
Eingereicht durch:	Eingang:	21.02.2007
Lenk, Wolfgang	Weitergabe:	21.02.2007
Fraktion der WASG	Fälligkeit:	07.03.2007
	Beantwortet:	07.03.2007
Antwort von:	Erledigt:	07.03.2007
Abt. Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung	Erfasst:	07.03.2007
	Geändert:	

Betrefftext

Bewertung v. bezirkseigenen Immobilien und die Auswirkungen v. kalkulatorischen Zinsen

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

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

In der Anlagenbuchhaltung werden die Gebäude mit dem Bauwert 1913 und dem aktuellen Baupreisindex hinterlegt. Aus diesem Produkt ergibt sich dann der Wiederbeschaffungswert.

- 2. Werden die bezirkseigenen Immobilien beim Abschluss einer Feuerversicherung mit dem Neuwert versichert? Oder wird dabei die Abschreibung, die die Alterung der Gebäude berücksichtigt, abgezogen?**

Die Versicherer haben eine eigenen Indexreihe. Grundsätzlich wird hier der Bauwert 1914 ermittelt und dieser dann mit dem Index auf den aktuellen Wiederbeschaffungswert hochgerechnet. Abschläge können vereinbart werden.

- 3. Werden die kalkulatorischen oder budgetunwirksamen Kosten auf der Basis des Neuwerts berechnet?**

Ja, der aktuelle Wiederbeschaffungswert wird durch die Nutzungsdauer geteilt und ergibt dann die monatliche Abschreibung. Die kalk. Zinsen ergeben sich aus dem Wiederbeschaffungswert *0,5 und dem aktuellen Zinssatz.

- 4. Auf welcher Entscheidungsgrundlage oder Verordnung werden die bezirkseigenen Immobilien mit dem Neuwert bewertet? Gilt diese ausnahmslos und wann wurde sie erstellt?**

Grundlage hierzu ist immer das Konzept der KLR vom August 1995.

- 5. Stellen die kalkulatorischen Zinsen das kostenmäßige Äquivalent der Kapitalbildung für den Bezirk dar?**

Ja, der Zinssatz ist eine Mischkalkulation aus Haben und Soll und lag in 2006 bei 3,15%.

- 6. Entspricht es der Tatsache, dass der Neuwert keine angemessene Grundlage für eine Annäherung an den Kapitalwert einer Immobilie darstellt, weil deren Alterung nicht berücksichtigt wird?**

Es werden alle Gebäude linear abgeschrieben, der aktuelle Zeitwert ermittelt sich ja dann aus der Differenz der kumulierten Abschreibungen vom Wiederbeschaffungswert und ergibt damit einen aktuellen Wert .

- 7. Trifft es zu, dass der Neuwert einer Immobilie als Grundlage für die Berechnung eines Kostenäquivalents für die Kapitalbildung dient?**

Ja, siehe auch Frage 5.

- 8. Führt die Berechnung der kalkulatorischen Zinsen auf Basis des Neuwerts zu höheren kalkulatorischen Kosten im Vergleich zu einer Berechnung der kalkulatorischen Zinsen auf Basis des Wiederbeschaffungswerts abzüglich der Abschreibung (Bauwert)?**

Der Begriff Neuwert ist in der Fachliteratur nicht eindeutig belegt. Bei der Sachversicherung versteht man unter **Neuwert** die Kosten für die Wiederbeschaffung. S. auch Frage 9.

- 9. Für welche Zwecke wird der Bauwert zugrundegelegt und für welche Zwecke wird der Neuwert bzw. eine Bewertung nach DIN 276 vorgenommen? Wie bewertet das Bezirksamt diese Buchwerte?**

Der Bauwert 1913 als auch der sog. Neubauwert (Gegenwartswert) stellen theoretische Größen dar, mit denen der Herstellungswert von Liegenschaften unabhängig von deren Herstellungsjahr und Lebensalter beziffert werden können.

Der Bauwert gibt dabei an, welche Kosten für die Errichtung der baulichen Anlage (Kosten der Kostengruppen 3 und 5 nach DIN 276 i. d. Fassung von 1981) entstanden wären, wenn das Gebäude mitsamt seiner Außenanlage 1913 errichtet worden wäre. Über den regionalen Baupreisindex kann dann aus dem Bauwert für jedes Betrachtungsjahr der Wiederbeschaffungswert hochgerechnet werden, der für die Berechnung der Abschreibung einer Immobilie heran zu ziehen ist.

Der Neubauwert entspricht hierbei den Wiederherstellungskosten (oder auch Wiederbeschaffungskosten).

In der Literatur wird dieser zuweilen mit den Normalherstellungskosten eines Objektes gleich gesetzt, was nur bedingt richtig ist. So enthalten die Normalherstellungskosten neben den o.a. Herstellungskosten auch Kosten der KG 7, also Honorarkosten, die bei der Errichtung einer baulichen Anlage anfallen.

Bauwert und Neubauwert (Wiederbeschaffungswert) sind nicht Gegenstand der Wertermittlung nach BauGB. Dennoch existieren inhaltliche Überschneidungen mit dem Sachwert nach BauGB.

- 10. Welche präzisen Auswirkungen haben die budgetunwirksamen Kosten für den Bezirkshaushalt? Erachtet das Bezirksamt die derzeitige Berechnungsgrundlage für buw-Kosten als zweckdienlich?**

Es ergeben sich Auswirkungen auf die Finanzzuweisung , da ja die buw - Kosten (gebildet aus Abschreibungen und kalk. Zinsen) zuweisungsmindernd wirken. Der Bezirksplafonds

wird dadurch in seiner Höhe nicht gemindert, es ergibt sich im Rahmen der Zuweisung an die Bezirke – durch die Bewertung des Ressourcenverbrauches – eine andere Verteilung. Bezirke mit sehr aufwändigen Gebäuden haben dadurch sehr hohe Abschreibungen und Zinsen und können hier nur begrenzt gegensteuern.

11. Existieren nach der Auffassung des Bezirksamtes Immobilien, die zu einer übermäßig hohen Belastung des Bezirkshaushalts durch budgetunwirksame Kosten führen? Wenn ja, welche sind dies und in welcher Höhe verursachen sie buw - Kosten?

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 (buw-Kosten, s. Anlage 1):

Sporthalle Leibniz-Gymnasium
2. Realschule, Weinstr. 3
Galilei-Grundschule, Friedrichstr.
Schule Reichenberger Str. 67
Schule Waldemarstr. 18

12. Gibt es Möglichkeiten, solche Immobilien neu zu bewerten? Auf welcher rechtlichen oder Verordnungs-Grundlage könnte eine solche Neubewertung vorgenommen werden? Wurden bereits Maßnahmen ergriffen oder vorbereitet, die eine veränderte Bewertung von Immobilien erwirken sollen?

SenFin hat nach einzelnen Vorstößen von Bezirken ein für alle Bezirke verbindliches Verfahren zur Neubewertung von Schulen (und bislang keiner anderen Nutzungsart) festgelegt. Grundsätzlich können derzeit nur Bauwerte einer Neubewertung zugeführt werden, die eine "extreme" Abweichung gegenüber dem Durchschnitt von über +-40% ausweisen. Bei sog. Neubauten ab 1985 sind dokumentierte Baukosten erneut zu prüfen, bei Bauten, die vor 1985 entstanden sind, können die Bauwerte nur auf Grundlage einer Bauelemente bezogenen Bauwertermittlung neu bewertet werden. Sonstige Verfahren sind nicht zugelassen.

13. Wurden bereits Maßnahmen ergriffen oder vorbereitet, die eine veränderte Bewertung von Immobilien erwirken sollen?

Als einer der ersten Bezirke hat Friedrichshain-Kreuzberg bereits in 2006 die Bauwerte von betroffenen Schulen mit sog. "extrem hohen" Bauwerten veranlasst. bzw. bei Neubauten ab 1985 selbst durchgeführt. Die Ergebnisse konnten rückwirkend für das Hj. 2006 in die Bauwertbestandsliste eingepflegt werden, was entlastende Auswirkung für die Budgetzuweisung ab Hj. 2008 haben wird. "Extrem niedrige" Bauwerte, deren Neubewertung ggf. negative Auswirkungen auf die Budgetierung haben könnten, werden pflichtgemäß im Jahr 2007 neu bewertet.

14. Welche Methoden werden zur Bewertung einer kalkulatorischen Verzinsung auf dem Immobilienmarkt üblicherweise angewandt? Welche Auswirkungen haben ggf. die unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen für bezirkseigene Immobilien im Vergleich zur Anmietung eines Gebäudes durch den Bezirk?

In der Regel wird von einem - Haben – Zinssatz ausgegangen. Da das Land Berlin hoch verschuldet ist, wird eine Mischkalkulation aus Haben und Soll ermittelt, s. auch Frage 5.

15. Wie hoch sind die jeweiligen budgetunwirksamen Kosten der einzelnen Immobilien im bezirklichen Fachvermögen?

s. Anlage 1

16. Welche Immobilien befinden sich gegenwärtig im Finanzvermögen des Bezirks und wie hoch ist der Neuwert dieser Gebäude? Beabsichtigt das Bezirksamt, solche Gebäude in das Fachvermögen zu übernehmen?

Die im Finanzvermögen befindlichen bebauten Grundstücke mit ihrem Neuwert (Wiederbeschaffungswert) sind in der **Anlage Nr. 2** dargestellt. Nicht aufgeführt sind Liegenschaften, die durch Dritte verwaltet werden, wie beispielsweise die Bäder durch die Berliner Bäderbetriebe, sowie im Rahmen von Erbbaurechten vergebene Liegenschaften des Finanzvermögens. Das Bezirksamt prüft derzeit, welche Grundstücke, aufgrund fachlicher Nutzungen und Notwendigkeiten, in das Fachvermögen zu übernehmen sind.

17. Welche Auswirkungen hat die derzeitige Berechnung der kalkulatorischen Kosten nach der Auffassung des Bezirksamts unter dem städtebaulichen Gesichtspunkt? Können dadurch denkmalpflegerische Aufgaben vernachlässigt oder der Bestand an Immobilien für eine sozialpolitisch notwendige öffentliche Infrastruktur gefährdet werden?

Dem Grundsatz nach ist der Bestand an Immobilien durch die Systematik der KLR nicht in Frage gestellt.

Allerdings werfen Einzelfälle erst durch die Auswirkungen auf die KLR besondere Problemlagen für den Bezirk auf. Besonders kostenintensive Baumaßnahmen, deren Baukosten weit überdurchschnittlich ausfallen, führen regelmäßig auch zu dauerhaften Belastungen in der KLR. Beispielhaft seien hier die Baumaßnahmen aus der Zeit der IBA 1987 genannt, deren Folgekosten in der KLR sich nicht unerheblich auswirken, obgleich seinerzeit der einhellige Wunsch nach städtebaulicher Aufwertung durch Leuchtturmprojekte bestand. Bei Neubaumaßnahmen kann der Kostenfaktor, der aus dem Einfluss der buw-Kosten resultiert, frühzeitig berücksichtigt werden, die Auswirkungen des Immobilienbestandes sind jedoch - bis auf zulässige Korrekturen – kaum beeinflussbar.

Andererseits können demografische Entwicklungen, die im Kontext städtebaulicher Entwicklungen zu sehen sind wie Anwachsen der Bevölkerungsgruppe von Familien mit Kindern in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten, durchaus positive Auswirkungen auf die KLR haben. Die Verdichtung der Nutzung von Schulen führt hier zu einer Senkung von Schulproduktkosten.

Der Status einzelner Liegenschaften als Denkmäler hat nach bisherigen Erkenntnissen keine unmittelbare Auswirkung auf die KLR. Die Instandhaltung von Denkmälern wird nicht nach Bauausgaben, sondern nach dem abstrakten Bauwert in der KLR berücksichtigt, der jedoch nicht durch den Denkmalstatus höher bewertet wird.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Franz Schulz

