

Bewertungsgrundlage und -berechnung von bezirkseigenen Gebäuden in Pankow

Kleine Anfrage KA-0035/VI

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Jugend und Immobilien
Bezirksstadträtin

Antwort

auf die Kleine Anfrage KA-0035/VI vom 08.02.2007

über: Bewertungsgrundlage und -berechnung von bezirkseigenen Gebäuden in Pankow

... im Namen des Bezirksamtes beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

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

Nein, das entspricht nicht der Tatsache. Erläuterungen, siehe Antwort zu Fragen 1. bis 3..

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

Siehe Antwort zu Fragen 1. bis 3..

3. 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 in Bezug auf den Bauwert?

Antwort zu Fragen 1. bis 3.:

Die Beantwortung der Fragen 1. bis 3. wird zusammengefasst, weil diese Fragen die konzeptionellen Festlegungen zu den kalkulatorischen Kosten in der Berliner Kosten- und Leistungsrechnung betreffen. Diese Verfahrensregelungen sind verbindlich und deshalb in allen Bezirken einheitlich anzuwenden. Eine Abweichung von diesen Grundlagen **ist nicht möglich**, um die Vergleichbarkeit zwischen den Bezirken zu gewährleisten.

Im Einzelnen gibt es zu den kalkulatorischen Kosten für Gebäude folgende verbindliche Festlegungen (Auszüge aus dem Verfahrenskonzept):

»In der Berliner Verwaltung soll der Wiederbeschaffungswert ausschließlich als Wertbasis bei Gebäuden verwendet werden. In diesem konkreten Fall sollen die Abschreibungen auf Gebäude auf Basis des Bauwertes (entspricht dem Wiederbeschaffungswert) berechnet werden, da dieser als einziger geeigneter Wert für alle Gebäude des Landes Berlin zur

Verfügung steht (Werte werden im Rahmen der „A2 bauliche Unterhaltung (Hochbau) ermittelt). ...

Wertbasis:

Als Wertbasis für die Abschreibungen auf Gebäude dient der Wiederbeschaffungswert, d.h. das Produkt aus Bauwert (1913-d. Verf.) und aktueller Baupreisindex, da dieser als einziger geeigneter Wert für alle Gebäude des Landes Berlin zu ermitteln ist.

Gebäude:

Die kalkulatorischen Zinsen sind auf Basis des Wiederbeschaffungswertes zu bestimmen (siehe Wertbasis für Abschreibungen von Gebäuden). Bei Gebäuden wird ebenso wie bei Mobilien die Durchschnittswertmethode angewandt, d.h. über die gesamte Nutzungsdauer der halbe Bauwert zugrunde gelegt.«

Diese Vorgaben von der Senatsverwaltung für Finanzen werden im Bezirk umgesetzt.

Die vollständigen Festlegungen sind in der »Konzeption der Anlagenbuchhaltung in der Berliner Verwaltung vom 01. Juli 1997« enthalten. Bei Bedarf kann das sehr umfangreiche Anwenderhandbuch eingesehen werden.

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

Die Begriffe »Bauwert« oder »Neuwert« sind und waren im Baubereich, besonders bei Anwendung des nicht mehr geltenden »Bemessungsmodells Bauunterhaltung« anders definiert, als mit der Einführung der Kostenleistungsrechnung in die Berliner Verwaltung in den Konzeptionen festgelegt worden ist.

Im Baubereich spielen bei der Vorbereitung und Ausführung von Neubauten, Erweiterungsbauten oder Umbauten die Gesamtkosten und deren Ermittlung nach DIN 276 eine wichtige Rolle. Im Kostengliederungsschema der DIN 276 sind alle Kosten von Hochbauten systematisch geordnet. Sie sind nach Kostengruppen unterteilt, damit Leistungen und deren Kosten unverwechselbar zugeordnet werden können. Diese Systematik ist anwendbar auf alle Arten von Kostenermittlungen, von der Kostenschätzung vor Beginn der Maßnahme bis zur Kostenfeststellung nach Fertigstellung der Maßnahme bzw. Errichtung des Gebäudes. Entsprechend der jeweiligen Bauaufgabe kann eine weitergehende Unterteilung der Kostengruppen über die vorstehend genannten Gesichtspunkte hinaus nach den in Betracht kommenden Allgemeinen Technischen Vorschriften der VOB Teil C, nach Bauteilen bzw. Bauelementen oder nach anderen geeigneten Gliederungsmerkmalen erfolgen.

Die Bewertung von Baumaßnahmen nach DIN 276 dient vor und während der Errichtung von Gebäuden der Kostenkontrolle, nach Fertigstellung der Auswertung, Aktualisierung und Erweiterung der Sammlungen von Planungs- und Kostendaten (Mittelpreisdateien, Bauwirtschaftliche Daten), der Richtwertbildung für andere vergleichbare Maßnahmen und ist wichtig für die Ermittlung des Feuerversicherungswertes.

Dabei sind unter dem Wert von öffentlichen Hochbauten die gesamten Herstellungs- oder Anschaffungskosten aller baulichen und technischen Anlagen des unbeweglichen Vermögens zu verstehen. Dieser Wert wurde auch als Bauwert auf der Basis von 1913 bei der Ermittlung des Ausgabebedarfs für die bauliche Unterhaltung zugrunde gelegt. Neue oder veränderte Werte meldeten die Baudienststellen über die für den Haushalt zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Finanzen zur Fortschreibung der A2- baulichen Unterhaltungsliste. Mit Einführung des Produkthaushaltes und des Budgetierungsverfahrens gewann die

Datenqualität der Anlagenbuchhaltung, besonders für Gebäude, zunehmend an Bedeutung. Die A2- bauliche Unterhaltungsliste wurde abgelöst durch die Bauwertbestandsliste. Auch hier spielen Bauwerte und Wiederbeschaffungswerte eine große Rolle. In der Kosten-Leistungsrechnung ist der Bauwert 1913 jedoch anders als bisher definiert. Er ergibt sich nun nur noch aus den beim Bau entstandenen Kosten der Gruppen drei und fünf (anteilig) der Kostenaufstellung zu Bauwerken (nach DIN 276). Diese Kosten werden summiert und wiederum mit Hilfe der fortgeschriebenen Indextabellen des Statistischen Landesamtes auf das Basisjahr 1913 abgezinst. Bauwerte werden zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Gebäudes in das Bemessungsverfahren aufgenommen.

Es ist also wichtig zu unterscheiden, in welchem Zusammenhang der Begriff »Bauwert« angewendet wird. Der Bauwert ist aber nach wie vor eine Bezugsgröße, die eine einheitliche Bewertung und einen Vergleich von Gebäuden ermöglicht.

5. Welche Auswirkungen haben die budgetunwirksamen Kosten für den Bezirkshaushalt?

Die budgetunwirksamen Kosten der Produkte werden bei der Budgetermittlung für die Bezirke abgezogen, weil für diesen in der Kosten- Leistungsrechnung dargestellten Ressourcenverbrauch keine Zahlungen in der Mittelbewirtschaftung erforderlich sind.

6. 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 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?

Nein, es gibt keine Gebäude, die allein wegen ihrer hohen budgetunwirksamen Kosten zu übermäßig hohen Belastungen führen. Hohe Belastungen können aber aus geringer Auslastung der genutzten Gebäude entstehen, wenn hohen Infrastrukturkosten nur geringe Mengen/ Leistungen gegenüberstehen.

Im Jahr 2001 wurden alle östlichen Bezirke von der Senatsverwaltung für Finanzen aufgefordert, in den Fällen, in denen die Bauwerte mit Hilfsgrößen ermittelt worden sind, die tatsächlichen Bauwerte (BW1913) hinzureichen. In einem aufwändigen Verfahren wurden bis zum Jahr 2002 sämtliche Bauwerte, Baujahre, Nutzungsdauern etc. vom Hochbauamt geprüft, in großen Teilen korrigiert und von der Senatsverwaltung für Finanzen als verbindlich anerkannt. Dementsprechend erfolgte gebäudebezogen der Abgleich zur bezirklichen Anlagenbuchhaltung und zu der im Jahr 2003 von der Senatsverwaltung für Finanzen eingeführten Bauwertbestandsliste (BWBL, weiterentwickelt aus den ehemaligen „A2- baulichen Unterhaltungs-Listen“) für alle Gebäude. Die komplette Korrektur der bis zur Bezirksfusion in den drei Einzelbezirken sehr unterschiedlich gehandhabten Anlagenbuchhaltung für Immobilien führte zu einer erheblichen Verbesserung der Datenqualität.

Die Grundlagen zur Bewertung von Gebäuden sind aber strikt vorgegeben und können nicht verändert werden, um die Vergleichbarkeit zwischen den Bezirken zu erhalten. Siehe auch Antwort zu den Fragen 1. bis 3.

7. Welche Maßnahmen werden ergriffen, sowie in welchem Zeitraum, um eine gerechtere Bewertung der Gebäude zu erreichen?

Die bezirkliche Bewertung der Gebäude erfolgt im Rahmen der zentralen Vorgaben bzw. Konzepte, um die Vergleichbarkeit mit den anderen Bezirken zu ermöglichen.

Das Projektteam Budgetierung Bezirke beschloss im Jahr 2003 ein Verfahren zur Fortschreibung der Bauwertbestandsliste. Dementsprechend bedürfen Veränderungen am hinterlegten Bauwert bzw. am Gebäudebestand weiterhin einer vorhergehenden Bestätigung von der Senatsverwaltung für Finanzen.

Dazu wurde im Rahmen des zentralen Immobilienmanagements ein internes bezirkliches Verfahren entwickelt, welches der Datenpflege, der Kontrolle und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes dient und sich als Basis für das Melde- und Fortschreibungsverfahren an die Senatverwaltung für Finanzen bewährt hat.

Dadurch wird für das jeweils gültige Haushaltsjahr eine annähernde Abbildung des ständig auf den aktuellen Stand fortgeschriebenen Gebäudebestandes gesichert.

Zusätzlich führt die Senatsverwaltung für Finanzen regelmäßig Plausibilitätsprüfungen durch. Entsprechend Beschlussfassung des Projektteams Budgetierung zum „Verfahren der Auffälligkeiten und der Nachkalkulation von Gebäudewerten mit Bestandsänderung in der aktuellen Bauwertbestandsliste“ ist das Bezirksamt aufgefordert, auffällige Schulgebäude nachzukalkulieren. Grundsätzlich nimmt das Bezirksamt an diesem Verfahren teil.

Aus personellen Gründen ist es gegenwärtig jedoch nicht möglich, die notwendigen Nachbewertungen zu bearbeiten.

Mit freundlichen Grüßen
Christine Keil

Bewertung von bezirkseigenen Gebäuden II

Kleine Anfrage KA-0036/VI

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Jugend und Immobilien
Bezirksstadträtin

Antwort
auf die Kleine Anfrage KA-0036/VI vom 12.02.2007
über: Bewertung von bezirkseigenen Gebäuden II

... im Namen des Bezirksamtes beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Gebäude hat der Bezirk in den letzten 3 Jahren an den Liegenschaftsfonds des Landes Berlins abgegeben?

In der Anlage, A1-KA0036, ist eine Aufstellung der mit der Senatsverwaltung für Finanzen abgeglichenen Gebäude, die seit dem Jahr 2001 an den Liegenschaftsfonds zur Vermarktung abgegeben worden sind, beigefügt.

2. Hat das Bezirksamt Vorschläge für eine veränderte Bewertungsweise bzw. hat es Maßnahmen ergriffen, um eine andere Bewertung der Gebäude zu erreichen?

Die bezirkliche Bewertung der Gebäude erfolgt im Rahmen der zentralen Vorgaben und Konzepte der Senatsverwaltung für Finanzen. Die Verfahrensregelungen sind verbindlich und deshalb in allen Bezirken einheitlich anzuwenden. Eine Abweichung von diesen Grundlagen ist nicht möglich, um die Vergleichbarkeit zwischen den Bezirken zu gewährleisten.

Die vollständigen Festlegungen sind in der »Konzeption der Anlagenbuchhaltung in der Berliner Verwaltung vom 01. Juli 1997« enthalten. Bei Bedarf kann das sehr umfangreiche Anwenderhandbuch eingesehen werden.

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

In der Anlage, A2-KA0036 – »Auszug aus BO-Auswertung Infrastrukturkosten 2006« sind die budgetunwirksamen Kosten IKT- und damit objektbezogen für alle Gebäude des Fachvermögens entsprechend der Systematik der Bauwertbestandsliste (BWBL) aufgelistet.

In der zusätzlich beiliegenden Bauwertbestandsliste, Anlage A3-KA0036, ist ersichtlich, um welche einzelnen Gebäude es sich bei den Infrastrukturkostenträgern (IKT) handelt.

4. 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?

In der beiliegenden Anlage, A4-KA0036 – »Auszug BWBL_FinV_per 08.03.2007« sind alle derzeit dem Finanzvermögen zugeordneten Gebäude enthalten. Da diese Gebäude nicht bzw. nicht mehr fachlich genutzt werden, ist der Abgang aus dem bezirklichen Vermögen vorgesehen. Entsprechende Hinweise zu den 2007 vorgesehenen Veränderungen sind in der Spalte »Anmerkungen« gegeben.

5. Hält das Bezirksamt die derzeitige Berechnungsgrundlage der budgetunwirksamen Kosten für zweckdienlich, insbesondere im Hinblick auf die öffentliche Infrastruktur und die damit verbundenen Möglichkeiten der öffentlichen Daseinsfürsorge für die nächsten Jahre?

Im Sinne der Darstellung des Ressourcenverbrauches und der Vergleichbarkeit eigener und angemieteter Gebäude in der Kosten- Leistungsrechnung ist sie zweckmäßig.

Für planerische Zwecke hinsichtlich der Vorhaltung erst zu einem späteren Zeitpunkt (wieder-) benötigter Gebäude ist sie nicht geeignet.

6. Welche Auswirkungen hat die derzeitige Berechnung der kalkulatorischen Kosten nach Meinung des Bezirksamtes aus städtebaulicher Perspektive, insbesondere in Bezug auf ältere und denkmalgeschützte Gebäude sowie andererseits hinsichtlich der öffentlichen Infrastruktur und die sich ändernde Bevölkerungsstruktur der nächsten 10 bis 20 Jahre?

Die derzeitige Berechnung der kalkulatorischen Kosten für landeseigene Objekte soll der vollständigen Darstellung des Ressourcenverbrauchs bei der Produkterstellung dienen und die Vergleichbarkeit der Kosten zwischen den Berliner Bezirken gewährleisten.

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.

Mit freundlichen Grüßen
Christine Keil

Kalkulatorische Kosten bezirkseigener Gebäude

Kleine Anfrage KA-0038/VI

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Jugend und Immobilien
Bezirksstadträtin

Antwort
auf die Kleine Anfrage KA-0038/VI vom 12.02.2007
über: Kalkulatorische Kosten bezirkseigener Gebäude

... im Namen des Bezirksamtes beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

1. 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?

Zu den angewandten Methoden einer kalkulatorischen Verzinsung liegen dem Bezirksamt keine Erhebungen aus der marktwirtschaftlichen Immobilienverwaltung vor.

Für die Berliner Kosten- und Leistungsrechnung gibt es nur eine Berechnungsgrundlage von kalkulatorischen Kosten für Gebäude, die für alle Bezirke verbindlich ist und die Vergleichbarkeit zwischen den Bezirken gewährleistet. Die Berechnung der kalkulatorischen Zinsen für die landeseigenen Gebäude hat die Auswirkung, dass in der Kosten- und Leistungsrechnung ein Kostenvergleich beim Ressourcenverbrauch zwischen den eigenen und den angemieteten Objekten möglich ist.

Das ist auch die erklärte Zielstellung der Einbeziehung der kalkulatorischen Kosten.

2. Welche Gebäude befinden sich im Fachvermögen des Bezirkes und wie hoch sind die jeweiligen budgetunwirksamen Kosten (Bitte um vollständige Auflistung)?

In der Anlage, A1-KA0038 – »Auszug aus BO-Auswertung Infrastrukturkosten 2006« sind die budgetunwirksamen Kosten IKT- und damit objektbezogen für alle Gebäude des Fachvermögens entsprechend der Systematik der Bauwertbestandsliste aufgelistet.

In der zusätzlich beiliegenden Bauwertbestandsliste, Anlage A2-KA0038, ist ersichtlich, um welche einzelnen Gebäude es sich bei den Infrastrukturkostenträgern (IKT) handelt.

3. Welche Gebäude wurden an den Liegenschaftsfonds des Landes Berlin seit dem 01.01.2004 übergeben?

In der Anlage, A3-KA0038, ist eine Aufstellung der mit der Senatsverwaltung für Finanzen abgeglichenen Gebäude, die seit dem Jahr 2001 an den Liegenschaftsfonds zur Vermarktung abgegeben worden sind, beigefügt.

4. 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?

In der beiliegenden Anlage, A4-KA0038 – »Auszug BWBL_FinV_per 08.03.2007« sind alle derzeit dem Finanzvermögen zugeordneten Gebäude enthalten. Da diese Gebäude nicht bzw. nicht mehr fachlich genutzt werden, ist der Abgang aus dem bezirklichen Vermögen vorgesehen. Entsprechende Hinweise zu den 2007 vorgesehenen Veränderungen sind in der Spalte »Anmerkungen« gegeben.

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

Im Sinne der Darstellung des Ressourcenverbrauches und der Vergleichbarkeit eigener und angemieteter Gebäude in der Kosten- Leistungsrechnung ist sie zweckdienlich.

Für planerische Zwecke hinsichtlich der Vorhaltung erst später (wieder) benötigter Gebäude ist sie nicht geeignet.

6. 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 derzeitige Berechnung der kalkulatorischen Kosten für landeseigene Objekte soll der vollständigen Darstellung des Ressourcenverbrauchs bei der Produkterstellung dienen und die Vergleichbarkeit der Kosten zwischen den Berliner Bezirken gewährleisten.

Durch höhere Baumassen und größere Nutzflächen bei älteren Gebäuden ergeben sich in der Regel höhere kalkulatorische Kosten. Für planerische Zwecke ist die derzeitige vorgegebene Berechnung der kalkulatorischen Kosten nur bedingt einsetzbar. Einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur trägt sie nur ungenügend Rechnung.

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

Ja, den Willen gibt es.

Mit freundlichen Grüßen
Christine Keil

[Startseite](#) | [Kontakt](#) | [Imp](#)