß nur sehr wenig.

12. Welche Auswirkung hat die unterschiedliche Bewertungsgrundlage (Wertbasis) für bezirkseigene Gebäude im Vergleich zur Anmietung eines Gebäudes für die Bezirke?

Zu 12.: Bezirke, die für die Leistungserstellung angemietete Gebäude nutzen, erhalten keinen buw-Abzug, müssen aber die zahlungswirksamen Mietkosten aus dem Zuweisungspreis leisten. Dies gilt auch, wenn es sich um SILB-Gebäude handelt, die von der BIM vermietet werden (Mieter-Vermieter-Modell auf Bezirksebene).

Allgemein gilt, dass Bezirke, die unterdurchschnittliche buw-Gebäudekosten bzw. zahlungswirksame Mietkosten aufweisen, bei der Zuweisung gegenüber Bezirken mit überdurchschnittlichen Kosten finanziell im Vorteil sind. Diese Besserstellung ist aus Steuerungsgründen gewollt, handelt es sich doch um den entscheidenden Anreiz für die Umsetzung der Effizienzerhöhungs- und Einsparpotenziale bei der Nutzung der Ressource "Raum" durch die Bezirke.

13. Für welche Zwecke wird üblicherweise der Sachwert, der Neuwert bzw. eine Bewertung nach DIN 276 für Gebäude vorgenommen? Was sagen diese Buchwerte nach Meinung des Senats aus?

Zu 13.: Nach den berlineinheitlichen Bewertungsvorschriften werden alle Mobilien und Immobilien als Sachwerte bewertet und spiegeln damit den Aufwand bei der Anschaffung oder der Wiederherstellung bzw. dem Wiedererwerb des Objektes wider. Ein Ansatz des Sachwertes

kommt bei Immobilien in Betracht, die eine spezielle, nicht typische marktgängige Nutzung (z.B. Schulen) haben.

Im Einzelnen kommen in der Kostenrechnung folgende Bewertungen zur Anwendung:

Gegenstand des Anlagevermögens	Bewertungsgrundlage
Mobilien	Anschaffungs- und Herstellungskosten
Gebäude	Wiederbeschaffungswerte. Die Ermittlung des zugrundelegenden Bauwertes 1913 erfolgt auf Basis der DIN 276
Grundstücke	Bodenrichtwerte

14. Wie viele Gebäude befinden sich im Fachvermögen der einzelnen Bezirke?

Zu 14.: Grundlage für die Ermittlung der kalkulatorischen Kosten ist ausschließlich die wertmäßige Betrachtung (Bewertung) der Gebäude. Die Anzahl der Gebäude spielt dabei keine Rolle.

15. Hält die Senatsverwaltung für Finanzen die derzeitige Berechnungsgrundlage der budgetunwirksamen Kosten für zweckdienlich?

Zu 15.: siehe Antwort zu Frage 12.

16. Welche Vorteile hat das in der Koalitionsvereinbarung angesprochene Mieter-Vermieter-Modell auf Bezirksebene gegenüber der derzeitigen Regelung, und wie und wann wird dieses Modell umgesetzt?

Zu 16.: Das Mieter-Vermieter-Modell gilt für Immobilien des Sondervermögens Immobilien des Landes Berlin (SILB). Durch die Kombination der Instrumente der Budgetierung und der Ergebnis- und Ressourcenverantwortung auf dezentraler Ebene sowie der Bereitstellung eines privatwirtschaftlich organisierten FM-Dienstleisters in Form der BIM GmbH wird ein effizienterer Ressourceneinsatz erreicht. Der Nutzer/Mieter hat den Anreiz der wirtschaftlichen Flächennutzung, weil nur die für den Dienstbetrieb notwendigen Flächen angemietet werden. Den Bezirken steht aktuell bereits die Möglichkeit offen, Immobilien des Fachvermögens ins SILB zu übertragen und an dem Mieter-Vermieter-Modell teilzunehmen. In diesem Fall entstehen für die angemieteten Flächen keine budgetunwirksamen Kosten.

Berlin, den 22. März 2007

In Vertretung

Klaus Teichert
Senatsverwaltung für Finanzen

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. März 2007)