


Auszug aus

Denkschrift 2020

 zur Haushalts- und Wirtschaftsführung
des Landes Baden-Württemberg

Beitrag Nr. 3

Validität der Gebäudewerte in der Vermögens-
rechnung 2018



Baden-Württemberg

RECHNUNGSHOF

Validität der Gebäudewerte in der Vermögensrechnung 2018

In der Vermögensrechnung 2018 wird der Wert der Grundstücke und Gebäude des Landes auf 14,8 Mrd. Euro beziffert. Dieser Wert ist nicht valide. Hauptgrund dafür ist die fehlerhafte Gebäudebewertung.

Die Gebäudewerte sind auf Basis der Feststellungen des Rechnungshofs zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren. Dieser Prozess sollte möglichst bis zur Vermögensrechnung auf den 31. Dezember 2020 abgeschlossen sein.

1 Vorbemerkung

Im Eigentum des Landes stehen rund 30.000 Grundstücke und 7.650 Gebäude¹. Diese werden in der Vermögensrechnung unter der Position „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten“ ausgewiesen.

Grundstücke und Gebäude machen einen beträchtlichen Teil des Landesvermögens aus. Deren Wert wird in der Vermögensrechnung 2018 mit 14,8 Mrd. Euro beziffert. Dies entspricht gut einem Fünftel des gesamten Anlagevermögens.

Aufgrund der wertmäßigen Bedeutung der Landesgebäude untersuchten wir schwerpunktmäßig deren Erfassung und Bewertung auf Basis der Anlagenbuchhaltungsdaten - Stand 31. Dezember 2017.

2 Ergebnisse der Schwerpunktprüfung Gebäudebewertung

Der Rechnungshof und das Staatliche Rechnungsprüfungsamt Stuttgart prüften in Stichproben verschiedene Bereiche der Gebäudebewertung mit folgenden Ergebnissen:

2.1 Bewertung der vor dem 1. Januar 2003 erstellten oder angeschafften Gebäude fehlerbehaftet und überprüfungsbedürftig

Die in der Vermögensrechnung ausgewiesenen Gebäudewerte basieren auf der 2003 eingeführten Anlagenbuchhaltung. In dieser wurden die Bestandsgebäude mit Schätzwerten erfasst, die in einem stark vereinfachten Verfahren ermittelt wurden.

In der Folge neu angeschaffte oder hergestellte Gebäude wurden in die Anlagenbuchhaltung mit ihren tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgenommen.

¹ Hierin nicht enthalten sind Bauten der Bereiche Naturgüter und Infrastrukturvermögen.

Im Vorfeld der Eröffnungsvermögensrechnung überprüfte der Landesbetrieb Vermögen und Bau die in der Anlagenbuchhaltung hinterlegten Gebäudewerte. Hierfür erarbeitete das Ministerium für Finanzen mehrere Kontierungsanweisungen. Diese beinhalten gesonderte Dokumente für die damaligen, zum 1. Januar 2003 vorhandenen Bestandsgebäude und für Gebäude, die nach diesem Zeitpunkt hergestellt oder angeschafft wurden.

Der Rechnungshof stellte fest, dass die Anweisung für die Bestandsgebäude zumindest missverständlich war. Darüber hinaus war die vom Ministerium für Finanzen erstellte Musterlösung fehlerhaft.

Die Bewertung mehrerer Bestandsgebäude ist unzutreffend. So hätte z. B. das Gebäude der Landesvertretung in Berlin mit einem Restbuchwert von 13,9 Mio. Euro in die Vermögensrechnung 2017 einfließen müssen. Tatsächlich wurden nur 6,5 Mio. Euro erfasst. Dies entspricht 47 Prozent des von uns ermittelten Restbuchwerts.

Aufgrund der Feststellungen ist nicht auszuschließen, dass die Bewertungen der Bestandsgebäude in größerem Umfang mit Fehlern behaftet sind. Tendenziell sind die Werte zu niedrig.

Aus Sicht des Rechnungshofs ist eine generelle Überprüfung der Gebäudewerte erforderlich. Hierbei ist der Aufwand in vertretbarem Rahmen zu halten.

2.2 Unterlassene oder verspätete Umbuchung von „Anlagen im Bau“ auf „Gebäude“

Während der Bauphase eines Gebäudes sind die hierfür getätigten Ausgaben unter der Vermögensrechnungsposition „Anlagen im Bau“ (AiB) zu buchen.

Sobald eine AiB fertiggestellt ist, d. h. entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden kann, ist diese auf die Position „Gebäude“ umzubuchen. Die Abschreibung des Gebäudes beginnt erst ab dieser Umbuchung zu laufen. Deshalb ist deren zeitnahe Vornahme eine Voraussetzung für valide Gebäudewerte.

Bei unserer Stichprobe stellten wir bei der Mehrzahl der geprüften Fälle verspätete Umbuchungen fest.

Beispielsweise wurde ein 2017 fertiggestellter Zellenbau der Justizvollzugsanstalt Stuttgart-Stammheim erst nach unseren Hinweisen im November 2019 umgebucht. Dessen Herstellungskosten betragen 35,1 Mio. Euro.

2.3 Mietereinbauten nicht vollständig erfasst

Mietereinbauten sind Baumaßnahmen, die der Mieter auf eigene Rechnung an einem angemieteten Gebäude vornimmt und die nicht zu Erhaltungsaufwand führen. Diese Maßnahmen sind in der Vermögensrechnung als materieller Vermögensgegenstand zu erfassen.

Der Rechnungshof prüfte die Verhältnisse für die Anmietungen des Landes im sogenannten „Dorotheenquartier Stuttgart“. Dort wurden bis zum

31. Dezember 2017 Mietereinbauten im Wert von 9,1 Mio. Euro (z. B. Teeküchen sowie Pforten- und Zeiterfassungsanlagen) vom Land als Mieter getragen. Diese Mietereinbauten sind größtenteils nicht in die Vermögensrechnung eingeflossen.

Hinsichtlich der Abbildung von Mietereinbauten in der Vermögensrechnung wurde den vor Ort Handelnden, also den Bauämtern und den Nutzern, noch keine Handreichung zur Verfügung gestellt.

2.4 Gebäude nicht vollständig erfasst

Über die vorgenannten Fehlerquellen hinaus, welche potenziell eine gewisse Breitenwirkung haben, stellten wir u. a. fest, dass zwei Gebäude überhaupt nicht in der Vermögensrechnung enthalten waren. So fehlten ein Teilgebäude eines 1998 erworbenen Behördenzentrums in Fellbach und die Duale Hochschule in Villingen-Schwenningen. Letzteres Gebäude steht als ÖPP-Projekt zwar rechtlich nicht im Eigentum des Landes, ist aber nach Auffassung des Rechnungshofs als wirtschaftliches Eigentum zu aktivieren.

Bereits während unserer Prüfung erfasste Vermögen und Bau den fehlenden Gebäudeteil des Behördenzentrums Fellbach mit 18,5 Mio. Euro in der Anlagenbuchhaltung.

3 Fazit

Angesichts der Vielzahl von Landesgebäuden konnten wir nur einen verhältnismäßig kleinen Anteil näher untersuchen. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass die von uns identifizierten Fehlerquellen potenziell größere Teile des Gebäudebestands betreffen können.

Für die Vermögensrechnung, die erklärtermaßen den von der Landesverfassung vorgeschriebenen Nachweis des Vermögens und der Schulden darstellen soll, ist jedoch die größtmögliche Vollständigkeit und Richtigkeit anzustreben.

Der Rechnungshof verkennt nicht, dass es in der Aufbauphase eines neuen Instruments zu Anlaufschwierigkeiten kommen kann. Umso wichtiger ist es, dass strukturelle Mängel früh erkannt und beseitigt werden.

4 Empfehlungen

4.1 Gebäudewerte überprüfen und berichtigen

Bei der für die Vermögensrechnung erfolgten Bewertung der Landesgebäude stellten wir Fehler bzw. Fehlerquellen fest. Deshalb sind auf Basis der Feststellungen des Rechnungshofs die Bewertungen und die Bewertungsverfahren zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Dies gilt insbesondere für die Bewertung der Gebäude, die vor dem 1. Januar 2003 angeschafft oder hergestellt wurden.

4.2 Überprüfung bis zur Vermögensrechnung auf den Stichtag 31. Dezember 2020 abschließen

Die Überprüfung ist möglichst so einzuleiten und abzuschließen, dass ihre Ergebnisse in die Vermögensrechnung auf den 31. Dezember 2020 einfließen können. Sich hieraus ergebende wertmäßige Änderungen sind in den Erläuterungen der Vermögensrechnung darzustellen.

5 Stellungnahme des Ministeriums

Das Ministerium für Finanzen teilt mit, dass es in den vom Rechnungshof geprüften Fällen die Korrektur fehlerhafter Bewertungen veranlasst habe. Derzeit werde ein Verfahren mit einer neuen Kontierungsanweisung entwickelt, um die bei der Nachkorrektur ab 2012 aufgetretenen Fehler zu beheben. Um Überlastungen der betroffenen Ämter zu vermeiden, sollen nur Objekte mit einem relevanten Restbuchwert korrigiert werden. Diese decken rund 90 Prozent des Gesamtwerts ab.

Das Ministerium habe den Landesbetrieb Vermögen und Bau angewiesen, AiB zeitnah abzurechnen. Es will die Fallkonstellationen bei Mietereinbauten überprüfen und künftig auf eine richtige Aktivierung hinwirken. ÖPP-Projekte sollen auf eine Aktivierungsrelevanz überprüft werden.

6 Schlussbemerkung

Der Rechnungshof anerkennt die vom Ministerium für Finanzen eingeleiteten Maßnahmen. Es bleibt abzuwarten, ob diese zeitnah zu einer belastbaren Gebäudebewertung führen und die wertmäßigen Änderungen in der Vermögensrechnung auf den 31. Dezember 2020 erkennbar sind.