

Jana Stibbe

Wertermittlung von Hochschulliegenschaften

HIS: Forum Hochschule
01 | 2013

Jana Stibbe

Tel. (05 11) 12 20-235

Fax: (05 11) 12 20-439

E-Mail: stibbe@his.de

HIS Hochschul-Informationen-System GmbH

Goseriede 9 | 30159 Hannover | www.his.de

Januar 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Hintergrund.....	1
1.2	Ziel und Vorgehensweise, Materialbasis	1
1.3	Aufbau des Berichts	2
2	Gebäudewertermittlung – Thematische Einführung	3
2.1	Ziele der Gebäudewertermittlung	3
2.1.1	Ziele im Jahresabschluss/Bilanz nach HGB	3
2.1.2	Spezielle Ziele der Wertermittlung von Hochschulliegenschaften.....	3
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren	4
2.2.1	Verordnungen und Richtlinien	4
2.2.2	Auswahl des Bewertungsverfahrens.....	5
2.2.3	Erläuterung Sachwertverfahren für Hochschulgebäude.....	6
3	Bestandsaufnahme	11
3.1	Zusammenfassung	11
3.2	Länderberichte	13
3.2.1	Baden-Württemberg.....	13
3.2.2	Bayern.....	14
3.2.3	Berlin.....	15
3.2.4	Brandenburg.....	16
3.2.5	Bremen.....	17
3.2.6	Hamburg	18
3.2.7	Hessen.....	19
3.2.8	Mecklenburg-Vorpommern	20
3.2.9	Niedersachsen.....	21
3.2.10	Nordrhein-Westfalen	22
3.2.11	Rheinland-Pfalz.....	23
3.2.12	Saarland.....	24
3.2.13	Sachsen.....	25
3.2.14	Sachsen-Anhalt.....	26
3.2.15	Schleswig-Holstein	27
3.2.16	Thüringen	28
3.2.17	Stadt Hannover / Niedersachsen.....	29
3.2.18	Kommunen Sachsen	30
3.3	Übersicht Ländervergleich.....	31
3.4	Einschätzung der verwendeten Verfahren in den Bundesländern.....	32
3.5	Fazit	34
4	Anlagen	35
4.1	Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz	36
4.2	Wertermittlungsbogen HIS – Sachwertverfahren (Berechnungsbeispiel)	38

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

Auf Anregung des Arbeitskreises Nutzung und Bedarf* hat HIS eine Umfrage in allen Bundesländern zur Wertermittlung von Hochschulliegenschaften durchgeführt. Hintergrund ist die Einführung des kaufmännischen Rechnungswesens an den Hochschulen sowie der Bedarf von Landesregierungen, Vermögen und die davon abhängigen zukünftigen Aufwendungen des Landes abzubilden. Die Ergebnisse einer Wertermittlung fallen jedoch je nach Wahl der Verfahren und der innerhalb der Verfahren verwendeten Parameter unterschiedlich aus. Das macht eine Vergleichbarkeit der Bundesländer in Bezug auf jährliche Kosten (Abschreibungen) für Hochschulliegenschaften im Verhältnis beispielsweise zu Studierendenzahlen nicht möglich. Des Weiteren spielen die Ziele, die mit einer Wertermittlung im öffentlichen Bereich verbunden sind, eine entscheidende Rolle bei der Wahl der Verfahren und der zu verwendenden Parameter.

1.2 Ziel und Vorgehensweise, Materialbasis

Ziel des Projektes ist eine Bestandsaufnahme, inwieweit und wann in den Bundesländern eine monetäre Bewertung der Hochschulliegenschaften erfolgt ist. Des Weiteren sollen vertiefend die verwendeten Verfahren sowie die Parameter innerhalb der Verfahren ermittelt werden. Dabei bezieht sich die Abfrage ausschließlich auf Bestandsgebäude, da Neubauten, die nach der Eröffnungsbilanz fertiggestellt werden, immer mit den tatsächlichen Herstellungskosten bilanziert werden. Mit diesen Informationen kann HIS eine Prüfung der Verfahren auf Vergleichbarkeit der Bundesländer sowie Eignung für die Spezialimmobilie „Hochschule“ vornehmen. Eine Darstellung der derzeit vorliegenden Vermögenswerte für Hochschulliegenschaften erfolgt in diesem Bericht nicht, da sie ohne die Prüfung der verwendeten Verfahren keine Aussagekraft besitzen. Folgende Aspekte erachtet HIS im Rahmen dieser Bestandsaufnahme als notwendig:

Allgemeine Angaben

- Ziele, die mit der Wertermittlung aus Sicht der Länder erreicht werden sollen
- Einführungszeitraum der Wertermittlung
- Eigentumsverhältnisse
- Operative Zuständigkeit der Wertermittlung
- Verfahrensgrundlagen (Richtlinien, Verordnungen etc.)
- Ort der Abbildung der ermittelten Werte

Beschreibung Wertermittlungsverfahren

- Gewählte Verfahren
- Art der Bewertungsdurchführung (Einzel- oder Gruppenbewertung)
- Basiswert für Buch- bzw. Zeitwert (tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten; rechnerischer Wiederbeschaffungsneuwert; mit oder ohne Rückindizierung)

*) Dank gilt insbesondere dem Vorsitzenden des Arbeitskreises Nutzung und Bedarf Herrn Klauer, Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur, der diese Länderübersicht seinerzeit eingefordert hat.

- Basis Normalherstellungskosten (Wiederbeschaffungsneuwert)
- Alterswertminderung (ja oder nein)
- Gesamtnutzungsdauern
- Ermittlungsverfahren Restnutzungsdauern
- Ermittlung und Abbildung der Gebäudewerte in Bilanzen mit oder ohne Grundstückswerte

Für die Ermittlung der Informationen wurden schriftlich Fragen zum allgemeinen Teil an die Mitglieder des Arbeitskreises Nutzung und Bedarf auch in Bezug auf zuständige Ansprechpartner(innen) gerichtet. Mit den daraus vermittelten Personen wurden die Angaben telefonisch und schriftlich mit Hilfe eines detaillierten Fragebogens zur Beschreibung des jeweils verwendeten Wertermittlungsverfahrens entsprechend der o. g. Auflistung ermittelt. Zur Fokussierung auf den öffentlichen Bereich, dem Hochschulen unterliegen, wurden auch Kommunen bzw. deren Landesvorgaben abgefragt (Niedersachsen mit Hannover sowie Sachsen allgemein).

Ein weiteres Ziel dieses Berichtes ist eine fachliche Einführung in das Thema Gebäudewertermittlung. Auch werden in diesem Zusammenhang die notwendigen Ziele eruiert und erläutert, die die Länder an die Wertermittlung der Hochschulliegenschaften knüpfen sollten. Daraus ergeben sich Empfehlungen von HIS zur Wertermittlung, die ebenfalls in diesem Bericht erläutert werden.

1.3 Aufbau des Berichts

Der Bestandsaufnahme vorgelagert ist eine thematische Einführung in die Gebäudewertermittlung. Dazu wird im ersten Teil auf die Ziele, die mit der Gebäudewertermittlung im Allgemeinen verfolgt werden und im Handelsgesetzbuch (HGB) verankert sind, sowie auf die speziellen Ziele und Anforderungen an die Gebäudewertermittlung im öffentlichen Bereich eingegangen.

Im zweiten Teil folgen rechtliche Grundlagen und allgemeine Erläuterungen zu Wertermittlungsverfahren sowie die Beschreibung des Sachwertverfahrens, das bei der Wertermittlung von Hochschulgebäuden Priorität hat.

Die Darstellung der Bestandsaufnahme erfolgt in Form von Länderberichten. Vorangestellt wird eine Zusammenfassung der Ergebnisse in Textform ohne Bewertung. Im Länderbericht sind jedem Bundesland jeweils die o. g. Angaben in Tabellenform zur schnellen Übersicht und Vergleichbarkeit zugeordnet. Dabei enthält eine Tabelle die allgemeinen Angaben sowie eine zweite Tabelle die Angaben, die zur Verfahrensbeschreibung dienen. Es folgt ergänzend noch eine Verfahrensbeschreibung der Stadt Hannover sowie die Beschreibung des verwendeten Verfahrens der Kommunen in Sachsen.

Abschließend wird eine Einschätzung der verwendeten Verfahren sowie ein Fazit anhand eines Vergleiches der Verfahren mit Hilfe eines Berechnungsbeispiels und einer Zuordnung der Bundesländer bezüglich der Auswirkungen der verwendeten Parameter abgegeben.

Ergänzend zur Beschreibung des Sachwertverfahrens für Hochschulgebäude sind dem Bericht die Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz sowie ein von HIS erarbeiteter Wertermittlungsbogen, der Mitarbeiter(innen) von Hochschulen, Landesbetrieben und Ministerien in die Lage versetzt, selbständig Wertermittlungen durchzuführen, im Anhang beigelegt. Ein entsprechendes Excel-Tool zur Wertermittlung steht bei Bedarf zur Verfügung.

Besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Arbeitskreises Nutzung und Bedarf für die Initiative zu diesem Projekt sowie deren Mitarbeitenden. Dank gilt auch den Mitarbeitern der verschiedenen Institutionen, die für die Angaben speziell zu den Wertermittlungsverfahren Sorge getragen haben.

2 Gebäudewertermittlung – Thematische Einführung

2.1 Ziele der Gebäudewertermittlung

Vorbemerkung

Gegenstand der folgenden Darstellung ist die Bestimmung des Wertes der Hochschulimmobilien zum Zweck der Bilanzierung. Betrachtet werden allein die Gebäude, technischen Anlagen und die bei Herstellung eines Gebäudes betroffenen Außenanlagen; nicht hingegen Grundstücke und mögliche an diese gebundenen Rechte und Lasten. Grundstücke unterliegen keinem Wertverlust. Sie sollten grundsätzlich getrennt von den Gebäuden bilanziert werden. Die unabhängig von den Gebäuden vorhandenen Außenanlagen wie Straßen, Grünflächen, Wege, Parkplätze etc. sind ebenfalls gesondert zu bewerten und zu bilanzieren. Diese sind nicht Gegenstand dieses Berichtes.

2.1.1 Ziele im Jahresabschluss/Bilanz nach HGB

Der Zweck des Jahresabschlusses nach Handelsgesetzbuch (HGB) besteht in der Informationsfunktion und der Zahlungsbemessungsfunktion.

In Bezug auf die Zahlungsbemessungsfunktion dient die Bilanz als Grundlage für die Dividenden- und Steuerzahlung. Die Informationsfunktion der Bilanz besteht darin, die tatsächlichen Verhältnisse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung abzubilden.

Steuerrechtlich sind Unternehmen an hohen Abschreibungen interessiert, was höhere Vermögenswerte voraussetzt. Handelsrechtlich sind als Gläubigerschutz nach dem Niederstwertprinzip die geringstmöglichen Vermögenswerte, die bei jedem Unternehmen bei Gründung und der damit zusammenhängenden Eröffnungsbilanz monetär nachweisbar sind (im Gegensatz zum Anlagenvermögen der Länder), anzugeben. Da es sich um konträre Ziele handelt, lässt das HGB hier die Wahlfreiheit für die Darstellung in der Bilanz zu. Gefordert wird jedoch in jedem Fall eine realistische Darstellung der Verhältnisse¹.

Das HGB enthält zudem keine expliziten Vorschriften zur Ermittlung der Gebäudewerte für die Bilanzierung. Die Länder als Eigentümer der Hochschulliegenschaften zahlen i. d. R. keine Steuern aus Gewinnen. Die Bilanzen der Hochschulen, Landesbaubetriebe oder Liegenschaftsfonds dienen auch nicht der Information der Gläubiger als deren Schutz, da die Länder in der Gewährträgerschaft oder Eigentümer der Betriebe sind. Daher ist das HGB nicht verpflichtende Grundlage für die Bilanzierung an Hochschulen und Landesbetrieben, sollte aber dennoch als Basis dienen, wie es bereits in einigen Bundesländern in den jeweiligen Hochschulgesetzen verankert ist.

2.1.2 Spezielle Ziele der Wertermittlung von Hochschulliegenschaften

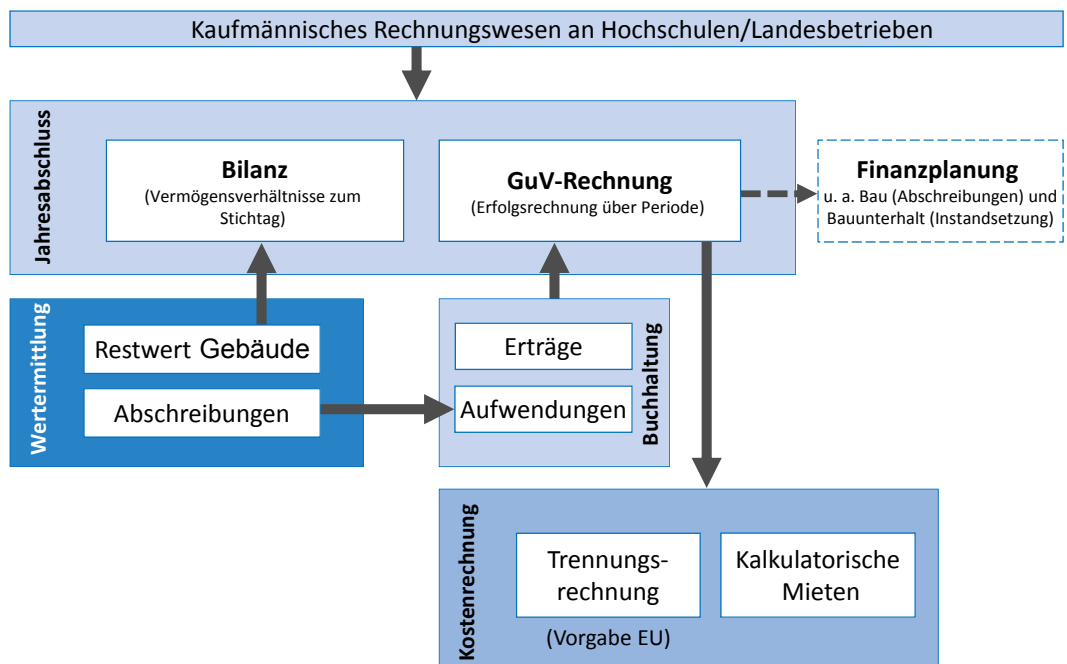
Letztendliches Ziel der Gebäudewertermittlung von Hochschulliegenschaften aus Sicht der Landesregierungen und somit Geldgeber ist die Darstellung der Kosten, die der Liegenschaftsbereich tatsächlich verursacht. Es geht hier nicht primär um den erzielbaren „Wert“ durch Veräußerung, sondern um den Wert, den Gebäude **für die jeweilige Hochschule** haben. Zwischen beiden Grö-

¹ vgl. „Jahresabschluss und Jahresabschlussanalyse – Betriebswirtschaftliche, handelsrechtliche, steuerrechtliche und internationale Grundsätze – HGB, IAS/IFRS, US-GAAP, DRS“, Adolf G. Coenenberg.

Ben besteht bei Hochschulliegenschaften i. d. R. **keine** Kongruenz; unabhängig davon, dass eine Hochschule die von ihr genutzten Liegenschaften in der Regel nicht veräußern kann, existiert für die meisten Hochschulgebäude aus unterschiedlichen Gründen kein Markt. Die Hochschulliegenschaften haben dennoch selbstverständlich einen substantiellen Wert und sind einem **laufenden Wertverlust unabhängig von der laufenden baulichen Instandsetzung**² unterworfen.

Da die Möglichkeit zur Veräußerung von Hochschulgebäuden eng begrenzt ist, und für eventuelle Kreditgeber ohnehin die Gewährträgerschaft des Landes wichtigste Sicherheit sein dürfte, sollte im Rahmen der Bilanzierung das primäre Ziel der Wertfeststellung die **möglichst weitgehende Kongruenz von Buchhaltung und Kostenrechnung sowie des Berichtswesens der Hochschulen und Landesbetriebe** sein. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Anlagenbuchhaltung der Hochschulen und Landesbetriebe möglichst belastbare Daten auch im Hinblick auf die Budget- und Liquiditätsplanung des Landes generiert.

Abb. 1: Einbettung Gebäudewertermittlung in Rechnungskreis Hochschule/Landesbetrieb



2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren

2.2.1 Verordnungen und Richtlinien

Da das Handelsgesetzbuch nur sehr allgemeine Bestimmungen und keine dezidierten Verfahrensvorschriften für die Bewertung von Immobilien beinhaltet, dient als formalrechtliche Grundlage der Bilanzierung die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S.

² Der Wertverlust entsteht unabhängig von den Kosten des laufenden Bauunterhalts (hier Instandsetzung nach DIN 18960, KG 400). Der Wertverlust wird in der KG 100 der DIN 18960 erfasst und zeigt u.a. den Reinvestitionsbedarf nach Ablauf der Nutzungsdauer in Abhängigkeit des Baupreisindex auf. Er kann jedoch auch während der geplanten Nutzungsdauer reinvestiert werden und diese somit verlängern.

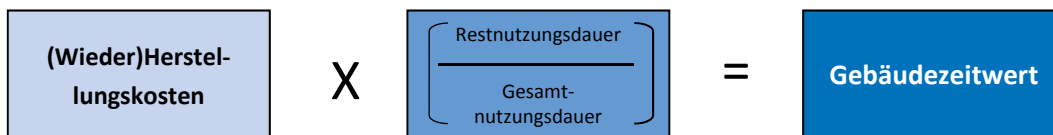
639), vormals WertV, zuletzt geändert 1997. Die Umsetzung dieser Bestimmungen ist detailliert geregelt in den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006), die sich jedoch nur auf die abgelöste WertV bezieht. Eine entsprechende Anpassung der Richtlinien erfolgte durch Bekanntmachung der Sachwertrichtlinie – SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 5. September 2012.

Zusätzlich existieren verschiedene Erlasse und Verfahrensbeschreibungen für kommunale und landeseigene Liegenschaften, die in den jeweiligen Länderberichten abgebildet sind.

2.2.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens

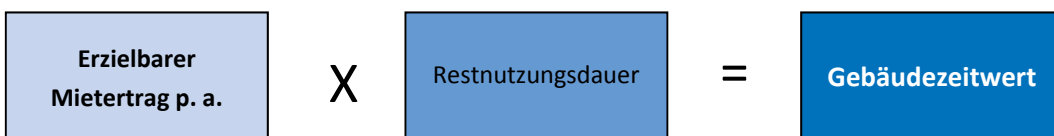
Zur Feststellung des bilanziellen Werts eines Gebäudes kann sich drei unterschiedlicher, in der Immobilienwertermittlungsverordnung beschriebener, Verfahren bedient werden. Für die einzelnen Typen von Hochschulgebäuden ist jeweils separat zu entscheiden, welches Verfahren die besten Ergebnisse liefert.

Abb. 2: Sachwertverfahren (vereinfachte Darstellung)



Bei dem größten Teil der Hochschulgebäude handelt es sich um Spezialimmobilien, für die hinsichtlich Vermietung und Veräußerung kein Markt existiert. Im Regelfall kann deshalb die Wertfeststellung nur mittels der Ermittlung des Substanzwertes auf Basis der Normalherstellungskosten erfolgen, d. h. nach dem **Sachwertverfahren** (vgl. Abb. 2).

Abb. 3: Ertragswertverfahren (vereinfachte Darstellung)



Bei reinen Verwaltungs- oder Wohngebäuden, für die belastbare Aussagen über Vergleichsmieten (erzielbare Mieterträge) vorliegen, sollte davon abweichend das Ertragswertverfahren (vgl. Abb. 3) zur Geltung kommen. Bei diesen Gebäuden ist es auch denkbar, den Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren, d. h. den zu erwartenden Erlös im Fall einer Veräußerung des Gebäudes, festzustellen und zu aktivieren. Dieser Weg sollte aber nur dann beschritten werden, wenn davon auszugehen ist, dass weder Sach- noch Ertragswertverfahren belastbare Ergebnisse liefern.

Da das Ertragswertverfahren einfach durchzuführen und unzweideutig definiert ist, beziehen sich die folgenden Ausführungen sowie die vertiefenden Beschreibungen der Wertverfahren in den Länderberichten ausschließlich auf das Sachwertverfahren.

2.2.3 Erläuterung Sachwertverfahren für Hochschulgebäude

Für die Ermittlung der Restwerte von Gebäuden für die Bilanzierung sind folgende Basisdaten erforderlich:

- (a) Fläche des Gebäudes nach Gebäudetyp³
- (b) Baujahr des Gebäudes
- (c) Mögliche Einschränkungen der Nutzbarkeit
- (d) In der Vergangenheit durchgeführte Sanierungsmaßnahmen
- (e) Nach notwendigen Maßnahmen spezifizierter Instandhaltungsschau
- (f) Bei rechnerisch abbeschriebenen Altbauten ist die Restnutzungsdauer anhand der Einschätzung des baulichen Zustands festzusetzen.

Zudem sind folgende Parameter und dazugehörige Festlegungen für die Bewertung erforderlich:

- (g) Normalherstellungskosten pro qm Bezugseinheit Gebäude differenziert nach Gebäudetyp (inkl. Außenanlagen und Baunebenkosten) indiziert auf Wertermittlungstichtag
- (h) Regionaler Korrekturfaktor
- (i) Nutzungsdauer differenziert nach Gebäudetyp
- (j) Lineare Alterswertminderung

Normalherstellungskosten (Wiederbeschaffungsneuwert)

Die Anlage 7 der Wertermittlungsrichtlinie (NHK 2000), die u. a. zur Ermittlung der (Wieder)Herstellungskosten verwendet wurde, enthält keine ausreichenden Angaben bzw. Differenzierungen für Hochschulgebäude. Die neue NHK 2010 der Sachwertrichtlinie enthält gar keine Angaben zu Hochschul- und Laborgebäuden mehr. Stattdessen müssen die vom Ausschuss „Staatlicher Hochbau“ der Bauministerkonferenz erlassenen „Kostenrichtwerte für Hochschulgebäude“ (siehe Anlage 4.1), die nach Richtwertgruppen differenziert sind, als Normalherstellungskosten verwendet werden. Sie haben Verordnungsscharakter; andere Werte von ähnlicher autoritativer Kraft liegen für Hochschulbauten nicht vor.

Die Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz, die bereits seit 1972 (Hochschulrahmengesetz HRG) erarbeitet werden, beziehen sich ausschließlich auf Hochschulgebäude, werden regelmäßig dem Baupreisindex angepasst, beruhen auf der Hauptnutzfläche (NF 1-6) und sind differenziert nach Instituten. Zusätzlich beinhalten sie bereits alle für eine Wiederbeschaffung notwendigen Kosten und umfassen somit die Kostengruppen 200 – 700 der DIN 276. Investitionsmaßnahmen im Hochschulbau werden i. d. R. auf Grundlage der Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz bemessen und genehmigt und stellen somit eine verlässliche Grundlage für Wiederbeschaffungskosten dar.

Versicherungswerte und Standardneubauwerte 1913/14 werden nach umbautem Raum (BRI) und ohne Differenzierung der Nutzung ermittelt. Die Wiederbeschaffungskosten, die aus der NHK 2000 abgeleitet werden, werden nach Bruttogeschossfläche (BGF) und mit Differenzierung nach Standard, Baujahr und Nutzung ermittelt. Hierbei sind die Angaben zu Hochschulen undifferenziert in der Art der Nutzung.

Sowohl die Versicherungs- und Neubauwerte als auch die Werte aus der NHK 2000 bilden nur die Kostengruppen 300 + 400 der DIN 276 ab. Die Baunebenkosten werden prozentual dazu-

3 Insbesondere bei kleineren Hochschulen ist ein Richtwertgruppen-Mix innerhalb der einzelnen Gebäude üblich. Dies ist zu beachten.

gerechnet genau wie die erforderlichen Arbeiten in den Außenanlagen. In der NHK 2010 sind die Baunebenkosten nunmehr in den Kostenkennwerten enthalten.

Die Verwendung der Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz im Verfahren führt zu realistischen Wiederbeschaffungswerten gegenüber der Verwendung der NHK 2000 sowie den Versicherungs- und Standardneubauwerten 1913/14 und vereinfacht zudem das Verfahren.

Die Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz (Stand 2010) sind auf den Wertermittlungstichtag zu indizieren.

Wirtschaftliche Wertminderung

Wirtschaftliche Wertminderungen sind im Hochschulbereich vor allem dann vorzunehmen, wenn die Nutzungstauglichkeit der Gebäude nicht mehr in vollem Maße gegeben ist. Dies kann der Fall sein, wenn die Hochschule Gebäude nutzt, die ursprünglich nicht für Zwecke der Lehre und Forschung errichtet wurden (ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude, die zum Erhalt eine Nutzung benötigen), wenn sich die baulichen Anforderungen seit Errichtung des Gebäudes signifikant verändert haben oder Teile des Gebäudes aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht mehr nutzbar sind. Entsprechende Wertminderungen sind direkt von den Normherstellungskosten abzuziehen, da diese die für eine Ersatzbeschaffung erforderliche Investition darstellen!⁴

Regionaler Korrekturfaktor

Der regionale Korrekturfaktor wird jährlich vom Baukosteninformationszentrum (BKI) veröffentlicht.

Gesamtnutzungsdauer

In der Anlage 4 der WertR wird eine Nutzungsdauer für Hochschulgebäude von 60 – 80 Jahren angegeben. Da es sich bei Hochschulgebäuden um technisch hoch ausgestattete Gebäude mit speziellen Nutzungsanforderungen handelt, die sich im stetigen Wandel befinden, erscheinen diese Nutzungsdauern unrealistisch und deren Verwendung nicht geeignet zur Erreichung der Ziele, die die Gebäudewertermittlung, wie in Pkt. 2.1.2 beschrieben, erfüllen sollte.

Bei der Nutzungsdauer von Hochschulgebäuden sollte daher ebenfalls von der Systematik für die Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz ausgegangen werden. Diese liefert nicht nur Aufschluss über die Höhe der Investitionen, sondern auch über die den Kostenrichtwerten zugrunde liegenden Annahmen zu den Anteilen der Gebäudetechnik an den Gesamtbaukosten. Auf dieser Grundlage können Nutzungsdauern differenziert abgeschätzt werden. Im ersten Schritt sind die angenommenen durchschnittlichen Nutzungsdauern für einerseits die Bauwerkskomponenten und andererseits der Technischen Gebäudeausrüstung⁵ (TGA) festzulegen. Realistisch erscheinen durchschnittliche Nutzungsdauern für das Bauwerk (Hülle) von 50 Jahren und für die Gebäudetechnik von 20 Jahren. Im 2. Schritt kann dann von einer gesamt durchschnittlichen Nutzungsdauer von 35 Jahren für die Gebäude ausgegangen werden. Realistische Werte sollten von den Landesregierungen, vorzugsweise im Rahmen der Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz und differenziert nach den Richtwertgruppen, vorgegeben werden.

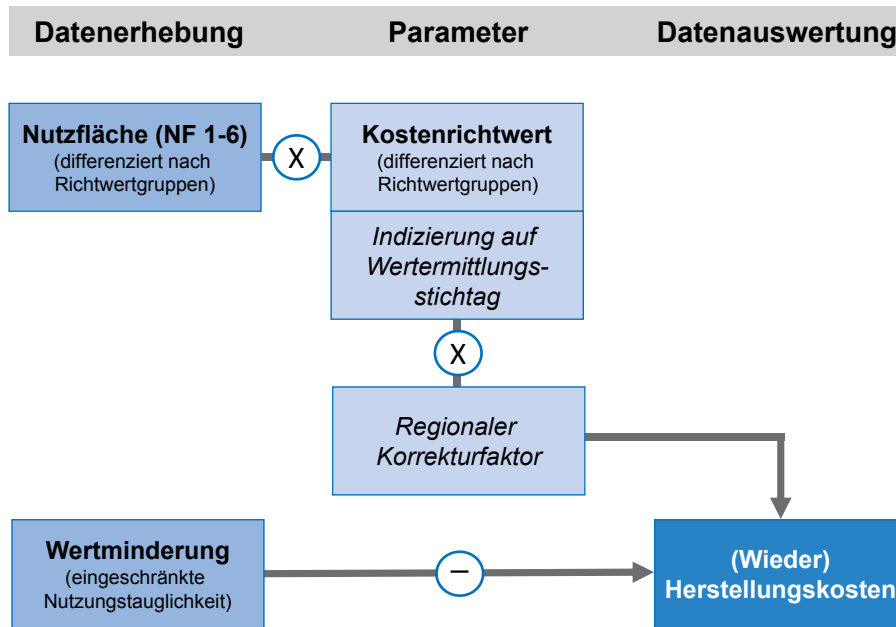
4 Die Kriterien für Wertminderungen können denjenigen entsprechen, die im bisherigen Rahmenplanverfahren für Abminderungen der Flächen galten.

5 Diese Kategorie beinhaltet lediglich die ortsfeste Haus- und Gebäudetechnik und nicht die in den Gebäuden aufgestellten technischen Anlagen (wie z. B. Werkzeugmaschinen und Versuchseinrichtungen).

Verfahren

An das Verfahren werden besondere Anforderungen wie **Rechtssicherheit, Einfachheit und Transparenz** gestellt.

1. Ermittlung der (Wieder)Herstellungskosten

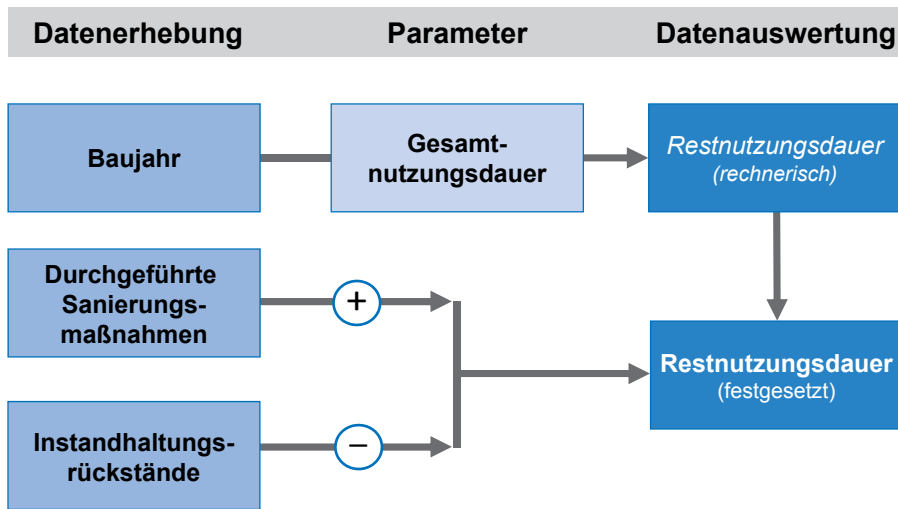


Die in einigen Bundesländern angewandte **Rückindizierung** der (Wieder)Herstellungskosten auf das Baujahr im Vorfeld der Alterswertminderung stellt eine unnötige und irreführende Verkomplizierung des Verfahrens dar.

Eine Rückindizierung auf das Baujahr ist im Sachwertverfahren entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie nicht vorgesehen. Das bedeutet, dass die Rückindizierung rechtlich nicht abgesichert ist. Zudem soll eine Eröffnungsbilanz den Wert der Gebäude zum Stichtag der Bilanzierung abbilden. Dafür ist die Ermittlung der Wiederherstellungskosten zu diesem Zeitpunkt erforderlich. Eine Rückindizierung auf das Baujahr gibt jedoch lediglich Auskunft über die evtl. Anschaffungs- und Herstellungskosten im Baujahr, das aber nicht Datum der Eröffnungsbilanz ist. Diese kann **nicht** in die Vergangenheit verlagert werden.

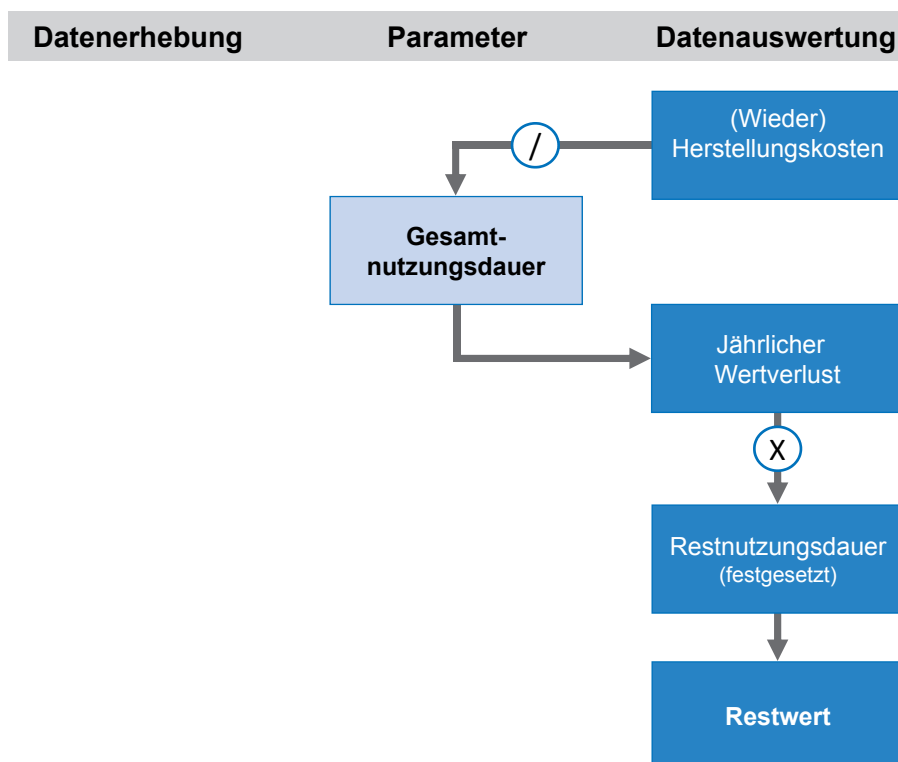
Mittels Darstellung von gebundenem Kapital, Wertverlust und Reinvestitionsbedarf soll die Frage beantwortet werden, welche Ausgaben langfristig durch das Land getätigt werden müssen, wenn die Landesregierungen den derzeitigen Stand der Ausstattung erhalten möchten. Für annähernd realistische Annahmen ist eine Rückindizierung der (Wieder)Herstellungskosten auf das Baujahr nicht zielführend. Hierbei handelt es sich im Übrigen um eine rein rechnerische Größe, die nicht Bestandteil der kurzfristigen Haushaltsplanungen und -debatten ist.

2. Ermittlung Restnutzungsdauer



Die Festsetzung der Restnutzungsdauer kann durch die notwendige Untersuchung des Bauzustandes nur mit Hilfe von Bausachverständigen erfolgen.

3. Ermittlung des Restwertes (Zeitwert)



3 Bestandsaufnahme

3.1 Zusammenfassung

In allen Bundesländern wurden die Gebäudewerte von Hochschulen in den letzten Jahren ermittelt. Dies geschah jedoch nicht in allen Ländern, wie Bayern, Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern, flächendeckend für alle Hochschulliegenschaften. Sowohl die Ziele als auch die Wahl der Parameter innerhalb der Verfahren fielen sehr unterschiedlich aus. Dadurch ist von Abweichungen bzw. der Unvergleichbarkeit der Werte und des zukünftigen Investitionsbedarfs für die Hochschulliegenschaften bezogen auf den m² NF1-6 oder Studierenden zwischen den Bundesländern auszugehen.

Ziele

Folgende Ziele wurden von den Ministerien sowie den in die Umfrage einbezogenen Hochschulen und Bau- und Liegenschaftsbetrieben in den Bundesländern benannt:

- Einführung des kaufmännischen Rechnungswesens im öffentlichen Bereich und der damit verbundenen Darstellung der Vermögenswerte in den Eröffnungsbilanzen → führt zur Notwendigkeit der Gebäudewertermittlung
- Darstellung des Vermögens im Landeshaushalt und deren Entwicklung
- Ermittlung von Unterbringungsbudgets und -kosten
- Ermittlung von Überlassungsentgelten auch auf Basis von Vollkostenrechnung
- Ermittlung kalkulatorischer Mieten im Rahmen der Trennungsrechnung
- Wertermittlung für geplante Veräußerungen oder Ankäufe

Die Wertermittlung selbst sowie die Wahl der Verfahren sollten daneben einige weitere Ziele erfüllen, die unabhängig von den Vermögenswerten für die Länder von Interesse sind:

- Rechtssichere, einfache Verfahren, um Aufwand zu minimieren und Transparenz zu gewährleisten
- Bestandsaufnahme der Liegenschaften und Klärung deren rechtlicher Belange
- Neustrukturierung der Liegenschaften des Landes durch Gründung von Bau- und Liegenschaftsbetrieben
- Verwendung der Wertermittlung für Dokumentation des Sanierungsstaus und der unterlassenen Instandhaltung

Wahl der Verfahren

Die Wertermittlung für Veräußerungen und Ankäufe erfolgte in der Regel durch Gutachter und wurde mit Ertrags- und Vergleichswertverfahren durchgeführt. In Niedersachsen wurde das Ertragswertverfahren auch für marktgängige Hochschulgebäude, wie Büro- und Wohngebäude, angewendet.

Für die nicht zu veräußernden Liegenschaften wurde i. d. R. das Sachwertverfahren verwendet. Dabei erfolgte in den Bundesländern Hessen und Sachsen die Bewertung in Gruppen, während die anderen Bundesländer die Gebäude einzeln bewertet haben.

Normalherstellungskosten

Bei fehlenden Angaben zu Herstellungs- und Anschaffungskosten wurden als Basis für die Wiederbeschaffungskosten die vorhandenen Versicherungswerte 1914, die NHK 2000 sowie die Kostenwerte des Baukosteninformationszentrums (BKl) verwendet. In den Bundesländern Bayern, Bremen, Thüringen und Sachsen-Anhalt wurden die Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz verwendet.

Rückindizierung/fehlende Indizierung auf Stichtag

In den Bundesländern Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Hessen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und teilweise in Baden-Württemberg findet eine Rückindizierung der Wiederbeschaffungskosten auf das Baujahr vor der Alterswertminderung statt. Alternativ werden nur die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten ohne Baupreisindizierung auf das Jahr der Wertermittlung vor der Alterswertminderung angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Als Nutzungsdauern wurden Angaben von 20 – 90 Jahren je nach Nutzungsart oder Ausführungsart (Leichtbau, teilmassiv, massiv) gemacht. Dabei lag in vielen Fällen eine Abschreibungstabelle der einzelnen Bundesländer für Kommunen zugrunde, die an die Abschreibungstabelle für steuerliche Abschreibungen (AFA) oder die Tabelle der Wertermittlungsrichtlinie angelehnt sind. Einige Bundesländer haben generell 50 Jahre angesetzt. Lediglich in Sachsen-Anhalt wurden für Maschinenhallen 25 Jahre und für Laborgebäude 33 Jahre angenommen. In Bremen werden die Gesamtnutzungsdauern der einzelnen Bauteile (Hülle und TGA) innerhalb eines Gebäudes separat betrachtet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zusätzlich zur rechnerisch ermittelten Restnutzungsdauer ist mit Ausnahme der Bundesländer Bayern und Hamburg eine Begehung durch Bausachverständige erfolgt. Diese haben sowohl Verlängerungen der Restnutzungsdauer durch bereits erfolgte Modernisierungsmaßnahmen sowie die Verkürzung der Restnutzungsdauer nach Ermittlung des Sanierungsstaus für die jeweiligen Gebäude festgelegt.

Für die Festlegung der Verlängerung der Restnutzungsdauer wurde häufig auf ein Punktesystem für Modernisierungen zurückgegriffen. Aber auch bereits entstandene Sanierungskosten wurden in Jahre umgerechnet.

In Hamburg wurden die Restnutzungsdauern für alle Gebäude mit Errichtung vor 2006 einheitlich pauschaliert. In Niedersachsen wurde für alle Gebäude mit einer rechnerischen Restnutzungsdauer ≤ 0 Jahren eine endgültige Restnutzungsdauer von 20 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer festgelegt.

In Thüringen werden Baumängel und Sanierungsstaus als außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert und gehen somit nicht direkt in die Bewertung der einzelnen Gebäude ein.

In Sachsen-Anhalt erfolgt keine zusätzliche Ermittlung der Restnutzungsdauer. Durchgeführte Sanierungen werden vor der Alterswertminderung den Normalherstellungskosten zugerechnet.

Abbildung der Gebäudewerte

Die Gebäude wurden i. d. R. getrennt von den Grundstücken in den Bilanzen abgebildet. Von den Ländern Berlin und Niedersachsen wurde angegeben, dass die Abbildung als Liegenschaften inkl. der Gebäude und Grundstücke erfolgt.

3.2 Länderberichte

3.2.1 Baden-Württemberg

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2003, 2012 Aktualisierung aller Landesimmobilien
Eigentümer	Land
Ziele der Gebäudewertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Transparenz der Vermögenswerte 2. Transparenz der Entwicklung des Anlagevermögens 3. Einhaltung der Standards staatlicher Doppik (SSD)
Verfahrensgrundlage	Standards staatlicher Doppik (SSD), WertV bzw. ImmoWertV
Zuständig für Wertermittlung	Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung
Ort der Abbildung der Werte	Als Vermögen in der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung
Sonstiges	Wunsch nach einem einfachen Verfahren ohne externe Gutachter

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	Sachwertverfahren
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Ist-Investitionen) i. d. R. bei vorh. Unterlagen bis 1972 (aufgrund einer Versicherungsregelung) 2. Rechnerischer Wiederbeschaffungswert
Basis Normalherstellungskosten	NHK 2000
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	50 – 60 Jahre, vereinzelt weniger (z. B. Reinraum)
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Schätzung der RND durch Sachverständige in Bezug auf durchgeführte Sanierungen/Sanierungsstau bzw. Bauzustand
Abbildungswert in Vermögensdarstellung	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.2.2 Bayern

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja, nur TU München
Zeitpunkt	2002
Eigentümer	Land
Ziele der Gebäudewertermittlung	1. Erhöhung des Budgets Bauunterhalt und Sanierungen 2. Eröffnungsbilanz 2004
Verfahrensgrundlage	–
Zuständig für Wertermittlung	TU München und Staatshochbauverwaltung
Ort der Abbildung der Werte	Bilanz der TU München
Sonstiges	Eigenes Verfahren zur Ermittlung des Sanierungsstaus entwickelt

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	Eigenes Verfahren basierend auf Wiederbeschaffungswerten
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	rechnerischer Wiederbeschaffungswert
Basis Normalherstellungskosten	Kostenrichtwerte nach Hochschulrahmengesetz (Vorläufer der Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz)
Alterswertminderung	Nur für Gebäude mit hohem Sanierungsstau
Gesamtnutzungsdauer	Keine
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Statt Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgte der Abzug der rechnerisch ermittelten Kosten des Sanierungsstaus vom rechnerischen Wiederbeschaffungswert, um den Zeitwert für die Bilanz zu ermitteln.
Abbildungswert in Bilanz	–

3.2.3 Berlin

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2008 - 2010 (HTW)
Eigentümer	Land
Ziele der Gebäudewertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Charité, HTW: Eröffnungsbilanz wegen Einführung Doppik 2. Transparenz über Vermögenswerte der einzelnen Politikziele
Verfahrensgrundlage	WertV
Zuständig für Wertermittlung	Hochschulen
Ort der Abbildung der Werte	Bilanz der Hochschulen
Sonstiges	Zu wenig Geld für Ausgleich der berechneten Wertverluste im Haushalt vorhanden

Angaben zum Wertermittlungsverfahren: Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW)

Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sachwertverfahren 2. Ertragswertverfahren
Bewertungsdurchführung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einzelbewertung 2. Teilweise Gruppenbewertung bei Liegenschaftsteilflächen
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	Rechnerischer Wiederbeschaffungswert
Basis Normalherstellungskosten	NHK 2000
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	50 – 80 Jahre, je nach Gebäudetyp
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Internes Punktesystem 2. Schätzung der RND durch Sachverständige in Bezug auf durchgeführte Sanierungen/Sanierungsstau bzw. Bauzustand
Abbildungswert in Bilanz	Als Liegenschaft inkl. Gebäude- und Grundstücks- werte in der Bilanz der HTW

3.2.4 Brandenburg

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja, nur Europa-Universität Viadrina Frankfurt (Oder)
Zeitpunkt	2008
Eigentümer	Stiftung
Ziele der Gebäudewertermittlung	Eröffnungsbilanz
Verfahrensgrundlage	–
Zuständig für Wertermittlung	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) und Universität Viadrina
Ort der Abbildung der Werte	Bilanz der Universität Viadrina

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	Sachwertverfahren
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	Rechnerischer Wiederbeschaffungswert mit Rückindizierung auf das Baujahr
Basis Normalherstellungskosten	NHK 2000
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	50 – 70 Jahre
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Schätzung der RND durch Sachverständige in Bezug auf durchgeführte Sanierungen/Sanierungsstau bzw. Bauzustand
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.2.5 Bremen

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2006
Eigentümer	Land
Ziele der Gebäudewertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eröffnungsbilanz der HS 2. Ermittlung des Unterbringungsbudgets und der Unterbringungskosten 3. Bestandsaufnahme und rechtliche Klärung der Liegenschaften
Verfahrensgrundlage	–
Zuständig für Wertermittlung	Senatorin für Bildung und Wissenschaft
Ort der Abbildung der Werte	Hochschulen

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	Eigenes Verfahren auf Basis Sachwertverfahren
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Ist-Investitionen) indiziert auf Wertermittlungstichtag 2. Rechnerischer Wiederbeschaffungswert
Basis Normalherstellungskosten	Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	15 – 90 Jahre, je nach Bauteilgruppe (4)
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Schätzung der RND durch Sachverständige in Bezug auf durchgeführte Sanierungen/Sanierungsstau bzw. Bauzustand
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.2.6 Hamburg

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2005
Eigentümer	Land
Ziele der Gebäudewertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einführung Doppik → Eröffnungsbilanz 2. Ermittlung des Unterbringungsbudgets 3. Ermittlung tatsächlicher Substanz- und Vermögensbindung
Verfahrensgrundlage	–
Zuständig für Wertermittlung	Kasse Hamburg als Dienstleister für die Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF)
Ort der Abbildung der Werte	Bilanz der Stadt Hamburg

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	Zeitwert = Feuerkassenwert (ermittelt auf Basis des Sachwertverfahrens)
Bewertungsdurchführung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einzelbewertung 2. Bei komplexen Anlagen Verteilung der Werte auf Fläche der einzelnen Gebäude
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	Rechnerischer Wiederbeschaffungswert
Basis Normalherstellungskosten	Versicherungswert 1914
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	30/80 der GND für alle vor 2006 angeschafften oder hergestellten Gebäude
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.2.7 Hessen

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2007
Eigentümer	Land
Ziele der Gebäudewertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einführung Doppik 2. Eröffnungsbilanzen der Hochschulen 3. Darstellung der Werte der Hochschulliegenschaften für das Land
Verfahrensgrundlage	WertV, WertR2006, HGB
Zuständig für Wertermittlung	Hessisches Baumanagement + externer Gutachter KPMG
Ort der Abbildung der Werte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bilanz der Hochschulen 2. Teilkonzernbilanz des Ressorts Wissenschaft und Kunst 3. Konzernbilanz des Landes Hessen

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eigenes Substanzwertverfahren für Gebäude ab 1998, wenn die tatsächlichen Herstellungskosten vorlagen 2. Sachwertverfahren 3. Ertragswertverfahren 4. Vergleichswertverfahren
Bewertungsdurchführung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einzelbewertung 2. Clusterverfahren/Gruppenbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Ist-Investitionen) im Baujahr für Gebäude ab 1998 2. Rechnerischer Wiederbeschaffungswert mit Rückindizierung auf das Baujahr
Basis Normalherstellungskosten	NHK 2000
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	40 – 80 Jahre, je nach Gebäudetyp
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kosten von durchgeführten Sanierungen/Sanierungsstau 2. Schätzung der RND durch Sachverständige in Bezug auf durchgeführte Sanierungen/Sanierungsstau bzw. Bauzustand
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.2.8 Mecklenburg-Vorpommern

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja, aber nur für Uni-Klinika und bei Verkauf von Liegenschaften
Zeitpunkt	Ermittlung für Hochschulgebäude in Planung
Eigentümer	Uni-Klinika, Land (Hochschulen)
Ziele der Gebäudewertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uni-Klinika: Bilanzierung nach Errichtung als Anstalten öffentlichen Rechts 2. Hochschulliegenschaften: Ermittlung des Sondervermögens in Zuständigkeit des Landesbetriebs BBL-MV geplant 3. Veräußerungen
Verfahrensgrundlage	HGB für Bilanzierung, §194 BauGB für Verkauf
Zuständig für Wertermittlung	Uni-Klinika und BBL-MV
Ort der Abbildung der Werte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bilanz der Uni-Klinika 2. Hochschulliegenschaften: zukünftig in Bilanz des BBL-MV

Angaben zum Wertermittlungsverfahren: Planung für Hochschulgebäude

Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sachwertverfahren 2. Ertragswertverfahren und Vergleichswertverfahren für Veräußerungen
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Ist-Investitionen) indiziert auf Wertermittlungsstichtag 2. Rechnerischer Wiederbeschaffungswert
Basis Normalherstellungskosten	NHK 2000
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	50 – 70 Jahre
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Schätzung der RND durch Sachverständige in Bezug auf durchgeführte Sanierungen/Sanierungsstau bzw. Bauzustand
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.2.9 Niedersachsen

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2000
Eigentümer	Land und Stiftungshochschulen
Ziele der Gebäudewertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Neustrukturierung der Liegenschaften des Landes 2. Änderung der Landeshaushaltsordnung 3. Bildung des Liegenschaftsfonds Niedersachsen 4. Ermittlung von Überlassungsentgelten 5. Eröffnungsbilanzen der Stiftungshochschulen
Verfahrensgrundlage	WertV, HGB, Haushaltsrecht, Steuerrecht
Zuständig für Wertermittlung	Niedersächsisches Finanzministerium + externer Gutachter Dr. Seebauer GmbH & Co. KG
Ort der Abbildung der Werte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bilanz der Stiftungshochschulen 2. Liegenschaftsfonds Niedersachsen im Haushaltsplan als Sondervermögen

Angaben zum Wertermittlungsverfahren: Hochschulen als Landesbetrieb

Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sachwertverfahren (Spezialimmobilie) 2. Ertragswertverfahren (nur für marktfähige Gebäude) 3. Vergleichswertverfahren
Bewertungsdurchführung	Gruppenbezogene Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	Rechnerischer Wiederbeschaffungswert
Basis Normalherstellungskosten	BKI
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	40 – 70 Jahre, je nach Gebäudetyp
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kosten von durchgeführten Sanierungen/Sanierungsstau 2. Schätzung der RND durch Sachverständige in Bezug auf durchgeführte Sanierungen/Sanierungsstau bzw. Bauzustand 3. Festlegung Mindest-RND von 20 % der GND, wenn rechnerischer Wert ≤ 0
Abbildungswert in Vermögensdarstellung bzw. Bilanz	Als Liegenschaft inkl. Gebäude und Grundstücke

3.2.10 Nordrhein-Westfalen

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2001
Eigentümer	Land, Universität Köln
Ziele der Gebäudewertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gründung Eigenbetrieb für Landesliegenschaften (BLB NRW) als Sondervermögen → Bilanz mit Aufnahme der Gebäudewerte 2. Veräußerungen 3. Ermittlung von Mieten für Hochschulen
Verfahrensgrundlage	–
Zuständig für Wertermittlung	BLB NRW + externer Gutachter Dr. Seebauer GmbH & Co. KG
Ort der Abbildung der Werte	Bilanz des BLB NRW Universität Köln

Angaben zum Wertermittlungsverfahren: Sondervermögen BLB NRW

Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sachwertverfahren 2. Ertragswertverfahren
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	Rechnerischer Wiederbeschaffungswert mit Rückindizierung auf das Baujahr
Basis Normalherstellungskosten	NHK 2000
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	Max. 50 Jahre
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Schätzung der RND durch Sachverständige in Bezug auf durchgeführte Sanierungen/Sanierungsstau bzw. Bauzustand
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

Die Wahl des Bewertungsverfahrens (Sachwertverfahren) für die Eröffnungsbilanz des BLB NRW zum 01.01.2001 war ausschließlich der Tatsache geschuldet, dass die Mietverträge zwischen den einzelnen Hochschulen und dem BLB NRW noch nicht geschlossen waren. Seit Abschluss der Mietverträge werden die bilanziellen Buchwerte für die Grundstücke und Gebäude, die an die Hochschulen vermietet sind, quartalsweise in einem vereinfachten Ertragswertverfahren auf ihre Werthaltigkeit geprüft, da der BLB NRW dem Grundgedanken folgt, dass sich der Wert der Immobilien ausschließlich aus dem erzielten Ertrag (Miete) ableitet. Sobald die nachhaltig erzielbaren Erträge einen Ertragswert nach sich ziehen, der nennenswert unter dem Buchwert liegt, nimmt der BLB NRW außerplanmäßige Abschreibungen vor⁶.

⁶ Aussage BLB NRW im Rahmen der Umfrage

3.2.11 Rheinland-Pfalz

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2007
Eigentümer	Land
Ziele der Gebäudewertermittlung	Schaffung einer Grundlage für Bilanzierung beim LBB
Verfahrensgrundlage	HGB, WertV
Zuständig für Wertermittlung	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) + Wirtschaftsprüfungsunternehmen
Ort der Abbildung der Werte	LBB

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	Sachwertverfahren
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	Rechnerischer Wiederbeschaffungswert
Basis Normalherstellungskosten	1. BKI 2. NHK 2000
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	20 – 80 Jahre, je nach Nutzungsart
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Schätzung der RND durch Sachverständige in Bezug auf durchgeführte Sanierungen/Sanierungsstau bzw. Bauzustand
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.2.12 Saarland

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja, nur Universität Saarbrücken
Zeitpunkt	2004
Eigentümer	Universität Saarbrücken (Großteil der Gebäude)
Ziele der Gebäudewertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vollständigkeit und Transparenz bei der Bilanz-erstellung 2. Verwendung von Teilinfos aus Bewertung für Dokumentation des Sanierungsstaus und unterlassener Instandhaltung
Verfahrensgrundlage	–
Zuständig für Wertermittlung	Stabsstelle Controlling der Universität + GM der Uni + Wirtschaftsprüfer
Ort der Abbildung der Werte	Bilanz der Universität

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sachwertverfahren 2. Ertragswertverfahren Wahl abhängig von der Gebäudenutzung bzw. von bestehenden Erbbaupachtverträgen
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Ist-Investitionen) für Neubauten seit 2004 2. Rechnerischer Wiederbeschaffungswert
Basis Normalherstellungskosten	NHK 2000
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	20 – 60 Jahre, je nach Nutzungsart
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Schätzung der RND durch Sachverständige in Bezug auf durchgeführte Sanierungen/Sanierungsstau bzw. Bauzustand
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.2.13 Sachsen

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2006
Eigentümer	Land, Universität Leipzig
Ziele der Gebäudewertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Land: Darstellung des Grundvermögens des Freistaats 2. Universität Leipzig: Eröffnungsbilanz
Verfahrensgrundlage	<ol style="list-style-type: none"> 1. Land: WertV 2. Uni Leipzig: Erlass Sachwertverfahren für Kommunen, WertV, E-KomHVO-Doppik
Zuständig für Wertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB), Unternehmensbereich Finanzvermögen und Portfoliosteuerung 2. Universität Leipzig
Ort der Abbildung der Werte	Bilanz der Universität

Angaben zum Wertermittlungsverfahren: Landesliegenschaften in Verwaltung des SIB

Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sachwertverfahren 2. Ertragswertverfahren 3. Vergleichswertverfahren 4. Gutachten für einzelne Objekte Verwendung vereinfachter Verfahren
Bewertungsdurchführung	Clusterbewertung bei Sachwertverfahren
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Ist-Investitionen) ab 2007 2. Rechnerischer Wiederbeschaffungswert
Basis Normalherstellungskosten	NHK 2000
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	50 – 80 Jahre
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Schätzung der RND durch Objektmanager in Zusammenarbeit mit dem/der zuständigen Bausachbearbeiter(in)
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.2.14 Sachsen-Anhalt

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2010
Eigentümer	Land
Ziele der Gebäudewertermittlung	Ermittlung kalkulatorischer Mieten für Trennungsrechnung
Verfahrensgrundlage	HGB
Zuständig für Wertermittlung	Hochschulen
Ort der Abbildung der Werte	In Kalkulations-Software der Hochschulen

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	Sachwertverfahren
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Ist-Investitionen) im Baujahr + Sanierungskosten im Jahr der Maßnahme 2. Rechnerischer Wiederbeschaffungswert mit Rückindizierung auf das Baujahr + Sanierungskosten im Jahr der Maßnahme
Basis Normalherstellungskosten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kostenrichtwerte Bauministerkonferenz 2. NHK 2000
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	25 – 50 Jahre
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Nur rechnerische Ermittlung, da Sanierungsmaßnahmen bereits im Basiswert enthalten sind
Abbildungswert in Bilanz	Abbildung Zeitwert je Berechnungsjahr nur in Software zur Kalkulation der Miete, Grundstückswerte fließen nicht in die Kalkulation ein

3.2.15 Schleswig-Holstein

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2012
Eigentümer	Land
Ziele der Gebäudewertermittlung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundvermögen des Landes darstellen 2. Berechnung der Bauunterhaltsmittel 3. Abgleich der Datenbestände, Bezeichnung der Gebäude und Liegenschaften
Verfahrensgrundlage	ImmoWertV
Zuständig für Wertermittlung	Landesbau der GMSH
Ort der Abbildung der Werte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Darstellung als Vermögen im Finanzministerium 2. Gebäudewerte der Uniklinik in deren Bilanz

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sachwertverfahren 2. Neubauwert 1936
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	Rechnerischer Wiederbeschaffungswert
Basis Normalherstellungskosten	NHK 2000
Alterswertminderung	Ja
Gesamtnutzungsdauer	60 – 80 Jahre
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Schätzung der RND durch Sachverständige in Bezug auf durchgeführte Sanierungen/Sanierungsstau bzw. Bauzustand
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt und zusammen, je nach Bedarf

3.2.16 Thüringen

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2010
Eigentümer	Land
Ziele der Gebäudewertermittlung	1. Einführung kaufmännisches Rechnungswesen 2. Ermittlung der Abschreibung von Gebäuden im Rahmen der Vollkostenrechnung
Verfahrensgrundlage	Spezielles Verfahren zusammen mit Wirtschaftsprüfer auf Grundlage der WertV erarbeitet
Zuständig für Wertermittlung	Hochschulen
Ort der Abbildung der Werte	In Bilanz der Hochschulen als Anlagevermögen

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	Sachwertverfahren
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	Rechnerischer Wiederbeschaffungswert mit Rückindizierung auf das (fiktive) Baujahr
Basis Normalherstellungskosten	Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz (KG 300+400)
Alterswertminderung	Ja, jedoch vorab Festlegung eines fiktiven Baujahres über das Punktesystem für Modernisierungen → Einfluss auf Wiederherstellungskosten bei der Rückindizierung auf das Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Punktesystem für Modernisierungen
Abzüge Sonstiges	Baumängel und Instandhaltungssatus werden vom ermittelten Gebäudewert vor der Bilanzierung als außerplanmäßige Abschreibung abgezogen.
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.2.17 Stadt Hannover / Niedersachsen

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Ja
Zeitpunkt	2010
Ziele der Gebäudewertermittlung	Einführung Kaufmännisches Rechnungswesen → Eröffnungsbilanz
Verfahrensgrundlage	§96 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), §42 ff GemHKVO, HGB
Ort der Abbildung der Werte	Bilanz der Stadt Hannover

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	Sachwertverfahren
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Ist-Investitionen) im Baujahr 2. Rechnerischer Wiederbeschaffungswert mit Rückindizierung auf das Baujahr
Basis Normalherstellungskosten	1913er Standardwert
Alterswertminderung	ja
Gesamtnutzungsdauer	Schulen 50 – 90 Jahre, je nach Ausführungsart
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Keine Begutachtung im Rahmen der Ermittlung der Gebäudewerte. Getätigte Sanierungsmaßnahmen vor der Eröffnungsbilanz wurden ohne Indizierung auf den Wertermittlungstichtag separat aktiviert.
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.2.18 Kommunen Sachsen

Allgemeine Angaben

Wertermittlung	Kommunen mit kaufmännischem Rechnungswesen
Zeitpunkt	Seit 2008 freiwillig, ab 2013 verbindlich
Ziele der Gebäudewertermittlung	Einführung Kaufmännisches Rechnungswesen → Eröffnungsbilanz
Verfahrensgrundlage	Erlass Sachwertverfahren für Kommunen, WertV, E-KomHVO-Doppik
Ort der Abbildung der Werte	Bilanzen der Kommunen und Gemeinden

Angaben zum Wertermittlungsverfahren

Verfahren	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sachwertverfahren 2. Ertragswertverfahren 3. Vergleichswertverfahren } für gewerblich genutzte Gebäude, auch Wohngebäude
Bewertungsdurchführung	Einzelbewertung
Basiswert für Ermittlung des Buch- bzw. Zeitwerts	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatsächliche Anschaffungs- und Herstellungskosten (Ist-Investitionen) im Baujahr ab 1990 2. Rechnerischer Wiederbeschaffungswert mit Rückindizierung auf das (fiktive) Baujahr
Basis Normalherstellungskosten	NHK 2000
Alterswertminderung	Ja, jedoch vorab Festlegung eines fiktiven Baujahres über das Punktesystem für Modernisierungen → Einfluss auf Wiederherstellungskosten bei der Rückindizierung auf das Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	30 – 80 Jahre
Ermittlung Restnutzungsdauer (zusätzlich zur rein rechnerischen Ermittlung)	Punktesystem für Modernisierungen
Abzüge Sonstiges	Baumängel und Instandhaltungsstaus werden vom ermittelten Gebäudewert vor der Bilanzierung als außerplanmäßige Abschreibung abgezogen
Abbildungswert in Bilanz	Gebäudewerte und Grundstückswerte getrennt

3.3 Übersicht Ländervergleich

Abb. 4: Übersicht Ländervergleich anhand eines Berechnungsbeispiels

Beispielgebäude: 2012 Elektrotechnik und Verwaltung (Richtwertgruppen I.4 und II.2) 1986 BGF: 1.950 m² NF 1-6 (ehem. HNF): 1.367 m² Höhe: 4 Geschosse Ausstattungsstandard: mittel Verlängerung Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung von Modernisierungen und Sanierungsstaus): 4 Jahre												
Rechenschritt	NHK 2000 mit Berechnung (€/BGF+BNK+Außenanlagen)					Kostenrichtwerte BMK ohne Berechnung (€/HNF inkl. BNK und Außenanl.)						
	Rechn. Wiederbeschaffungswert mit Rückindizierung auf fiktive Herstellkosten/tatsächliche Herstellkosten im Baujahr					Rechn. Wiederbeschaffungswert mit Rückindizierung auf fiktive Herstellkosten/tatsächliche Herstellkosten im Baujahr						
Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Wiederbeschaffungskosten	1.996.995 €					3.679.788 €					5.101.178 €	
	80	50	35	80	50	35	80	50	35	80	50	35
	24.962 €	39.940 €	57.057 €	45.997 €	73.596 €	105.137 €	34.605 €	55.367 €	79.096 €	63.765 €	102.024 €	145.748 €
	58	28	13	58	28	13	58	28	13	58	28	13
Festgelegte RND in Jahren	549.174 €	878.678 €	1.255.254 €	1.011.942 €	1.619.107 €	2.313.010 €	761.303 €	1.218.084 €	1.740.120 €	1.402.824 €	2.244.518 €	3.206.455 €
	1.447.821 €	1.118.317 €	741.741 €	2.667.847 €	2.060.681 €	1.366.779 €	2.007.071 €	1.550.289 €	1.028.253 €	3.698.354 €	2.856.660 €	1.894.723 €
	Baden-W. NRW			Hamburg* ¹			Baden-W.			Thüringen		
	Brandenburg Nds. (Hannover* ¹)			Berlin			Sachsen (Hochschulen) Schleswig-Holstein			Sachsen-Anhalt		
Bundesländer	Sachsen (Kommunen)			Sachsen-Anhalt			Mecklenburg-Vorpommern			Saarland Rheinland-Pfalz		
	Hessen			Sachsen-Anhalt			Mecklenburg-Vorpommern			Saarland Rheinland-Pfalz		
	Hessen			Sachsen-Anhalt			Mecklenburg-Vorpommern			Saarland Rheinland-Pfalz		
	Hessen			Sachsen-Anhalt			Mecklenburg-Vorpommern			Saarland Rheinland-Pfalz		

1. 1913er Standardwert (Hannover) und Versicherungswert 1914 statt NHK 2000 als Basis Wiederbeschaffungskosten

2. BKI statt Kostenrichtwerte BMK als Basis Wiederbeschaffungskosten

3. keine Alterswertminderung, Ermittlung Zeitwert aus Abzug des rechn. Sanierungsstaus von den Wiederbeschaffungskosten

3.4 Einschätzung der verwendeten Verfahren in den Bundesländern

Überprüfung der Zielerreichung

Für die Einführung des kaufmännischen Rechnungswesens an Hochschulen ist eine Darstellung der Gebäudewerte in der Eröffnungsbilanz notwendig, wenn die Hochschulen Eigentümer der jeweiligen Gebäude sind.

Hochschulen, die nicht Eigentümer der Gebäude sind, können dennoch die Gebäudewerte in ihrer Eröffnungsbilanz abbilden, wenn die Länder einen Überblick über die Vermögenswerte je Hochschule erhalten wollen, die sie den Hochschulen zur Verfügung stellen.

Da in allen Bundesländern Wertermittlungen für Hochschulgebäude, wenn auch nicht flächendeckend, vorgenommen wurden, können die entsprechenden Hochschulen auch diese in ihren Bilanzen abbilden.

Unabhängig von der Einführung des kaufmännischen Rechnungswesens an den Hochschulen und der Abbildung von Vermögenswerten in deren Bilanzen haben durch die vorgenommenen Wertermittlungen auch die Länder zumindest technisch die Möglichkeit, das Landesvermögen in Form von Hochschulgebäuden und deren Entwicklung darzustellen. Das gilt jedoch nur für die Bundesländer, in denen für alle Hochschulgebäude flächendeckend Werte ermittelt wurden.

Um prüfen zu können, ob es sich bei der Ermittlung der Gebäudewerte und Wertverluste um realistische Werte handelt, sind zum einen die Auswahl der Verfahren und zum anderen die im Sachwertverfahren verwendeten Parameter einzeln zu betrachten.

Es gibt sehr unterschiedliche Ansätze bei der Festlegung der Parameter in den Bundesländern innerhalb des Sachwertverfahrens, die auch zwangsläufig zu unterschiedlichen Ergebnissen des langfristigen Mittelbedarfs in den jeweiligen Bundesländern für den Werterhalt der Hochschulgebäude je qm Nutzfläche bzw. Studierenden führen.

Wahl der Verfahren

In allen Bundesländern wurden im Rahmen der Gebäudewertermittlung durch die Anwendung des Sachwertverfahrens dem nicht existierenden Markt für Hochschulgebäude Rechnung getragen.

Die derzeit stattfindende Berichtigung der Zeitwerte für alle Hochschulgebäude in der Bilanz des BLB in Nordrhein-Westfalen mit Hilfe des Ertragswertverfahrens auf Basis der geschlossenen Mietverträge ist nicht zielführend. Lediglich für marktgängige Gebäude wie Büro- und Wohngebäude kann diese Vorgehensweise empfohlen werden. Bei allen anderen Hochschulgebäuden handelt es sich um Spezialimmobilien, die nicht dem Markt zur Verfügung stehen und für die kein Markt bezüglich der Mietpreise existiert, die im Ertragswertverfahren einfließen müssen. Deren Werte sollten weiterhin ausschließlich mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt werden.

Normalherstellungskosten (Wiederbeschaffungsneuwert)

In der Berechnung des Beispielgebäudes (Abb. 4) betragen die Wiederherstellungskosten auf Grundlage der NHK 2000 nur 72 % der Werte auf Grundlage der Kostenrichtwerte der Bauministertekonferenz (BMK), auf deren Basis jedoch bundesweit Haushaltsanträge für die Baumaßnahmen der Hochschulen berechnet und entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt werden. Die berechneten Wiederherstellungskosten auf Basis der Kostenrichtwerte der BMK weisen somit einen Realitätsbezug auf.

Obwohl bereits seit 1972 differenzierte Kostenrichtwerte für Hochschul-Institutsgruppen mit Verordnungscharakter (Hochschulrahmengesetz bis 2007) bundesweit zur Verfügung stehen,

wurden diese zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten in den wenigsten Bundesländern berücksichtigt.

Die Verwendung sowohl der vorhandenen Versicherungswerte 1913/14 oder der NHK 2000 als Basis führt zu unzuverlässigen Wiederbeschaffungswerten für die Spezialimmobilie Hochschule mit ihren Differenzierungen. Daraus resultierend werden keine realistischen Wertverluste sichtbar. Dies gilt nicht für die Bundesländer Bayern und Bremen und an dieser Stelle vorerst nicht für Thüringen und Sachsen-Anhalt. Die Kostenwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), die in Niedersachsen und zum Teil in Rheinland-Pfalz verwendet wurden, führen wie die Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz zu höheren Werten.

Die Höhe der Wiederbeschaffungskosten hat im Zusammenspiel mit der Wahl der Rückindizierung/keine Rückindizierung sowie der Gesamtnutzungsdauer erheblichen Einfluss auf die Abschreibung bzw. den jährlichen Wertverlust als auch auf den zu aktivierenden Zeitwert.

Ein hoher Wiederbeschaffungswert führt jedoch nicht automatisch zu einem hohen Zeitwert. Bei der Annahme einer kurzen Gesamtnutzungsdauer im Berechnungsbeispiel halbiert sich der Zeitwert gegenüber der Annahme einer hohen Nutzungsdauer.

Rückindizierung/fehlende Indizierung auf Stichtag

Im Berechnungsbeispiel führt die Rückindizierung der Wiederbeschaffungswerte bzw. die fehlende Indizierung tatsächlicher Herstellungs- und Anschaffungskosten auf den Wertermittlungstichtag zu einer Halbierung der aktivierten Vermögenswerte sowie der jährlichen Wertverluste.

Durch die somit entstehende Minderung der Wiederbeschaffungskosten vor der Alterswertminderung in den Bundesländern Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Thüringen und Sachsen-Anhalt wird nicht dem Stichtag der Bilanz bzw. der erstmaligen Aktivierung der Gebäude Rechnung getragen. Diese Praxis kommt einer Rückverlegung der gesamten Bilanz auf das Baujahr gleich, wobei die Gebäude einer Hochschule auch noch in unterschiedlichen Baujahren erstellt wurden. Ausschließlich die Alterswertminderung, die bereits die bisherige Nutzungsdauer berücksichtigt, sowie getätigte oder unterlassene Sanierungsmaßnahmen sind der Ermittlung des Zeitwertes zum Bilanzstichtag zugrunde zu legen.

Durch diese Vorgehensweise werden zum einen nicht die Kosten festgestellt, die für die Ersatzbeschaffung zum Stichtag nötig wären, zum anderen können nicht die tatsächlichen Zeitwerte am Stichtag ermittelt werden. Folglich werden auch niedrigere und somit unrealistische jährliche Wertverluste abgebildet. Eine Ableitung aus diesen Wertverlusten im Rahmen der Finanzplanung für zukünftige Investitionen zur Grundsanierung bzw. zum Ersatz der Gebäude, dem i. d. R. Hochschulliegenschaften in regelmäßigen Zyklen ausgesetzt sind, führt zwangsläufig zu nicht auskömmlichen Mitteln zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bedarfs.

Die Bundesländer Thüringen und Sachsen-Anhalt haben somit ihre Entscheidung, die Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz zu verwenden, durch die vorgenommene Rückindizierung konterkariert.

Die Bundesländer Brandenburg, Nordrhein-Westfalen und Saarland, die schon durch die Wahl der Grundlage NHK 2000 für die Ermittlung der Wiederbeschaffungswerte geringere Werte als bei Verwendung der Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz ermitteln, wird dieser Sachverhalt nochmals durch die Rückindizierung potenziert. Diese Bundesländer können keine realistischen Buch- und Abschreibungswerte aus ihrer Wertermittlung für ihre Hochschulgebäude generieren.

Gesamtnutzungsdauer

Wie im Berechnungsbeispiel zu sehen, führen hohe Nutzungsdauern zu hohen Zeitwerten und somit hohem Vermögen und gleichzeitig zu niedrigen Abschreibungswerten.

Die von den Bundesländern für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauern verwendeten Tabellen berücksichtigen i. d. R. nicht die technische Gebäudeausrüstung, die in hochinstallierten Hochschulgebäuden vorhanden ist. Die Gebäudekonstruktion als auch die technische Gebäudeausrüstung unterliegen inzwischen zudem immer kürzeren Lebenszyklen aus veränderten externen und internen Anforderungen. Daher ist davon auszugehen, dass die angesetzten Gesamtnutzungsdauern mit Ausnahme von Bremen und Sachsen-Anhalt zu unrealistisch niedrigen jährlichen Wertverlusten führen, wenn sie als Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen Investitionsbedarfs dienen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

In den meisten Bundesländern erfolgte die Ermittlung der Restnutzungsdauer mit Bausachverständigen und entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie.

Die Praxis in Hamburg, die Restnutzungsdauern für alle Gebäude mit Errichtung vor 2006 einheitlich zu pauschalieren, kann nicht den zukünftigen Investitionsbedarf abbilden. Hier besteht noch Diskussionsbedarf bezüglich der Gesamtnutzungsdauern.

Das Vorgehen in Niedersachsen, für alle Gebäude mit einer rechnerischen Restnutzungsdauer ≤ 0 Jahren eine endgültige Restnutzungsdauer von 20 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer festzulegen, kann für alle Bundesländer empfohlen werden, solange diese Gebäude auch weiterhin einer Nutzung unterliegen.

Bei der Bilanzierung der Baumängel und Sanierungsstaus als außerplanmäßige Abschreibungen in Thüringen ist besonders auf realistische Wiederbeschaffungswerte zur Ermittlung der Wertverluste zu achten.

In Sachsen-Anhalt wurde die Restnutzungsdauer nur rechnerisch ermittelt. Ausgleichend dafür wurden die Kosten der getätigten Sanierungsmaßnahmen zusätzlich zu den Herstellungskosten in den Basiswert vor der Alterswertminderung einbezogen.

Abbildung der Gebäudewerte

In den meisten Bundesländern wurden die Sachwerte der Gebäude getrennt von den Grundstückswerten bilanziert. In Berlin und Niedersachsen wurden die Sachwerte aus dem Gebäudesachwert (Gegenstand der Länderumfrage) und dem Grundstückswert auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt und deren Summe bilanziert. Die Grundstücke unterliegen keinem Wertverlust, gehen aber bei dieser Vorgehensweise dennoch rechnerisch in die Abschreibungen ein. Das führt zu rechnerischen Wertverlusten, die nicht auf die Gebäude bezogen sind. Die Einbeziehung des Grundstückswertes in den Sachwert spielt lediglich bei geplanten Verkäufen eine Rolle.

Bauliche Anlagen auf den Grundstücken, die keine Gebäude sind, wie z. B. Straßen und Gehwege, sind gesondert zu bewerten und zu aktivieren und unterliegen selbstverständlich einem Wertverlust.

3.5 Fazit

Es ist den Bundesländern mit Ausnahme von Bremen zu empfehlen, die Praxis der Wertermittlung von Hochschulgebäuden nochmals kritisch zu überprüfen und gegebenenfalls die Parameter innerhalb der Verfahren entsprechend ihren Zielen anzupassen.

4 Anlagen

4.1 Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz

BAUMINISTERKONFERENZ

KONFERENZ DER FÜR STÄDTEBAU, BAU- UND WOHNUNGSWESEN ZUSTÄNDIGEN
MINISTER UND SENATOREN DER LÄNDER (ARGEBAU)
AUSSCHUSS FÜR STAATLICHEN HOCHBAU

- Stand März 2010 -

Kostenrichtwerte für Hochschulgebäude - Indexstand Nov. 2009

(112,8 - Basis 2005=100)

I. Institutsbauten

Richtwertgruppe	Gebäudenutzung	Bauwerkskosten (KG 300 + 400) / NFa [€ / m ²]	Gesamtbaukosten (KG 200 – 700) / NFa [€ / m ²]	Bauwerkskosten (KG 300 + 400) / NFa 1-6 (vormals HNF) [€ / m ²]	Gesamtbaukosten (KG 200 – 700) / NFa 1-6 (vormals HNF) [€ / m ²]	prozent. Anteil Technikkosten an Bauwerkskosten [%]
1	Geisteswissenschaften, Wirtschaftswissenschaften, Rechtswissenschaften, Sozialwissenschaften	2.390	3.170	2.650	3.510	23
2	Agrar- u. Forstwissenschaften, Tierhaltung (ohne hochinstall. Forschungsbereiche)	2.510	3.330	2.820	3.730	27
3	Erziehungswissenschaften, Kunst und Design	2.590	3.440	3.000	3.980	19
4	Ingenieurwissenschaften (z.B. Elektrotechnik, Bauwesen, Maschinenbau/Verfahrenstechnik), Informatik, Mathematik	3.010	3.990	3.290	4.360	30
5	Naturwissenschaften (z.B. Geowissenschaften, Ernährungswissenschaften), Sportwissenschaften	3.540	4.690	4.060	5.380	32
6	Medizin (ohne Kliniken)	3.890	5.160	4.240	5.620	39
7	Musikwissenschaften	4.100	5.430	5.000	6.630	27
8	Chemie, Physik, Biologie, Pharmazie	4.500	5.960	4.980	6.590	41

Hochinstallierte Institutsbauten

überwiegend der Forschung dienende Gebäude, deren Anforderungen an die baulich-konstruktive und technische Ausstattung die der Richtwertgruppen 1-8 übersteigen.

9	Medizinische Forschung	5.630	7.450	6.030	7.980	44
10	Physikforschung, Tierforschung/ Biologieforschung, Materialforschung	7.420	9.830	8.250	10.930	52

II. Weitere Hochschulgebäude

Richtwertgruppe	Gebäudenutzung	Bauwerkskosten (KG 300 + 400) / NFa [€/m ²]	Gesamtbaukosten (KG 200 – 700) / NFa [€/m ²]	Bauwerkskosten (KG 300 + 400) / NFa 1-6 (vormals HNF) [€/m ²]	Gesamtbaukosten (KG 200 – 700) / NFa 1-6 (vormals HNF) [€/m ²]	prozent. Anteil Technikkosten an Bauwerkskosten [%]
1	Sporthallen	1.850	2.450	2.220	2.940	21
2	Verwaltungsgebäude	2.240	2.970	2.710	3.600	20
3	Bibliotheksgebäude	2.400	3.190	2.580	3.410	26
4	Seminargebäude	2.570	3.410	2.860	3.790	26
5	Mensen	3.710	4.920	4.190	5.560	33
6	Rechenzentren	4.100	5.430	4.520	5.990	36
7	Hörsaalgebäude	4.150	5.500	4.840	6.410	25

III. Erläuterungen

1. Datengrundlage

Die Kostenrichtwerte wurden auf der Grundlage realisierter Baumaßnahmen aus der gemeinsamen Datenbank der Länder und des Bundes bei der IWB Freiburg (Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Betriebsleitung) entwickelt. Sie stellen Mittelwerte für Neubauten der jeweiligen Gebäudenutzungen dar und sind in der letzten Stelle kaufmännisch gerundet. Die einzelnen Analyseergebnisse befinden sich bei der IWB Freiburg.

2. Kostenstand

Der Kostenstand bezieht sich auf den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes und die Indexreihe des Jahres 2005 = 100, einschließlich Mehrwertsteuer. Der aktuelle Index liegt bei 112,8. (November 2009). Wegen der EU-harmonisierten Neufassung der Indexreihe 2005 sind Indexberechnungen ausschließlich auf dieser Basis zulässig.

3. Kostengruppen der DIN 276

Den Kostenrichtwerten liegen die Kostengruppen (KG) der DIN 276, November 2006, zugrunde. Dabei werden die Kostengruppen 300 „Bauwerk – Baukonstruktionen“ und 400 „Bauwerk – Technische Anlagen“ mit dem Begriff der Bauwerkskosten zusammengefasst. Unter dem Begriff der Gesamtbaukosten werden die Kosten der KG 200 – 700 dargestellt. Die Grundstückskosten der KG 100 sind in den Kostenrichtwerten nicht enthalten. Der Kostenanteil der KG 400 „Technische Anlagen“ wird separat dargestellt.

4. Kostenanteile der KG 200, 500, 600, 700 der DIN 276

In den Gesamtbaukosten sind die KG 200 „Herrichten und Erschließen“, 500 „Außenanlagen“, 600 „Ausstattung und Kunstwerke“ und 700 „Baunebenkosten“ in Form eines Zuschlages von 33 % auf die Bauwerkskosten enthalten. Diese Kostenanteile können projektspezifisch stark abweichen.

Die Kosten der Ersteinrichtung sind nicht enthalten.

5. Bezugsflächen der DIN 277

Den Kostenrichtwerten liegen die Bezugsflächen der DIN 277, Februar 2005, zugrunde. In den Spalten 3 + 4 ist die Bezugsfläche die Nutzfläche (NF) als Summe der Nutzflächen 1 – 7. Die hier enthaltene Nutzfläche 7 „Sonstige Nutzflächen“ entspricht der vormaligen Nebennutzfläche (NNF) der DIN 277, Juni 1987 und umfasst die Flächen für Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume, Garagen/Abstellflächen, Fahrzeugabstellflächen, Fahrgastabstellräume, Räume für zentrale Technik und Schutzräume.

Der in den Spalten 5 + 6 dargestellte Kostenrichtwert bezieht sich auf die vormalige Hauptnutzfläche (HNF).

6. Projektspezifische Kostenanpassung

Die Kostenrichtwerte stellen statistische Mittelwerte von bundesweit erhobenen realisierten Neubaumaßnahmen dar. Bei der Anwendung für Kostenermittlungen können projektspezifisch bedeutsame Anpassungen erforderlich werden, die im Einzelfall vorzunehmen sind. Dabei kommen unter anderem folgende Faktoren und Besonderheiten in Betracht: Grundstücksspezifika, vom Mittelwert abweichender Baustandard, Mischnutzungen, abweichender Anteil der Technikkosten, abweichender Anteil der Baunebenkosten, untypische Baumaßnahmen wie Aufstockung oder Erweiterung, länderspezifische Baumarktsituation.

4.2 Wertermittlungsbogen HIS – Sachwertverfahren (Berechnungsbeispiel)

BLATT 1	
Gebäudewertermittlung	Hochschule
Jahr der Bewertung (Stichtag 1. Januar)	2012
Erstellt von:	
Erstellt am:	
I. Objektübersicht	
Gebäudebezeichnung	FB Elektrotechnik
Liegenschaftsnr.	
Gebäudennummer(n) Raumdatei	
Baujahr / Grundsanierung	1986
Lagebezeichnung	
Nutzfläche 1-6 (laut Blatt 2)	1.367 m ²

II. Ergebnisse der Wertermittlung	
Ermittlung nach Sachwertverfahren	
II.1 Ermittlung Normbaukosten (Wiederherstellungskosten)	
rechnerische Normbaukosten (laut Blatt 2)	5.101.178,- €
Abminderung wegen eingeschränkter Nutzungstauglichkeit	%
Normbaukosten	5.101.178,- €
II.2 Ermittlung Wertverlust	
Abschreibung/Wertverlust p.a. (=Normbaukosten/GND)	145.748,- €
II.3 Ermittlung Restnutzungsdauer RND	
Gesamtnutzungsdauer GND (laut Blatt 2)	35 Jahre
Gebäudealter	26 Jahre
Restnutzungsdauer RND	9 Jahre
geschätzte Verlängerung Restnutzungsdauer (laut Blatt 3)	8 Jahre
Investitionsbedarf Sanierungsstau (laut Blatt 3)	-580.000 €
→daraus resultierende Verminderung der Restnutzungsdauer	-4 Jahre
Festgesetzte Restnutzungsdauer RND (Schätzung erford. bei rechn. Ergebnis ≤ 0)	13 Jahre
II.4 Ermittlung Gebäudewert	
Gebäudewert (bilanzieller Zeitwert, aus festgesetzter RND und Abschreibung)	1.894.723,- €

BLATT 2		Hochschule
Gebäudewertermittlung		
Jahr der Bewertung (Stichtag 1. Januar)	2012	
Gebäudebezeichnung	FB Elektrotechnik	
<i>Liegenschaftsnr.</i>		
<i>Gebäudenummer(n) Raumdatei</i>		
Baujahr	1986	
Lagebezeichnung		
Nutzfläche 1-6	1.367 m²	

III. Normbaukosten				
Aufteilung Hauptnutzfläche nach Richtwertgruppen	NF 1-6 m ²	Spez. Baukosten €/m ²	GND Empfehl. HIS	Baukosten anteilig €
I.1 Geistes-, Wirtschafts-, Rechts- u. Sozialwiss.		3.724,-	35 J.	
I.2 Agrar- und Forstwiss., Tierhaltung		3.957,-	35 J.	
I.3 Erziehungswiss., Kunst und Design		4.223,-	36 J.	
I.4 Allg. Ing.wiss., Elektrotechnik, Bauwesen, Maschinenbau/Verfahrenstechn., Informatik, Mathematik	950	4.626,-	34 J.	
I.5 Allg. Naturwiss., Geowiss., Ernährungswiss.,		5.708,-	34 J.	
I.6 Klinische Medizin, Theoretische Medizin		5.963,-	32 J.	
I.7 Musikwiss.		7.034,-	35 J.	
I.8 Chemie, Physik, Biologie/Pflanzenforschung, Pharmazie		6.992,-	32 J.	
I.9 Medizinische Forschung/ Vorklinische Medizin		8.467,-	31 J.	
I.10 Physikforschung, Tierforschung/Biologie,		11.596,-	30 J.	
II.1 Sporthallen		3.119,-	36 J.	
II.2 Verwaltungsgebäude	417	3.820,-		
II.3 Bibliotheksgebäude		3.618,-	35 J.	
II.4 Seminargebäude		4.021,-	35 J.	
II.5 Mensen		5.899,-	33 J.	
II.6 Rechenzentren		6.355,-	33 J.	
II.7 Hörsaalgebäude		6.801,-	35 J.	
Sonstige				
Normbaukosten				5.987.298 €
Regionalfaktor BKI				0,852
Normbaukosten zum Bewertungsstichtag				5.101.178 €
Wiederherstellungskosten pro m ² NF 1-6				3.732 €
Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer (\sum (NF Gr.1-19 x GND Gr.1-19)/NF ges.)				35 J.
Rechnerische Restnutzungsdauer (Durchschnittliche GND - Gebäudealter)				9 J.
Restwert auf Basis Normbaukosten (Normbauk. Bew.-Stichtag/Durchschnittliche GND x rechn. RND)				1.311.731,-

BLATT 3		Hochschule
Gebäudewertermittlung		
Jahr der Bewertung	2012	
Gebäudebezeichnung	FB Elektrotechnik	
<i>Liegenschaftsnr.</i>		
<i>Gebäudenummer(n) Raumdatei</i>		
Baujahr	1986	
Lagebezeichnung		
Nutzfläche 1-6	1.367 m²	

V. Getätigte Sanierungsmaßnahmen (investiv)		
Maßnahme (bitte spezifizieren)		Jahr der Ausführung
1	Sanitäre Anlagen	2006
2	Erneuerung Eingangsbereich	2008
3	Schließanlage	2010
4	Beleuchtung	2010
5		
6		
Geschätzte Verlängerung Restnutzungsdauer (nach Berücksichtigung der Sanierungen)		8 Jahre

VI. Notwendige Sanierungsmaßnahmen (investiv)		
Maßnahme (bitte spezifizieren)		Investitions-volumen
7	Lüftungsanlage	120.000,00 €
8	Dachabdichtung	150.000,00 €
9	Außenanstrich	100.000,00 €
10	Sonnenschutz	95.000,00 €
11	Malerarbeiten innen	70.000,00 €
12	Fußbodenbeläge Büros	45.000,00 €
Summe		580.000,- €

HIS, Goserie 9, 30159 Hannover
Postvertriebsstück, Deutsche Post AG, Entgelt bezahlt, 61246

Herausgeber:

HIS Hochschul-Informationen-System GmbH
Goseriede 9 | 30159 Hannover | www.his.de

Postfach 2920 | 30029 Hannover
Tel.: +49(0)511 1220 0 | Fax: +49(0)511 1220 250

Geschäftsführer:

Dipl.-Phys. Wolfgang Körner

Vorsitzender des Aufsichtsrats:

Prof. Dr. Andreas Geiger

Registergericht:

Amtsgericht Hannover | HRB 6489

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE115665155

Verantwortlich:

Dipl.-Phys. Wolfgang Körner

Erscheinungsweise:

In der Regel mehrmals im Quartal

Hinweis gemäß § 33 Datenschutzgesetz (BDSG):

Die für den Versand erforderlichen Daten (Name, Anschrift) werden elektronisch gespeichert

ISBN 978-3-86426-023-0

