Abschreibungsdauer

Tabelle mit verschiedenen Referenzgrößen für die Abschreibungsdauer und Bauunterhaltung:

Quelle	Abschreibungsdauer	Bauunterhaltung
NKF-Rahmentabelle der Gesamtnutzungsdauer	Verwaltungsgebäude (massiv) 40 – 80 Jahre	
GPA-Prüfung der Stadt Brühl, 2010, Vorbericht (Managementübersicht), S. 16	Vorbericht, Managementübersicht: „Die gewählten langen Nutzungsdauer der wesentlichen Positionen des Anlagevermögens (Kindertageseinrichtungen, Schulen, Wohn- und Geschäftsgebäude, Infrastrukturvermögen) stellen zukünftig ein Risiko für die Haushaltswirtschaft dar.“	
GPA-Prüfung der Stadt Brühl, 2015	S. 34: „Mit der Festlegung der Gesamtnutzungsdauern im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz hat die Stadt Brühl einen der größten Bewertungsspielräume. Einerseits bestimmen sich dadurch die Ergebnisbelastungen in Form von Abschreibungen (siehe Abschnitt „Bilanzielle Abschreibungen“). Andererseits besteht die Gefahr von außerplanmäßigen Abschreibungen, wenn die tatsächliche Nutzungsdauer kürzer ausfällt. Außerdem können dann Ersatzinvestitionen notwendig werden.“ S. 35: „Gesamtnutzungsdauern eher lang“ S. 35: „Aus den Gesamtnutzungsdauern selbst sind im Zusammenhang mit den erheblichen Investitionen der vergangenen Jahre keine kurzfristigen Risiken erkennbar.“ S. 35: „Die Stadt Brühl hat sich bei der Festlegung der Nutzungsdauern für ihre Gebäude und Straßen am oberen Ende des vom Innenministerium bekannt gegebenen Abschreibungsrahmens orientiert. Das hat den Abschreibungsaufwand verringert, aber gleichzeitig das Risiko auf Sonderabschreibungen erhöht. Da die Stadt insgesamt in der Vergangenheit viel investiert hat, wird hier kein besonderes Risiko für Sonderabschreibungen gesehen.“	
Rathausanbau der Stadt Brühl	Rathausanbau (Baujahr 1964) soll nach 52 Jahren abgerissen werden. (Damit würde dann eine Sonderabschreibung nötig.)	
Hessischer Landesrechnungshof, Kommunalbericht 2010, S. 94	„Die Überörtliche Prüfung erachtet Nutzungsdauern von mehr als 50 Jahren bei Gebäuden als grundsätzlich nicht sachgerecht.“	
Hessischer Landesrechnungshof,	„Ergebnisse der Überörtlichen Prüfung aus vorangegangenen Untersuchungen zeigen,	

Quelle	Abschreibungsdauer	Bauunterhaltung
Kommunalbericht 2013, S. 97	dass Nutzungsdauern von über 50 Jahren für Gebäude tendenziell zu lang sind.“	
Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW, Jahresabschluss zum 31.12.2015, S. 8	„Die den verrechneten, linearen Abschreibungen auf die Gebäude zugrunde liegenden Nutzungsdauern wurden mit maximal 27 Jahren bzw. 25 Jahren (für Zugänge nach Errichtung des BLB NRW) bemessen. In Ausnahmefällen wurden zum Teil Nutzungsdauern von 40 Jahren zugrunde gelegt. Soweit die Nutzungsdauer entsprechend der Bewertung geringer geschätzt wurde, wurde die kürzere Nutzungsdauer zugrunde gelegt.“	
Hessischer Landesrechnungshof, Kommunalbericht 2014, S. 165	Nutzungsdauern, die fünf große hessische Städte bei der Kalkulation zugrunde legen: 33 oder 50 Jahre	
Steuerliche AfA (§7 EStG)	3% p.a. (eigene Anmerkung: entspricht 33,3 Jahren Nutzungsdauer)	
Bewertungsgesetz (für Erbschaftssteuer)	„Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer“: „Bürogebäude/Verwaltungsgebäude 60 Jahre“	
BMVBS, Sachwertrichtlinie 2012	„Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung“: „Bürogebäude, Banken 60 Jahre +/-10“	
Rath: „Erste Erfahrungen mit der ImmoWertV“	Durchschnittliche IST-Nutzungsdauer (bis Abbruch oder Generalsanierung) einer Stichprobe von 24 Hochhäusern in Frankfurt: 33 Jahre	
Beleihungswertverordnung	„Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen“: „Gewerbliche Nutzung (in Deutschland belegene Objekte): a) Geschäfts- und Bürohäuser: 30 bis 60 Jahre“	Instandhaltungskosten: d) z. B. hochwertige Büro- und Handels- und andere gewerbliche Objekte mit Herstellungskosten von mehr als 2.000,00 Euro/qm: 0,4% bis 1%, absolute Untergrenze: 9,00 Euro/qm
Rösel: „Baumanagement“, 4. Aufl., Springer 1999		Erhaltungsaufwand 0,5% - 2,0% plus Schönheitsreparaturen 0,5% - 0,6% der Herstellungskosten
Bahr: „Realdatenanalyse zum Instandhaltungsaufwand öffentlicher Hochbauten“, Universitätsverlag Karlsruhe 2008		Instandhaltung: 1,2% des Wiederbeschaffungswerts für die regelmäßigen Maßnahmen
Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement: „Instandhaltung kommunaler Gebäude. Budgets ermitteln und Aufwand für Folgejahre planen (B 7/2009)“		Instandhaltung: Formel für das vereinfachte Bemessungsverfahren: Wieder-beschaffungszeitwerte aller Gebäude x 1,2 %.

Eigene Anmerkung: Bei der gegenüber den anderen Quellen niedrigen Spanne für Instandhaltungskosten in der BelWertV ist zu beachten, dass in der BelWertV nur die Kosten des Vermieters berücksichtigt werden und Schönheitsreparaturen in der Regel vom Mieter zu tragen sind.

Zum Vergleich die Parameter in der Wirtschaftlichkeitsrechnung zum RBE:

Quelle	Abschreibungsdauer	Bauunterhaltung
Abstimmungsheft/ Informationsblatt	80 Jahre	0,6% der Herstellungskosten

Auf die Frage „Welche immobilienfachliche Begründung gibt es für die Abschreibung über 80 Jahre?“ antwortete Bürgermeister Freytag in der Infoveranstaltung der Stadt am 14.06.2016, dass es keine gäbe. Vielmehr würde auf die kommunalrechtlichen Vorgaben abgestellt. Dies passt zu der schon 2011 von der Stadtverwaltung auf eine Anfrage der GRÜNEN gegebenen Antwort ([Brühl 2011]: Vorlagen zur Ratssitzung am 11.07.2011, Vorlagennummer 164/87 ap):
„Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsbeurteilungen ist zu sagen, dass nach der maßgeblichen NKF-Rahmentabelle der Gesamtnutzungsdauer für kommunale Vermögengegenstände (…) die Nutzungsdauer (Abschreibungszeitraum) für Verwaltungsgebäude in massiver Bauweise 40 bis 80 Jahre beträgt. Grundsätzlich wird in Brühl die Obergrenze der Nutzungsdauer angesetzt.“

Eigene Anmerkung:
Dass mit der grundsätzlichen Verwendung der Obergrenze für die kalkulatorische Nutzungsdauer das in §95 GO NRW geforderte „den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Schulden-, Ertrags- und Finanzlage der Gemeinde“ vermittelt wird, wagen wir angesichts obigen Tabelle zu bezweifeln.[1]
Ebenso erscheint uns beim Vergleich der 80 Jahre und 0,6%, die die Stadtverwaltung ansetzt, mit den Referenzwerten der obigen Tabelle, „die für die Dauer der Nutzung entstehenden jährlichen Haushaltsbelastungen“ (§ 14 GemHVO NRW, Abs. 2) nicht vollständig angesetzt.
Denn am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer (die eher zwischen 30 und 50 Jahren liegen dürfte) entstehen i. A. hohe Modernisierungs- bzw.-Generalsanierungskosten, die in der Berechnung der Stadtverwaltung nicht berücksichtigt sind.

Fazit:
Zwar sind die Formulierungen des GPA-Prüfungsberichts 2015 zu den Risiken langer Abschreibungsdauern wesentlich zurückhaltender als im GPA-Prüfungsbericht von 2010, jedoch zeigt der Vergleich mit den anderen Referenzwerten (jährl. Gesamtbelastung: 100%/50 + 1,2% = 3,2%), dass die Kombination eine Nutzungsdauer von 80 Jahren mit einem jährlichen Instandhaltungsaufwand von 0,6% ein unrealistisch positives Bild (jährl. Gesamtbelastung: 100%/80 + 0,6% = 1,85%) erzeugt. Dadurch werden die Varianten mit den höheren Baukosten vorteilhafter dargestellt. Dies wird sich aber nicht kurzfristig, sondern erst langfristig, auswirken. Dann werden voraussichtlich innerhalb der ersten 80 Jahre

[1] Inwieweit die Bilanzierung der Stadt Brühl sachgerecht ist und den Zielsetzungen des NKF, wie Darstellung des vollständigen Ressourcenverbrauchs und intergenerativer Gerechtigkeit, gerecht wird, wollen wir hier nicht vertiefen. Doch wir teilen die Meinung des Hessischen Landesrechnungshofs: „Die unreflektierte Anwendung allgemeiner Abschreibungstabellen birgt die Gefahr der unzutreffenden Darstellung der Vermögens- und Ertragslage.“ ([HRH 2010], S. 7)

Modernisierungskosten entstehen, die von der Stadtverwaltung nicht in der Wirtschaftlichkeitsrechnung berücksichtigt wurden.[2]

Quellenverzeichnis

[Bahr 2008] Carolin Bahr: „Realdatenanalyse zum Instandhaltungsaufwand öffentlicher Hochbauten – Ein Beitrag zur Budgetierung“, Universitätsverlag Karlsruhe 2008
<www.ksp.kit.edu/download/1000009631>; download 12.10.2016

[BelWertV 2009] Beleihungswertverordnung
<https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html>; download 12.10.2016

[BewG, Anlage 22]:Anlage 22 zum Bewertungsgesetz
;<https://dejure.org/gesetze/BewG/Anlage_22.html>; download 08.10.2016

[BLB NRW 2015] Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW: Jahresabschluss 2015
<https://www.blb.nrw.de/Downloads/Jahresabschluss_2015.pdf>; download 13.10.2013

[Brühl 2011] Vorlagen zur Ratssitzung am 11.07.2011, Vorlagennummer 164/87 ap):
<https://bruehl.de/rathaus/stadtrat/downloads/rat_2011_07_11_vor.pdf>; download 20.10.2013

[Brühl 2016a] Stadt Brühl: Ratsbürgerentscheid - Abstimmungsheft/Informationsblatt
<https://www.bruehl.de/leben/aktuell/downloads/2016-07-03_abstimmungsheft_neubau-rathaus-steinweg.pdf>; download 17.10.2016

[EStG]
https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/estg/gesamt.pdf>; download 17.10.2017

[GemHVO NRW]
https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=10000000000000000201>; download 17.10.2016

[GO NRW] NRW Gemeindeordnung

[2] Der Hessische Landesrechnungshof warnt bei analogen Fällen: „Sind Nutzungsdauern zu lang, werden Aufwendungen in künftige Perioden verlagert.“ ([HRH 2010], S. 5), „Eine zu lange Nutzungsdauer suggeriert eine Handlungsfreiheit, die nicht vorhanden ist.“ ([HRH 2010], S. 105), „Zu lange Nutzungsdauern, die nicht mit den wirtschaftlichen Nutzungsdauern der Gebäude übereinstimmen, führen zu einem zu hohen Ausweis des Anlagevermögens und zu niedrigen Abschreibungen. Aufgrund dieser verzerrten Vermögens- und Ertragslage können fehlerhafte Investitionsentscheidungen getroffen werden.“([HRH 2013], S. 107)
Dies ist angesichts des „auf Kante genähten“ Brühler Haushalts (Zitat Kämmerer Radermacher) besonders kritisch zu sehen.

<https://recht.nrw.de/lmi/owa/pl_text_anzeigen?v_id=2320021205103438063>; download 17.10.2016

[GPA 2010] GPA-Prüfung der Stadt Brühl, 2010

[GPA 2015] GPA-Prüfung der Stadt Brühl, 2015
http://gpanrw.de/media/1474872163_stadt_bruehl_bericht_2015_internet.pdf>; download 17.10.2016

[HRH 2010] Hessischer Rechnungshof: Kommunalbericht 2010
<http://www.rechnungshof-hessen.de/fileadmin/veroeffentlichungen/veroeffentlichungen_uepkk/21-bericht-upkk.pdf>; download 17.10.2016

[HRH 2013] Hessischer Rechnungshof: Kommunalbericht 2013
<http://www.rechnungshof-hessen.de/fileadmin/veroeffentlichungen/veroeffentlichungen_uepkk/25-bericht-upkk.pdf> ; download 13.10.2013

[HRH 2014] Hessischer Rechnungshof: Kommunalbericht 2014
<http://www.rechnungshof-hessen.de/fileadmin/veroeffentlichungen/veroeffentlichungen_uepkk/26-bericht-upkk.pdf>; download 13.10.2013

[KGSt 2009] Instandhaltung kommunaler Gebäude
<https://www.kgst.de/produkteUndLeistungen/arbeitsergebnisse/?rmtparams=cm10YWM9c2VhcmNoJnJtdGF1PWh0dHAlM0ElMkYlMkZsb2NhbGhvc3QlM0E1Nzg4MCUyRmtnc3Qt_d2ViYXBwJTJGc2hvcCUyRnNob3dEb2N1bWVudCUyRjY0Mzk4OTYwNQ-->; download 13.10.2013

[NKF 005] NKF – Rahmentabelle der Gesamtnutzungsdauer für kommunale Vermögensstände, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 15 vom 18. März 2005, S. 391-393
<https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_show_pdf?p_id=2027>; download 17.10.2016

[NRW IM 2009] Innenministerium NRW: Kommunalpolitik und NKF
<http://www.mik.nrw.de/fileadmin/user_upload/editors/import/pub/pdf/nkf_leitfaden2009.pdf>; download 17.10.2016

[Rösel 1999] Wolfgang Rösel: Baumanagement – Grundlagen, Technik, Praxis, 4. Aufl., Springer 1999

(Fassung 20.10.2016)