

Wertermittlung von Hochschulliegenschaften

12

Nahezu flächendeckend haben die Bundesländer den Wert ihrer vorhandenen Hochschulliegenschaften im Kontext der Sonderimmobilie Hochschulgebäude und des öffentlichen Eigentums an diesen Gebäuden ermittelt. Diese Gebäudewerte geben Aufschluss über das Vermögen der Länder – und zeigen den Wertverlust der Hochschulliegenschaften sowie den daraus resultierenden Reinvestitionsbedarf auf, der zum Erhalt der Liegenschaften für die Zukunft aufgebracht werden muss. Beide Größen wurden in der Vergangenheit häufig unterschätzt.

Hochschulen, die das kaufmännische Rechnungswesen einführen, müssen für die Aufstellung einer Eröffnungsbilanz alle vorhandenen Vermögenswerte ermitteln. Die von den Hochschulen genutzten Gebäude zählen zumeist nicht zu diesen Vermögenswerten, da sie sich im Eigentum bzw. der Zuständigkeit der Länder befinden. Dennoch gibt es jenseits der Bilanzierungsregeln gute Gründe, auch in diesem Fall Werte, Wertverluste sowie den daraus resultierenden Reinvestitionsbedarf zu ermitteln und darzustellen. Bislang werden die für die Bereitstellung der Hochschulliegenschaften anfallenden Kosten häufig unterschätzt, tatsächlich aber machen sie einen substanziellen Teil der gesamten Hochschulfinanzierung aus. In den Bundesländern wird diese Sichtweise inzwischen allgemein vertreten, weshalb auch nahezu flächendeckend die Wertermittlung für Hochschulgebäude erfolgte. Allerdings besteht keine Übereinstimmung hinsichtlich der Durchführung, d. h. der angewendeten Verfahren.

HGB, Steuerrecht, Trennungsrechnung, Haushaltsplanung?

Die mit den handels- und steuerrechtlichen Vorschriften verfolgten Ziele (Gläubiger- und Anlegerschutz, Bemessung der zu entrichtenden Steuern) treffen für staatliche Hochschulen nicht zu. Letztendliches Ziel der Gebäudewertermittlung von Hochschulliegenschaften aus Sicht der Landesregierungen (und somit der für die Finanzierung Verantwortlichen) sollte die Darstellung der Kosten, die der Liegenschaftsbereich tatsächlich verursacht, sowie des zukünftigen Reinvestitionsbedarfs sein. Diese Vorgehensweise erfüllt zudem die Anforderungen der Trennungsrechnung, da es sich um einen vollkostenorientierten Ansatz handelt.

Verfahren und Parameter

Als formalrechtliche Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung von Immobilien dient die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl I S. 639), vormals WertV, zuletzt geändert 1997. Die Umsetzung dieser Bestimmungen ist detailliert geregelt in der Sachwertrichtlinie – SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, die am 5. September 2012 veröffentlicht wurde. Bestandteil der neuen Sachwertrichtlinie sind auch die Kostenkennwerte der neuen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur Ermittlung der Wiederherstellungskosten. Diese enthält keine Angaben zu Hochschulgebäuden, sondern verweist auf „geeignete andere Datensammlungen“, die für Hochschulgebäude durch die Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz vorliegt.

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. 1). Grundstücke sind gesondert zu ermitteln, da sie keinem Wertverlust unterliegen.

Abbildung 1: Sachwertverfahren (vereinfachte Darstellung)

$$\text{(Wieder)Herstellungskosten} \times \left(\frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right) = \text{Gebäudezeitwert}$$

Für die Ermittlung der Gebäudewerte sind folgende Basisdaten und festgelegten Parameter erforderlich:

Abbildung 2: Verfahrenvergleich der Bundesländer

Grundlage Wiederherstellungskosten	NHK 2000						Kostenrichtwerte BMK					
	ja			nein			ja			nein		
Rückindizierung auf fiktive Herstellungskosten im Baujahr	ja			nein			ja			nein		
Gesamtnutzungsdauer	80	50	35	80	50	35	80	50	35	80	50	35
Bundesländer	Baden-W. NRW Brandenburg Sachsen-Anhalt Hessen			Hamburg* ¹ Baden-W. Berlin Sachsen Schleswig-Holstein Mecklenburg-Vorp. Saarland Rheinland-Pfalz			Thüringen Sachsen-Anhalt			Bremen Bayern* ³ Niedersachsen* ² Rheinland-Pfalz* ²		

- 1 1913er Standardwert oder 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

Wiederherstellungskosten:

- Kostenrichtwerte der Bauministerkonferenz (BMK)
- Fläche der Gebäude nach Gebäudetyp entsprechend der Kostenrichtwerte der BMK
- Baupreisindex
- Regionalfaktor

unrealistisch niedriger Wiederbeschaffungswerte und Wertverlusten führt. Gleichfalls dürfte die jeweils angesetzte Gesamtnutzungsdauer, mit Ausnahme in Bremen und Sachsen-Anhalt, zu hoch sein, so dass Bilanz, Ergebnisrechnung und alle hierauf aufbauenden Planrechnungen unrealistisch niedrige Werte liefern.

Gesamtnutzungsdauer¹:

- Realistische Annahmen: Gebäudetechnik Ø 20 Jahre, Hochbau Ø 50 Jahre → Ø 35 Jahre

Fazit

Im Ergebnis führen die ermittelten Werte und die daraus resultierenden Wertverluste häufig nicht nur zu einer Verfälschung der Kostenrechnung (Trennungsrechnung); es besteht zudem die Gefahr, dass im Rahmen der längerfristigen Finanzplanung der Länder der Bedarf an Mitteln für Reinvestitionen deutlich unterschätzt wird. Daher ist den Ländern zu empfehlen, die Praxis der Wertermittlung von Hochschulgebäuden nochmals kritisch zu überprüfen und gegebenenfalls entsprechend ihren Zielen und Anforderungen anzupassen.

Restnutzungsdauer:

- Baujahr
- erfolgte Sanierungsmaßnahmen
- Sanierungsstau

Ergebnis der Länderumfrage

Obwohl bereits seit 1972 differenzierte Kostenrichtwerte für Institutsbaugruppen (Rahmenplan gem. Hochschulrahmengesetz bis 2007, derzeit Fortschreibung der Bauministerkonferenz) zur Verfügung stehen, wurden diese in den wenigsten Bundesländern für die Ermittlung der Wiederherstellungskosten berücksichtigt. Eine Ausnahme bilden Bayern, Bremen, Thüringen und Sachsen-Anhalt. Stattdessen wurde u. a. die NHK 2000 (NHK=Normalherstellungskosten bzw. Wiederherstellungskosten) verwendet, die keine differenzierten Gebäudetypen für Hochschulgebäude bietet. Die neue NHK 2010 enthält, wie bereits erwähnt, bezeichnenderweise keine Angaben zu Hochschulgebäuden mehr.

Vertiefende Ausführungen zur Wertermittlung von Hochschulliegenschaften sind in der Publikation HIS:Forum Hochschule 1|2013 „Wertermittlung von Hochschulliegenschaften“ zu finden.

<http://tinyurl.com/wertermittlung>

Des Weiteren erfolgte in der Hälfte der Länder eine Rückindizierung der Wiederherstellungskosten auf fiktive Anschaffungskosten im Herstellungsjahr, was zur Ausweisung

1 rechnerische Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandsetzung (laufende Kosten), jedoch ohne Sanierungsmaßnahmen mit Investitionscharakter

Zur Person

Jana Stibbe ist wissenschaftliche Mitarbeiterin im Arbeitsbereich Hochschulinfrastruktur in der Abteilung Hochschulentwicklung.



Jana Stibbe
stibbe@his.de