



Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP).

Ausgabe 22 vom 15.03.2013.
ISSN 1864-3655 (Printausgabe)



Impressum Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP):

Herausbergremium: Prof. Dr. Josef Dinauer - Hochschule München; Prof. Dr. Hanspeter Gondring, FRICS - Studiendekan Studienzentrum Finanzwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (DHBW) / Wissenschaftlicher Leiter, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft); Prof. Dr. Karl-Georg Loritz - Universität Bayreuth; Werner Rohmert - Hrsg. Der Immobilienbrief / Immobilienspezialist von "Der Platow Brief".

Chefredaktion: Marion Götza (V.i.S.d.P.)

Wissenschaftliche Leitung: Prof. Dr. Hanspeter Gondring, FRICS, (DHBW/ADI); Prof. Dr. Jenny Arens (DHBW)

Verlag: Research Medien AG, Rietberger Str. 18, 33378 Rheda-Wiedenbrück, T.: 05242 - 901-250, E: info@rohmert.de, www.rohmert-medien.de

Vorstand: Werner Rohmert, **Aufsichtsrat:** Senator E. h. Volker Hardegen (Vorsitz).

HRB 6598 Amtsgericht Gütersloh, USt.-Idnr DE 227501781

Namensbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder. Das Copyright der Fachbeiträge liegt bei den Verfassern oder den genannten Institutionen und Unternehmen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Frau Prof. Dr. **Jenny Arens** wird Mit-Herausgeberin und bildet mit mir zusammen die wissenschaftliche Leitung der ZfiFP. In der 1. Ausgabe des Jahres 2013 dürfen wir Ihnen wie gewohnt informative und fachlich fundierte Beiträge präsentieren.

Herr Dr.-Ing. **Martin Töllner**, Inhaber des Büros Töllner Immobilienbewertung in Hannover, bespricht in seinem Beitrag die Bewertung von Schulen in freier Trägerschaft. Diese Immobilienspezies – zu denen auch die viel diskutierten Privatschulen zählen – hat bereits eine rasante Entwicklung hinter sich: Seit 1990 ist die Zahl dieser Schulen um 70% gestiegen und lag in 2011/2012 bei rund 5.467 Schulen. Doch welchen Wert haben diese Schulen? Der Beitrag zeigt anschaulich auf, dass der traditionelle Ansatz, Schulen analog zu Bürogebäuden zu bewerten, wenig praktikabel ist. Und auch der Ansatz vieler öffentlicher Träger nach dem Prinzip der „Ersatzbeschaffung“ vorzugehen, ermöglicht es nicht, einen Marktwert abzuleiten. Vielmehr muss auf den „leistbaren Wert“ der Immobilie abgestellt werden, der sich an Kostenmieten orientiert und maßgeblich von der Förderbestimmungen auf Landesebene beeinflusst wird. Darüber hinaus werden dem interessierten Leser alle wesentlichen Aspekte, die bei der Bewertung von Schulen zu beachten sind, aufgezeigt: von der Betrachtung des Marktumfelds, über die Bodenwertbestimmung und Mietansätze bis zu den Bewertungsparametern.

Der Beitrag von Herrn **Thomas Häusser**, Geschäftsführer bei Drees und Sommer, und Herrn **Dr. Guido Hardkop**, Projektpartner des gleichen Unternehmens, diskutiert die Bedeutung und Messbarkeit von Nachhaltigkeit im Facility Management. Zwar gibt es bereits Zertifizierungssysteme wie LEED, BREEAM oder DGNB für Neubauten. Und auch für Bestandsgebäude gibt es mehr oder weniger umfangreiche Ansätze. Allen gemein ist jedoch, dass sie mehr auf die Gebäude und weniger auf die Nutzung – also das Facility Management abstellen. Doch welche Bedeutung hat überhaupt das Facility Management für die Nachhaltigkeit einer Immobilie? Und welche Bedeutung hat es insbesondere im Hinblick auf eine nachhaltige Unternehmensführung, die zunächst gar nicht auf die Immobilie abstellt? An dieser Stelle zeigen die Autoren anschaulich auf, dass die Messbarkeit von Nachhaltigkeit und Ressourceneffizienz im Facility Management nicht national zu lösen ist, sondern eingebunden ist in die Diskussion zum „ökologischen Fußabdruck“.



Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS
 Duale Hochschule Baden-Württemberg
 ADI Akademie der Immobilienwirtschaft



Werner Rohmert
 Herausgeber ZfiFP

und

Bewertung von Schulen in freier Trägerschaft

von

Dr.-Ing. Martin Töllner

In der Fachliteratur wird für die Bewertung von Schulen oftmals auf die Analogie zu Bürogebäuden verwiesen. Diese Sichtweise findet ihren Niederschlag in der Verordnung über die Finanzierung von Ersatzschulen (Ersatzschulfinanzierungs-Verordnung – FESchVO) in NRW. Vielleicht nahm sie von dort auch ihren Ausgang – so genau lässt sich das nicht sagen ...

1. Bewertung von Schulen

Die Sichtweise, dass Schulen ohne größeren Aufwand zu Büros umzunutzen wären, beruht auf der Annahme, dass Schulen in Organisation und Raumstruktur Bürogebäuden gleichen. Dass dies wirtschaftlich jedoch nicht gegeben ist, zeigt das Bewertungsbeispiel von Matthias Kirchner in Der Immobilienbewerter 4-2012: hier mindern die Umnutzungskosten den Verkehrswert der Schule um ca. 30 %.¹

Die Gleichsetzung von Schulen und Verwaltungsgebäuden stammt aus einer Zeit, als beide Objekttypen in erster Linie eine Aufreihung von Räumen entlang eines Korridors waren. Weder für Schulen noch für Bürogebäude trifft dies heute noch zu. Bei beiden Immobilien steht heute das Wort Flächeneffizienz im Vordergrund, was jedoch aufgrund der verschiedenen Raumanforderungen zu unterschiedlichen Gebäudekonzepten führt.

Auch muss eine Schule hinsichtlich des Brandschutzes sehr viel weitergehende Anforderungen erfüllen als ein Bürogebäude. Die Ausstattung der Räume ist ebenfalls nicht gleichzusetzen. Hinzu kommt, dass Schulen inzwischen eine ganze Reihe von Spezialräumen von Werkräumen über Naturwissenschaften bis hin zur Mensa bieten müssen. Nicht zuletzt arbeiten in einer Schule in der Regel mehr Menschen je m² als in einem Büro.

Allgemeine Richtlinien für die Bewertung von Schulen bestehen nicht, was unter anderem damit zu tun hat, dass die Finanzierung von Schulen in freier Trägerschaft Sache der Länder ist, die die Einzelheiten der Finanzierung in Gesetzen, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften geregelt haben. Danach erhalten Ersatzschulen eine staatliche Regelbeihilfe zu den laufenden Kosten des Schulbetriebs, und zwar entweder nach dem Bedarfs- oder Defizitdeckungsverfahren (so das Saarland und Schleswig-Holstein) oder nach dem Pauschalverfahren (so die meisten anderen Länder). In Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen wird eine Kombination beider Vorgehensweisen angewandt.²

Während für freie Träger die Förderungen maßgeblich sind, hängen öffentliche Träger bei der Bewertung ihrer Schulen zumeist an dem Gedanken der „Ersatzbeschaffung“, bemessen den Wert also danach, was sie selbst aufwenden müssten, um die Aufgabe zu erfüllen. Aus diesem Aufwand kann jedoch kein Marktwert anhand von Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Vielmehr gilt es - ähnlich den Versicherungswerten - reale Herstellungskosten zu ermitteln und diese einer angemessenen Alterswertminderung zu unterziehen. Die Praxis zeigt, dass die vereinbarten Kaufpreise tatsächlich auf diesen Überlegungen basieren, jedoch häufig politischer Natur und von daher nur bedingt nachvollziehbar sind.

Bei der Nutzung einer Schule durch einen privaten (i.d.R. gemeinnützigen) Träger stehen die Finanzierung der Immobilie und das Verhältnis zwischen Immobilieneigentümer und dem Träger der Einrichtung im Mittelpunkt der Betrachtung. In der Regel werden Immobilieneigentum und Trägerschaft getrennt, das heißt, dass der Träger der Einrichtung nicht der Immobilieneigentümer ist. Es kommt also zu einem Vertragsverhältnis zwischen Immobilieneigentümer und dem Träger der Einrichtung. Grundlage der vereinbarten Miete sind die dem Immobilieneigentümer entstehenden Kosten, welche durch einmalige Investitionskostenzuschüsse (zum Beispiel öffentliche Fördermittel) gemindert werden. Der Immobilieneigentümer wird die von ihm eingesetzten Eigenmittel mit einem angemessenen Zinssatz verzinsen beziehungsweise einen Ersatz für den von ihm aufgewendeten Kapitaldienst für Kredite haben wollen.

2. Leistbare Miete

Will der Immobilieneigentümer sein eingesetztes Kapital verzinsen, steht ihm dafür der Ertrag zur Verfügung, welcher sich aus der Differenz zwischen der maximalen Förderung (beziehungsweise den maximal möglichen Erträgen) und dem Kapitaldienst zuzüg-

lich der Bewirtschaftungskosten ergibt. Der „leistbare Wert“ der Immobilie inklusive Grundstück beträgt in diesem Fall also Ertrag geteilt durch Zinssatz.

Orientiert sich die vereinbarte Miete also an der „Kostenmiete“, verändern direkte oder indirekte Förderungen diese Zahlen in nicht unerheblichem Maß. Man kann von einem „sozial gebundenen Wert“ sprechen.

Bei der Betrachtung von Schulen ist zunächst zu beachten, dass die Kostenansätze insgesamt je zu erfüllender Aufgabe – also je zu beschulendem Kind – ermittelt werden. Die gebäudebezogenen Kosten stellen mit 15 % bis 20 % eine untergeordnete Teilmenge der Gesamtkosten dar. Tatsächlich liegen die vereinbarten Mietkosten zwischen 3,50 €/m² und 12,50 €/m², womit der Flächenbezug als Vergleichsgröße wenig Aussagekraft hat. Für die Höhe der Kostenmiete spielt neben den Förderungen für Investition und laufenden Betrieb die Flächeneffizienz (in m² je Kind) eine entscheidende Rolle. Bei einer fortgesetzten Nutzung als Schule steht im Mittelpunkt der Betrachtung, was die Teilnehmer (Immobilien Eigentümer und Schulträger) aufgrund von Förderungen oder aus eigenen Mitteln zu tragen in der Lage sind. Davon hängen wesentlich die zugrunde zu legenden Erträge und somit der Wert einer Schule ab.



3. Förderung auf Landesebene

Die FESchVO NRW³ stellt den Bezug zum Bürogebäude her. Damit können Hinweise auf Bewertungsansätze für Schulen in Nordrhein Westfalen gewonnen werden. Der FESchVO zufolge soll bei der Refinanzierung von Ersatzschulen eine angemessene Miete zugrunde gelegt werden, welche sich an der ortsüblichen gewerblichen Nettokaltmiete orientiert.

Gemäß § 6 (1) ist die ortsübliche gewerbliche Nettokaltmiete gemäß § 109 Abs. 2 SchulG angemessen, wenn sie der Nettokaltmiete bei Büronutzung mit mittlerem Nutzungswert für die Gemeinde des Schulstandortes entspricht, die in dem zum Zeitpunkt des Beginns oder der Änderung des Mietverhältnisses aktuellen Immobilienpreisspiegel Gewerbeimmobilien – Büromieten – des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) angegeben ist.

Ist der Schulträger mit der nach Absatz 1 erfolgten Feststellung nicht einverstanden, kann er gemäß § 6 (2) eine neutrale Mietwertermittlung der angemessenen ortsüblichen Nettokaltmiete nach der Gutachterausschussverordnung NRW⁴ in der geltenden Fassung für die Mietfestsetzung der oberen Schulaufsichtsbehörde veranlassen.

Die Regelungen bedeuten, dass zunächst die Höhe der Miete analog zu den ortsüblichen Büromieten zu prüfen ist und ggf. durch Einholung eines Sachverständigengutachtens ein höherer Wert festgestellt werden kann.

Anders verhält es sich zum Beispiel in Niedersachsen, wo ein „Zuschuss zu den laufenden Betriebskosten“ gewährt wird.⁵ Grundlage für die Berechnung des Zuschusses ist gemäß § 150 NSchG die Schülerzahl und die damit verbundene Zahl an Lehrkräften. Eine unmittelbare Bezuschussung der Gebäudekosten ist nicht vorgesehen.

Daraus folgt, dass in NRW der Wert des Schulgebäudes auch durch die Förderbedingungen mitbestimmt wird, welche im Einzelfall einen wertbegrenzenden Charakter haben können, während dies in Niedersachsen nicht der Fall ist.

4. Markt für Schulen

4.1. Demographie – wird es langfristig ausreichend Schüler geben?



Bei der Bewertung von Schulen spielt die demographische Entwicklung eine große Rolle. Mehr noch als bei Wohn- oder Gewerbeimmobilien gibt sie darüber Auskunft, ob und in welchem Umfang diese Gebäudeklasse in absehbarer Zukunft noch benötigt wird. So wird beispielsweise im Demographiebericht der Bertelsmannstiftung die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 auf kommunaler Ebene und auf Landesebene dargestellt.

In diesem Rahmen bedeutsam ist die generelle Einstufung der Gemeinde hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftskraft. Im Einzelnen sind es die Indikatoren Jugendquotient (Anteil der unter 18-jährigen an der Bevölkerung) und der Anteil der Haushalte mit Kindern sowie das Bildungsniveau, welche das

generelle Potential für Schulen darstellen. Ebenfalls von Interesse hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Elternhäuser ist auch die Kinder- und Jugendarmut. Gerade der Vergleich dieser Indikatoren mit dem umliegenden Kreis und dem Landesdurchschnitt gibt wichtige Hinweise auf das Marktumfeld.

4.2. Schulen in freier Trägerschaft in Deutschland

In Deutschland gab es nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Schuljahr 2011/2012 rund 5.467 Schulen in freier Trägerschaft, davon 3.396 allgemeinbildende Schulen.⁶ Hinzu kommen weitere Bildungseinrichtungen in freier Trägerschaft, die nicht den gesetzlich festgelegten Schulbegriff erfüllen (z. B. Sprachschulen, Weiterbildungsinstitute oder Nachhilfeeinrichtungen).

Der Anteil von Schulen in freier Trägerschaft entspricht 9,8 % aller allgemeinbildenden Schulen in Deutschland beziehungsweise 23,5 % aller berufsbildenden Schulen. Somit hat sich die Zahl dieser Schulen seit Anfang der 1990er Jahre um rund 70 % vermehrt. Den größten Anteil bei den allgemeinbildenden Schulen in freier Trägerschaft machen mit rund 40 % Gymnasien aus, bei den berufsbildenden Schulen in freier Trägerschaft sind es Berufsfachschulen (rund 50 %).

Der Anteil der Schüler, die eine Schule in freier Trägerschaft besuchen, liegt im bundesdeutschen Mittel bei 8,3 %, variiert jedoch von Bundesland zu Bundesland erheblich. So besuchen in Schleswig-Holstein 3,9 % eine Schule in freier Trägerschaft, während Sachsen mit 13,9 % mit Abstand den Spitzenplatz einnimmt. Von den Privatschülern allgemeinbildender Schulen wurde im Jahr 2011 der größte Teil (38,2%) in Gymnasien unterrichtet, gefolgt von Realschulen (15,6%), Grundschulen (11,6%) und Freien Waldorfschulen (11,2%). In den neuen Ländern besuchten abweichend davon 29,6% der Schüler allgemeinbildende Schulen eine Grundschule in freier Trägerschaft.

Obwohl die Zahl der Schulen in freier Trägerschaft in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen hat, liegt Deutschland immer noch weit hinter den meisten europäischen Nachbarländern zurück. In Dänemark z. B. besuchten nach Angaben der Europäischen Union im Schuljahr 2001/02 bereits 11,1 % der Schüler eine allgemeinbildende Schule in freier Trägerschaft, in Frankreich 21 Prozent und in den Niederlanden sogar 76,3 %, was jedoch von der grundsätzlich unterschiedlichen Finanzierung von Schulen in den Niederlanden abhängt.⁷

5. Bodenwert für Gemeinbedarfsflächen

Baurechtlich handelt es sich bei den Grundstücken für Schulen im überwiegenden Fall um Gemeinbedarfsflächen. Gemäß WertR 2006 Nr. 5.1 sind Gemeinbedarfsflächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen. Privatwirtschaftliche Nutzungen sind auf diesen Flächen ausgeschlossen.⁸ Bei einem Verkauf einer Gemeinbedarfsfläche an einen anderen Träger bleiben die öffentliche Zweckbindung und die Nutzung erhalten, da diese im vorliegenden Fall nur durch Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben werden kann.

Da ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben ausgeschlossen ist, kann die Bewertung der Gemeinbedarfsflächen nicht nach den „Gepflogenheiten des Marktes“ erfolgen.

Analog zu § 1 (2) ImmoWertV sind die Wertermittlungsvorschriften auch auf solche Wertermittlungsobjekte anzuwenden, für die kein Markt besteht. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

In einem solchen eingeschränkten „Markt“ spielt das Ersatzbeschaffungsprinzip eine wesentliche Rolle. Oftmals handelt es sich in diesem eingeschränkten Markt um einen „sozial gebundenen Wert“, der die Nutzbarkeit nicht durch eine wirtschaftliche Überforderung des Trägers gefährdet.

Hinsichtlich des Ersatzbeschaffungsprinzips wird in der Fachliteratur für die Ermittlung des Wertniveaus von Gemeinbedarfsflächen auf folgende Ansätze verwiesen:

1. Wert wie bei Enteignung, d.h. Berücksichtigung der Qualität des Grundstücks vor der Widmung⁹



2. (Qualitätsstichtag) unter Anpassung auf die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag.
3. Wert eines vergleichbaren gewerblichen Bodenwertes.
4. Einzelne Gutachterausschüsse haben bundesweit ein Bodenwertniveau in Höhe von rund 30 % des angrenzenden Bodenrichtwertes für Wohnbauland ermittelt.¹⁰
5. Weigt plädiert im Rahmen des Neuen kommunalen Finanzmanagements für einen vereinfachten Ansatz von 25 bis 40 % des angrenzenden Bodenrichtwertes.¹¹
6. Gemäß § 55 (2) Gemeindehaushaltsverordnung NRW - GemHVO NRW ist der Grund und Boden von Infrastrukturvermögen im planungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde mit 10 % des gebietstypischen Bodenrichtwertes für das Gemeindegebiet für baureifes Land für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage anzusetzen.



Carla Seidel kommt zu dem Schluss, dass für die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen der Markt zu simulieren sei und entspricht somit § 1 (2) der ImmoWertV. Dabei sei die Rentabilität von Gemeinbedarfsflächen ebenso zu berücksichtigen, wie die politische Zielrichtung der öffentlichen Widmung.¹²

6. Mietansätze für Schulen

6.1. Mieten für Schulgebäude

Für Schulen werden keine Mietspiegel veröffentlicht. Zwar fordert die FESchVO in NRW eine Orientierung der Mieten an denen von Büros. Nach Ansicht des Autors können Mieten für Bürogebäude jedoch bestenfalls hilfsweise herangezogen werden, da sich die Marktstrukturen völlig unterschiedlich darstellen.

Einzelne Erhebungen sind zudem teilweise veraltet. So stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf 2001 in seinen Modellüberlegungen zur Bewertung von Schulen im Rahmen der Einführung des Neuen kommunalen Finanzsystems (NKF) in NRW eine Mietwerttabelle zur Verfügung. In Abhängigkeit vom Bodenrichtwert in DM/m² werden Mieten ausgewiesen, welche zwischen 10,00 DM/m² bei einem Bodenrichtwert von 150 DM/m² und 21,50 DM/m² bei einem Bodenrichtwert von 1.500 €/m² liegen. Es wird noch darauf hingewiesen, dass unter Anwendung der Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Ersatzschulfinanzierungs-gesetzes vom 30.11.1983 deutlich wird, dass bei einer nachhaltig zweckentsprechenden Nutzung als Schule eine Miete über 21,50 DM nicht marktgerecht erscheint.¹³

Ähnlich ermittelt der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen in dem Artikel „Der Mietwert einer Ersatzschule“ in der GuG 6-2000 Vergleichsmieten für Schulen in Höhe von 14,71 DM/m² bei Büroraummieten von 15,64 DM/m². Allerdings wird der aus dem Sachwert abgeleitete „Mietwert auf der Basis des jährlichen Nutzungswertes ohne Marktanpassung“ mit 32,01 DM/m² angegeben.¹⁴

Diese Betrachtungen scheinen aufgrund des zeitlichen Abstands nicht mehr aktuell zu sein, zumal mit der Aktualisierung der FESchVO zwar gemäß § 6 (1) nach wie vor zunächst Büroraummieten zugrunde zu legen sind. Gemäß § 6 (2) kann jedoch durch

Vorlage eines Mietwertgutachtens die Mietfestsetzung neu veranlasst werden.



Bild 6

6.2. Berücksichtigung des Mietvertrages

Analog zu Gewerbeimmobilien spielt der Mietvertrag eine besondere Rolle. Im Rahmen der Wertermittlung sollte sich der Sachverständige immer bewusst sein, dass es bei Schulen in freier Trägerschaft oftmals besonders enge Verknüpfungen zwischen Mieter und Vermieter gibt. In der Regel haben beide Seiten ein Interesse an einem langfristigen Bestehen des Mietvertrages, da er doch ihre wirtschaftliche Basis sichert. Für einen gemeinnützigen Immobilienträger, der nur diese eine Immobilie in seinem Bestand hält, ist es überlebenswichtig, die Deckung aller anfallenden Kosten dauerhaft über den Mietvertrag zu sichern und gleichzeitig den Träger der Einrichtung

nicht zu überfordern. So sieht denn auch der überwiegende Teil der Mietverträge eine Kostenmiete vor, die sich im Wesentlichen aus Zins und Tilgung der bestehenden Kredite und den erforderlichen Bewirtschaftungskosten zusammensetzt.

6.3 Plausibilisierung der marktüblichen Miete

In Ermangelung von Vergleichsmieten sind die vereinbarten Mieten zu plausibilisieren. Dies geschieht anhand des aufzuwendenden Kapitaldienstes. Dafür sind zunächst die realen Herstellungskosten zu ermitteln. Die Basismiete sollte mindestens aus einer am Markt üblichen Verzinsung (zum Beispiel 4,5 % für KfW Darlehen für Schulgebäude) und einer anfänglichen Tilgung von 1 % bestehen. Hinzu kommt ein Instandhaltungskostenanteil von 1 % bis 2 %, wenn die Instandhaltung nicht dem Schulträger (Mieter) obliegt.

Kann der Kapitaldienst aus den Erträgen getragen werden, so kann die vertraglich vereinbarte Miete als marktüblich zugrunde gelegt werden. Als Vergleichsmaßstab ist hier der Ansatz €/Schüler maßgeblich. Bei einem Raumkostenanteil von 15 % bis 25 % ergeben sich bei Gesamtkosten von 5.900 € p.a. (je Schüler im Gymnasium¹⁵) eine Spanne von 885 € p.a. bis 1.475 € p.a.

7. Bewertungsparameter

7.1 Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten bewegen sich in der Regel in ähnlicher Höhe wie für Gewerbeobjekte und können mit 1,5 % in Ansatz gebracht werden. Hinsichtlich der Instandhaltungskosten können zwei Ansätze gewählt werden, die sich im Idealfall entsprechen sollten: Aufgrund der höheren Beanspruchung des Gebäudes wird ein erhöhter Ansatz von bis zu 15 €/m² zugrunde gelegt. Alternativ kann auch von einer laufenden Erneuerung in Höhe von 2 % des Herstellungswertes der baulichen Anlage ausgegangen werden. Wurde die Instandhaltung im Mietvertrag auf den Mieter übertragen, ist der Instandhaltungskostenansatz entsprechend zu mindern.

Das Mietausfallwagnis soll in erster Linie das Risiko vorübergehenden Leerstands bei Mieterwechsel berücksichtigen, welches bei einer langfristigen Vermietung an nur einen Schulträger nur in geringerem Maße besteht. Vielmehr besteht aus der Sicht der Immobilienbewertung das Risiko, dass es durch Insolvenz des Schulträgers zu einem vollständigen, längerfristigen Mietausfall kommt. Dieses Risiko ist jedoch im Liegenschaftszinssatz angemessen zu berücksichtigen. Nutzungs- und objektbezogen wird durch den Autor ein Mietausfallwagnis von 2 % als angemessen erachtet.

7.2 Liegenschaftszins

Das Refinanzierungsmodell Nordrhein-Westfalen legt nahe, dass für Schulen analog zu den Büroräumlichkeiten ein für Büroimmobilien angemessener Liegenschaftszinssatz in Ansatz zu bringen ist. Dies würde jedoch eine entsprechende Drittverwendungsmöglichkeit voraussetzen. Ob und wie weit diese gegeben ist, ist am Objekt zu prüfen. Erfahrungsgemäß können Schulgebäude aufgrund ihres Raum- und Erschließungskonzeptes nur wirtschaftlich eingeschränkt zu Büros umgenutzt werden.

Die Drittverwendungsmöglichkeit stellt ein ebenso zu berücksichtigendes Objektisrisiko dar wie der Vollaussfall der Miete bei Insolvenz des Schulträgers. Dem gegenüber stehen die langfristige Bindung beider Parteien und die wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Objektes. Das Risiko der Immobilie wird im Wesentlichen durch den Erfolg des Schulträgers bestimmt. Solange das Schulkonzept an die Nachfrage am Bildungsmarkt angepasst wird und der Schulbetrieb gesichert ist, besteht für die Immobilie nur ein mittelbares Risiko. Durch die enge Verzahnung von Schulträger und Immobilieneigentümer wird dieses Risiko jedoch begrenzt, da davon ausgegangen werden kann, dass beide Seiten gleichermaßen ein Interesse am Erfolg des Unternehmens haben.

Da es in kleineren Gemeinden in der Regel keinen lokalen Markt für Schulen gibt, aus dem Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden können, bietet sich hinsichtlich des allgemeinen Niveaus eine Orientierung am Markt für Bürogebäude an. Dieser kann jedoch nur als Vergleichsmaßstab dienen, wobei zu beachten ist, dass Schulgebäude als Spezialimmobilie ein erhöhtes Risiko darstellen.

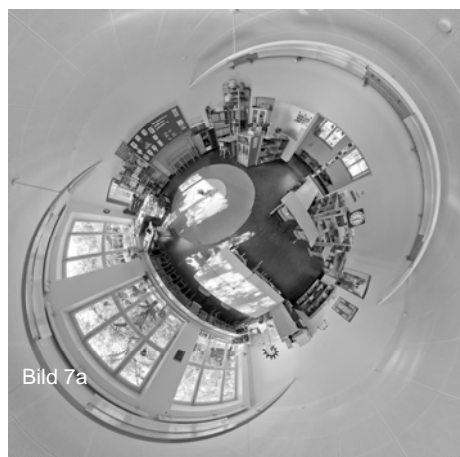


Bild 7a

7.3. Restnutzungsdauer

In Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie wird für Kindergärten und Schulen eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren bei einer Spanne von 40 bis 60 Jahren ausgewiesen.¹⁶

Das Bewertungsgesetz weist für Schulen eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren aus.¹⁷ Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sollte jedoch im Einzelfall anhand der Gebäudequalität und der Frage nach einem zeitgemäßen Raumkonzept bestimmt werden.

8. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es einen Markt für Schulen gibt, welcher jedoch regional sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Dieser Erkenntnis folgend beschäftigen sich inzwischen sogar die Anbieter offener Immobilienfonds mit dem Thema Schulgebäude und wollen vornehmlich in allgemeinbildende Schulen investieren, da diese eine langfristige Mietsicherheit mit bonitätsstarken Mietern bieten.

Neben den Schulen in privater Trägerschaft kommt als Käufer beziehungsweise Nutzer auch die öffentliche Hand in Betracht, die immer häufiger in Projekte in Öffentlich-Privater-Partnerschaft (ÖPP) investiert.

Schulen sind mittlerweile hochgradig spezialisierte Gebäude, die sich nicht mit Büros vergleichen lassen und stellen einen eigenen Markt dar. Die Berücksichtigung von Umnutzungskosten führt aus Sicht des Autors zu geringen Werten. Tatsächlich wird der Wert vielmehr durch die Leistbarkeit der Miete und teilweise durch die Fördermodalitäten bestimmt.



Autorenkurzinfo



Dr.-Ing. Martin Töllner, ist Architekt und Stadtplaner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke und Inhaber des Büros Töllner Immobilienbewertung, Hannover. Mit seinem Büro ist er v.a. im Bereich der Bewertung von Gewerbe- und Fondsimmobilen tätig. Darüber hinaus ist Herr Töllner Autor zahlreicher Fachveröffentlichungen, Referent im Bereich Immobilienbewertung und hat einen Lehrauftrag an der Hochschule Hannover inne.

Abbildungen:

Bild 1: Umnutzung einer Schule zu Wohnungen; Fotograf: Dr. Harald Schulte, Hannover, Architektur: MOSAIK-Architekten BDA, Hannover, Freiraumplanung: Büro Grünplan, Hannover

Bild 2: Umbau einer ehemaligen staatlichen Grundschule zu einem Bildungshaus (Krippe, Kita, Grundschule und IGS in freier Trägerschaft); Fotograf: Mosaik Architekten BDA, Hannover; Architektur: Jan Uetzmann, Mosaik Architekten BDA, Hannover

Bild 3: Umnutzung einer aufgegebenen staatlichen Grundschule zu einer Montessori-Schule in freier Trägerschaft; Fotograf: Fria Hagen, Hannover, Architektur: MOSAIK-Architekten BDA, Hannover

Bild 4: Neubau eines Schulzentrums in privater Trägerschaft; Fotograf: Dr. Martin Töllner, Hannover, Architektur: R.D. Klein, Wiehl

Bild 5: Staatliche Schule; Fotograf: Blickpunkt Photodesign, Daniel Bödeker, Hannover

Bild 6: Umnutzung einer aufgegebenen staatlichen Grundschule zu einer Montessori-Schule in freier Trägerschaft; Fotograf: Montessori Bildungshaus Hannover, Architektur: MOSAIK-Architekten BDA, Hannover

Bild 7 a und 7b: Montessori-Schule in freier Trägerschaft; Fotograf: Sebastian Tegeler, Architektur: MOSAIK-Architekten BDA, Hannover

Quellennachweise:

- 1) M. Kirchner Gutachten: Bewertung einer Schule; Der Immobilienbewerter 4-2012
- 2) Manfred Weiß: Allgemeinbildende Privatschulen in Deutschland; Studie für die Friedrich Ebert Stiftung; 2011
- 3) Verordnung über die Finanzierung von Ersatzschulen (Ersatzschulfinanzierungs-Verordnung – FESchVO vom 1.4.2012)
- 4) (GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146)
- 5) siehe §§ 149 ff. Niedersächsisches Schulgesetz (NSchG)

- 6) Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 11 Reihe 1.1 Schuljahr 2011/2012
- 7) Ingo Krampen: Welche Rechtsform passt für welche Schule; RdJB 3/2009
- 8) Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)
- 9) Dieser Ansatz entspricht der Vorgabe der WertR 2006 für Gemeinbedarfsflächen (5.1.1.1)
- 10) Nichtveröffentlichte Stichprobenanalyse des Gutachterausschusses Hannover
- 11) Dietmar Weigt: Grundstücksbewertung im Rahmen des neuen kommunalen Finanzmanagements; Flächenmanagement und Bodenordnung 3-2006
- 12) Dipl.-Ing Carla Seidel: Wertermittlung beim Verkauf von Grundstücken mit der Nutzungsbindung „Gemeinbedarf“, Februar 2003
- 13) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf: Modellüberlegungen zur Bewertung von städtischen Grundstücken (hier: Schulen); 30.10.2001
- 14) Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen „Der Mietwert einer Ersatzschule“; GuG 6-2000
- 15) Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 11 Reihe 1.1 Schuljahr 2011/2012
- 16) Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
- 17) Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer; Anlage 22 zu § 185 Abs. 3 Satz 3, § 190 Abs. 2 Satz 2 Bewertungsgesetz