

## Bemerkungen zum Ansatz von kalkulatorischen Kosten bei erhaltenswerten alten Gebäuden

### 1. Kalkulatorische Abschreibung

Der Vorgehensweise der Senatsverwaltung (siehe Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Baumaßnahmen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VI, Bauliche Grundsatzangelegenheiten, Ausgabe 2001, Anlage zum Rundschreiben SenStadt VI Nr. 2, 2002) liegt der Gedanke zugrunde, dass ein Gebäude eine begrenzte Nutzungsdauer (z. B. 80 oder 100 Jahre) hat. Nach deren Ablauf muss das Gebäude abgerissen und durch ein neues ersetzt werden und es fallen „Wiederbeschaffungskosten“ an. Aus diesem Grund werden (budgetunwirksame) kalkulatorische Abschreibungen verwendet.

Diese „haben die Aufgabe, die tatsächliche Wertminderung des Vermögens (Sachanlagen) zu erfassen und als Kosten in der Abrechnungsperiode zu verrechnen. Die Wertminderung ergibt sich aus der Be- und Abnutzung des Sachmittels oder durch technische Überalterung. Abschreibungen verteilen die Anfangsinvestition für ein Sachmittel auf die gesamte Nutzungsdauer.

So ergibt sich bei linearer Abschreibung folgender jährliche Abschreibungsbetrag:

$$\text{Abschreibung pro Jahr} = \frac{\text{Anschaffungswert (abzüglich evt. Restwert)}}{\text{Nutzungsdauer}}$$

Zitatende (vergleiche Leitfaden S.17 und S. 40).

Aus dieser Definition geht hervor, was auch aus ökonomischer Sicht korrekt ist:

Findet keine „tatsächliche Wertminderung“ statt, so ist als kalkulatorische Abschreibung „Null“ anzusetzen.

Dies geht auch aus der Gleichung hervor:

Ist der Restwert gleich dem heutigen Wert, so ist die Abschreibung Null.

Dies ist z. B. der Fall bei Baudenkmalern wie dem Brandenburger Tor, der Siegessäule und in etwas abgeschwächter Weise beim Bethanien und bei historisch wertvollen Gebäuden aus der Gründerzeit, insbesondere auch vielen Schulgebäuden. Diese sollen „ewig“ erhalten bleiben und verlieren nicht oder nicht messbar an Wert, weder am „wahren“ Wert noch am Verkehrswert.

Allerdings fallen bei solchen Gebäuden von Zeit zu Zeit (alle 20-30 Jahre) zusätzlich zu den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen Generalüberholungen an. Die Kosten dieser Generalüberholungen, umgelegt auf die Jahre, müssen als kalkulatorische Kosten in die Rechnung eingehen. Die kalkulatorischen Kosten für Generalüberholungen dürften in der Regel wesentlich geringer sein als die derzeitigen kalkulatorischen Abschreibungen auf Basis des Wiederbeschaffungswertes (Hochrechnung des Wertes von 1913). Sachkundige Mitarbeiter der Senatsbauverwaltung können diese Kosten leicht schätzen.

### 2. Kalkulatorische Zinsen

„Die kalkulatorischen Zinsen sind alle Kosten, die für die Bereitstellung des notwendigen Kapitals in Form von Zinsen, Gebühren usw. entstehen.“ (Leitfaden S. 18 und S. 40). Bei der Berechnung wird meist der Zinssatz mit der Hälfte des Anschaffungswertes (vgl. S. 18) multipliziert, um die Verringerung des eingesetzten Kapitals im Zeitablauf zu berücksichtigen („Durchschnittswertmethode,,).

Statt des Anschaffungswertes sollten in Zeiten, in denen sich die Baukosten erhöhen, sowohl bei den kalkulatorischen Abschreibungen als auch bei den kalkulatorischen Zinsen die Wiederbeschaffungskosten zugrunde gelegt werden (vgl. Schreiben der Senatsverwaltung für Finanzen, SenFin-IIB-GR 2002-7/2005 vom 14.4.2006 an den Vorsitzenden des Hauptausschusses, S. 4).

Auch hier ist allerdings bei der hier betrachteten Gebäudeklasse – historisch wertvolle Gebäude – eine Modifikation erforderlich, um deren besonderen Charakter zu erfassen. Diese können entweder zum Verkehrswert verkauft oder weitergenutzt werden, wobei der Verkehrswert in der Regel im weiteren Zeitablauf konstant bleiben dürfte. Als Grundlage für die Berechnung der kalkulatorischen Zinsen sind deshalb nur die „Opportunitätskosten“, d. h. auf Basis des Verkehrswertes ermittelte kalkulatorische Zinsen sinnvoll. Der Verkehrswert muss allerdings als voller Wert in die Rechnung eingehen, nicht hälftig.

### **3. Plausibilitätsprüfungen beim Ansatz von kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen**

Um Fehler beim Ansatz von kalkulatorischen Zinsen und Kosten zu vermeiden, sollte in jedem Einzelfall der Wiederbeschaffungswert mit einem grob geschätzten Verkehrswert verglichen werden. Sind beide ungefähr gleich hoch, dann ist die Verwendung der üblichen Vorgehensweise unproblematisch. Übersteigt ersterer den Verkehrswert um ein Mehrfaches, ist Vorsicht geboten.

Handelt es sich um ein Spezialgebäude, z.B. ein Krankenhaus, das am Ende der Nutzungsdauer ersetzt werden muss, das für andere Nutzer nicht interessant ist und das als Folge nur einen geringen Verkehrswert besitzt, so ist der Ansatz der Wiederbeschaffungskosten bei der Berechnung von Abschreibungen und Zinsen sinnvoll. Ansonsten dürfte vielfach die in 1. und 2. beschriebene Vorgehensweise sinnvoll sein.

Bei Gebäuden, bei denen von Zeit zu Zeit Generalüberholungen geplant sind, ist zu prüfen, ob der Verkehrswert langfristig stabil sein oder trotzdem auf Null absinken wird. Nur in letzterem Fall ist beides, kalkulatorische Abschreibungen und die anteiligen Kosten der Generalüberholung, anzusetzen.