

Der Freistaat Sachsen hat zur Unterbringung der HTWK im Jahr 2017 ein Grundstück für rd. 28 Mio. € zu einem Preis erworben, der rd. 10 Mio. € über dem ermittelten Ertragswert lag.

Die zu erwartende Finanzierungslücke bei Unterbringung der Stiftungsfakultät „Digitale Transformation“ summiert sich über die vorgesehene Laufzeit bis zum Jahr 2031 auf mehr als 12 Mio. €.

1 Prüfungsgegenstand

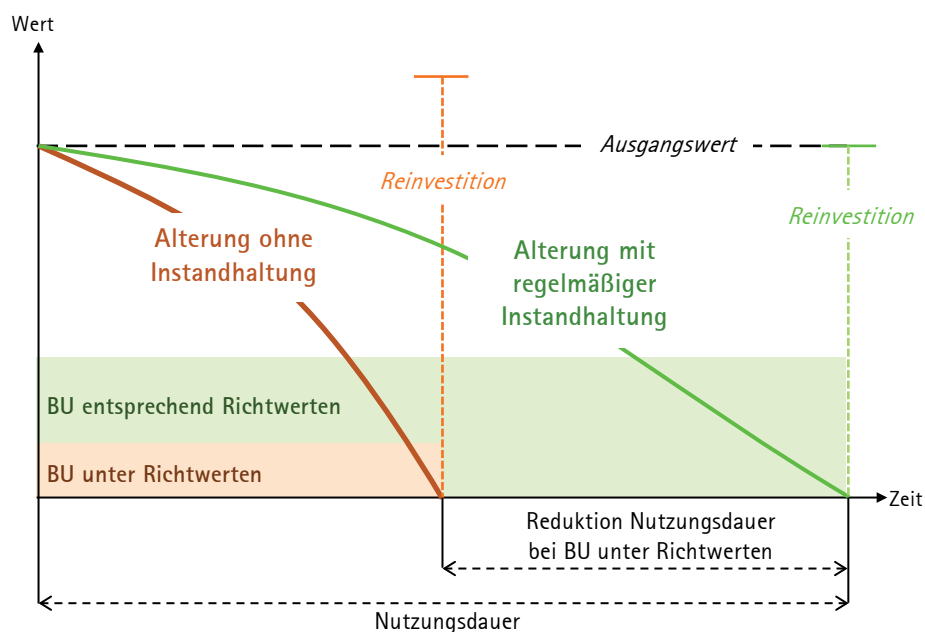
- Der SRH hat die Unterbringung der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig (HTWK) in Bezug auf liegenschaftliche Aspekte geprüft, darunter den Bauunterhalt, den strategischen Grunderwerb der Liegenschaft der Hochschule für Telekommunikation Leipzig (HfTL) und auch die Gründung der Stiftungsfakultät „Digitale Transformation“ und deren Finanzierung durch die Deutsche Telekom AG (DTAG).

2 Prüfungsergebnisse

2.1 Bauunterhalt

- Der Instandhaltungsrückstau hat sich bei den Gebäuden der HTWK binnen 10 Jahren auf 85 Mio. € erhöht, das ist mehr als das 4-Fache des Ausgangswertes. Unter Ansatz anerkannter Richtwerte sind jährlich etwa 1 bis 1,5 % des Neubauwertes zur Erhaltung von Gebäuden erforderlich. Für die HTWK ergibt das einen Bauunterhaltsbedarf von rd. 2,7 bis 4,1 Mio. € im Jahr. Der zuständige Staatsbetrieb SIB beziffert den Finanzbedarf für die Bauunterhaltung der von der HTWK genutzten Gebäude auf rd. 1,7 Mio. € pro Jahr. Der tatsächlich verausgabte Bauunterhalt (2003 bis 2018) liegt mit durchschnittlich rd. 350 T€/Jahr deutlich unter diesen Werten.
- Ein vernachlässigter Bauunterhalt, so zeigten vorangegangene Prüfungen, verringert die Nutzungsdauer und zieht höhere Sanierungsbedarfe in der Zukunft nach sich.

Abbildung 1: Auswirkungen durch Vernachlässigung des Bauunterhalts (BU)



Quelle: Eigene Darstellung, siehe auch Endbericht zur Lebens- und Nutzungsdauer von Bauteilen im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

- 4 Der SRH empfiehlt, die Finanzausstattung für die Bauunterhaltung des von der HTWK genutzten Immobilienvermögens zu erhöhen, um den Vermögenserhalt langfristig sicherzustellen.

2.2 Strategischer Grunderwerb der Liegenschaft der Hochschule für Telekommunikation Leipzig

- 5 Zur Konzentration der HTWK am Standort Leipzig-Connewitz hat der Freistaat Sachsen 2017 die Liegenschaft der privaten HfTL an der Gustav-Freytag-Straße 43-45/Eichendorffstraße 12 erworben. Grundlage der Preisfindung waren eine im Ergebnis mehrerer Gespräche und auf Wunsch in Auftrag gegebene Markteinschätzung und eine überschlägige, vereinfachte Ertragswertermittlung durch den Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement (ZFM). Die Ertragswertermittlung bestand lediglich aus einem A4-Querblatt. Angaben zum Grundstückszustand i. S. d. § 2 i. V. m. § 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)¹ oder den Berechnungsgrundlagen für einzelne Werte fehlen.
- 6 Der Umfang der Ertragswertermittlung genügt den Mindestanforderungen an ein Verkehrswertgutachten nach VwV Nr. 6 zu § 64 SÄHO und ImmoWertV nicht.
- 7 In dem Wertgutachten gibt das ZFM den Ertragswert der Liegenschaft mit rd. 18,3 Mio. € an und erhöht diesen um eine pauschale Marktanpassung von 25 % auf rd. 22,9 Mio. € auf Grundlage von Vergleichsverkäufen.
- 8 Nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV müssen für den Vergleich hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale vorliegen. Die verglichenen Immobilien liegen in Gebieten mit deutlich differierenden Bodenrichtwerten von 120 bis 650 €/m². Für die Flurstücke der HfTL ist ein Wert von nur 125 €/m² angegeben. Weiteres ist nicht dokumentiert.
- 9 Der Kaufpreis der Liegenschaft liegt mit rd. 28 Mio. € rd. 52 % bzw. rd. 9,7 Mio. € über dem ermittelten Ertragswert. Laut ZFM habe die Verkäuferin zu keinem niedrigeren Preis verkaufen wollen.
- 10 Verkehrswertermittlungen dienen dazu, stichtagsbezogen den Marktpreis zu ermitteln. Sie verlieren ihre Funktion, wenn sie herangezogen werden, um durch wiederholtes Nachjustieren vom Verkäufer geforderte Kaufpreise zu begründen. Zwar sind auch in Wertgutachten ermittelte Verkehrswerte als Durchschnittspreise nicht absolut zu setzen. Sogenannte pauschale „Marktanpassungen“ von mehreren Mio. € sind jedoch problematisch, weil der so definierte Preis nicht mehr den Marktwert repräsentiert.
- 11 Ein Preis, der mit rd. 28 Mio. € knapp 10 Mio. € höher liegt als der Ertragswert, ist nicht wirtschaftlich. Das SMF sollte klare Grenzen für eine noch zulässige preisliche Abweichung vom Verkehrswert vorgeben.
- 12 Mit Erwerb der Liegenschaft ging das bestehende Mietverhältnis auf den Freistaat Sachsen über. Die DTAG besaß ein Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses bis längstens zum 31.12.2030. Vor dem Kauf stellte die Mieterin den Verzicht auf das Optionsrecht unter der Bedingung in Aussicht, dass ein Nachtrag zum Mietvertrag mit einer für die Mieterin finanziell günstigen Regelung abgeschlossen wird. Dieser Vertrag, mit dem der Mietvertrag am 31.12.2020 endet, wurde erst am 24.06.2019 und damit fast 2 Jahre nach dem Kauf geschlossen.
- 13 Mit dem Grundstückskauf trotz des bestehenden Optionsrechts ist der Freistaat Sachsen ein erhebliches Risiko eingegangen, die erworbene Liegenschaft in absehbarer Zeit zur Deckung des Bedarfs der HTWK nutzen zu können.

2.3 Gründung der Stiftungsfakultät „Digitale Transformation“

- 14 Mit Gründung der Stiftungsfakultät „Digitale Transformation“ an der HTWK im Jahr 2018 sollen im Wesentlichen die Aufgaben der bisherigen HfTL weitergeführt werden. Geplant ist eine Betriebsphase bis 2031.
- 15 Zur näheren Ausgestaltung der Zusammenarbeit haben die Beteiligten, d. h. der Freistaat Sachsen, die HTWK und die DTAG, neben einem Vorvertrag (Memorandum of Understanding) auch einen Stiftungsfakultätsvertrag² im Jahr 2018 unterzeichnet. Die Finanzierung der vorgesehenen Stiftungsprofessuren übernimmt lt. Vertrag die DTAG.

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken.

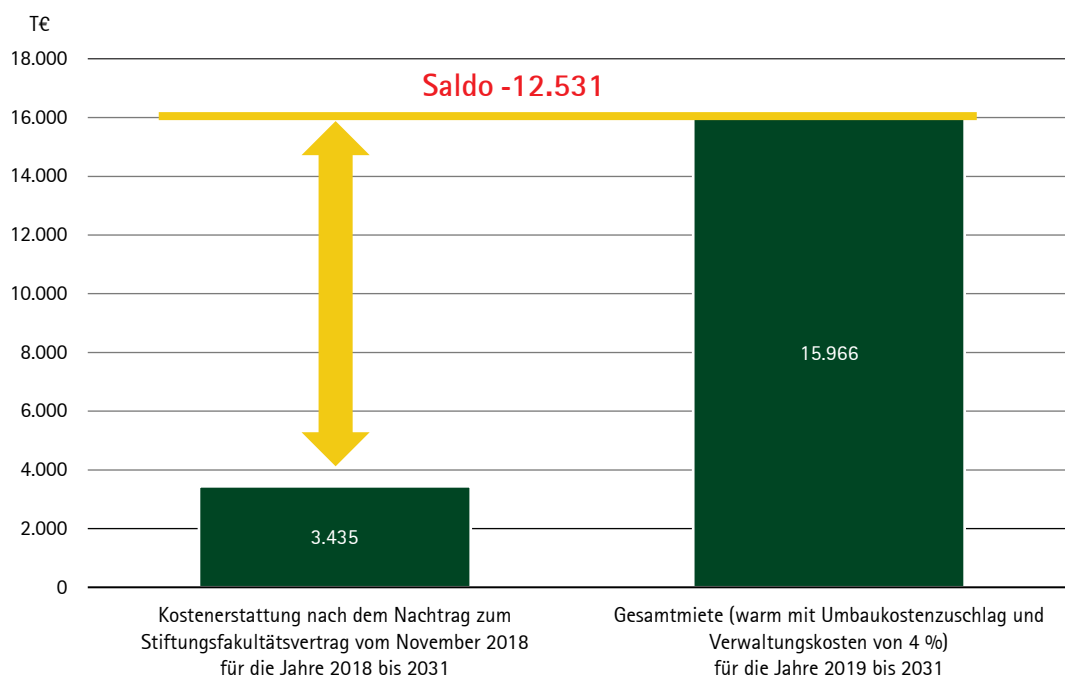
² Der Stiftungsfakultätsvertrag wurde am 30.11.2018 zwischen SMWK, HTWK und DTAG geschlossen. Im Januar 2019 wurde ein Nachtrag vereinbart.

- ¹⁶ Nach dem Memorandum handelt es sich um eine Zusammenarbeit im „Sinne eines PPP³“ zur Etablierung einer Fakultät „Digitale Transformation“ in der HTWK.⁴ Hier besteht die Leistung der DTAG als privatem Partner in der Finanzierung genau der „Stiftungsprofessuren auf Vollkostenbasis“, die für die Dauer der Zusammenarbeit den Fachkräftebedarf der DTAG im Umfang von 500 Studierenden an der neuen Fakultät ausbilden sollen. Die Finanzierung des Raumbedarfs für die Studierenden übernimmt die DTAG folglich nicht, denn diese unterfallen nicht der Definition „Fakultät“ lt. Memorandum.
- ¹⁷ Dem Memorandum of Understanding fehlen wesentliche Merkmale eines PPP. Eine Kostenerstattung für liegenschaftliche Ausgaben fehlt. Tatsächlich dient es dazu, eine teilweise Verlagerung von Kosten für Studiengänge im Interesse der DTAG auf den Freistaat Sachsen vorzubereiten. Dessen bereits ungünstige Verhandlungsposition wegen des Grundstückskaufs trotz bestehenden Optionsrechts für die DTAG hat sich durch das Memorandum weiter verschlechtert. Der Freistaat Sachsen ist ein erhebliches Kostenrisiko eingegangen.
- ¹⁸ Durch eine gesonderte Vereinbarung vom 16./17.04.2018 mit der HTWK hat die DTAG, auflösend bedingt durch das Inkrafttreten des Stiftungsfakultätsvertrages, lediglich während der Aufbauphase bis einschließlich Sommersemester 2021 sämtliche zu finanzierenden Personal- und Sachkosten übernommen.
- ¹⁹ Im späteren Stiftungsfakultätsvertrag findet sich – abweichend vom Memorandum – eine Aufteilung der bisher einheitlichen Sachkostenpauschale von 20 % für die „Stiftungsfakultät“ in eine 10 %ige Pauschale für Sachkosten/Investitionen/Gemeinkostenzuschlag der HTWK und pauschal 10 % für Liegenschaftskosten des Freistaates Sachsen. Auf eine zu erwartende Finanzierungslücke weist das SMF in seinem Schreiben vom 26.11.2018 – kurz vor Abschluss des Vertrages – ausdrücklich hin und fordert weiterhin eine Vollkostenfinanzierung durch die DTAG. Allein im Jahr 2020 sei ein Defizit von zumindest 470 T€ bei den Liegenschaftskosten zu erwarten. Dieser Betrag könne sich in den Folgejahren noch erhöhen. Das SMF stellt schließlich infrage, ob es Aufgabe des Freistaates Sachsen sein könne, das Studium von Beschäftigten der DTAG – eines weltweit tätigen Konzerns – im Rahmen von Ausbildungsdienstverhältnissen zu subventionieren.
- ²⁰ Eine strategisch ausgerichtete Vorgehensweise des Freistaates Sachsen, seine eigenen Verhandlungspositionen durchzusetzen und vor allem die beabsichtigte Vollkostendeckung auch über die Aufbauphase hinaus zu erreichen, fehlte.
- ²¹ Insgesamt haben Differenzen und unzureichende Abstimmungen der Ressorts untereinander dazu beigetragen, dass der Freistaat Sachsen seine Interessen gegenüber der DTAG nicht einheitlich und zielgerichtet vertreten hat. Die finanzielle Entlastung der DTAG bei Ausbildung ihrer Fachkräfte zählt nicht zu den staatlichen Aufgaben des Freistaates Sachsen.
- ²² Die Finanzierung der sich an die Aufbauphase anschließenden Betriebsphase ist zu sichern.
- ²³ Für die Unterbringung der Stiftungsfakultät hat der Freistaat Sachsen im Juli 2019 eine Immobilie in Leipzig für die Laufzeit von 10 Jahren angemietet. Hierfür entstehen bis 2031 Liegenschaftskosten von rd. 16 Mio. €. Die DTAG erstattet Ausgaben zur Unterbringung der Stiftungsfakultät in der Aufbauphase. Über die volle Laufzeit des Stiftungsfakultätsvertrages errechnet sich nach diesem Maßstab ein Betrag von höchstens rd. 3,4 Mio. €. Es ist somit eine Deckungslücke von mindestens 12,5 Mio. € über die Vertragslaufzeit bis zum Jahr 2031 zu erwarten.

³ PPP = Public-Private-Partnership

⁴ Nach § 2 Abs. 2 SächsHSFG ist die Fakultät die organisatorische Grundeinheit der Hochschule. Mit der Immatrikulation wird der Studienbewerber nach § 18 SächsHSFG Mitglied der Hochschule.

Abbildung 2: Vergleich Kostenerstattungen DTAG zu tatsächlichen Kosten des Freistaates Sachsen



Quellen: Nachtrag zum Stiftungsfakultätsvertrag vom Januar 2019; Nachtrag zum Mietvertrag Zschochersche Straße 69 vom 12.09.2019.

- 24 Erhebliche Mehrkosten für die Unterbringung der Stiftungsfakultät sind für den Freistaat Sachsen zu erwarten. Die mit der DTAG vereinbarte Kostenerstattung ist finanziell unzureichend.

3 Stellungnahme des Ministeriums

- 25 Das SMF sieht keinen Zusammenhang zwischen dem aktuellen Instandhaltungsrückstau der HTWK und dem bisher verausgabten Bauunterhalt. Dieser diene dem Erhalt des Zustandes und nicht dazu, ein Instandhaltungsdefizit durch Verbesserungen abzubauen. Der vom SRH empfohlene Richtwert liege deutlich über dem tatsächlichen Bauunterhaltsbedarf. Den Modernisierungsanteil für bauliche Verbesserungen decke der SIB grundsätzlich über investive „Kleine und Große Baumaßnahmen“, in Einzelfällen im Rahmen des „Großen Bauunterhalts“.
- 26 Der Bauunterhalt werde seit 2019 durch ein neues flächendeckendes Budgetierungsverfahren ermittelt.
- 27 Eine förmliche Verkehrswertermittlung sei obsolet gewesen, da der Kaufpreis für die Liegenschaft der HfTL nicht verhandelbar und der Kauf alternativlos gewesen seien. Wie bereits die Plausibilisierung gezeigt habe, wäre bei einer Ertragswertermittlung nach ImmoWertV dieser Preis nicht zu erwarten gewesen.
- 28 Weder der Verhandlungsverlauf noch das Ergebnis in Form des Stiftungsfakultätsvertrags seien aus Sicht des Freistaates Sachsen befriedigend. Die HTWK müsse jedoch den Finanzierungsbedarf der Stiftungsfakultät an das zur Verfügung stehende Budget anpassen bzw. diesen ggf. aus Mitteln des Gesamtbudgets der HTWK finanzieren.

4 Schlussbemerkung

- 29 Der Bauunterhalt dient nicht bloß „dem Erhalt des Zustandes“, sondern dem Werterhalt. Er muss so bemessen sein, dass ein Instandhaltungsrückstau nicht entsteht. Nur Maßnahmen, die über den Bauunterhalt hinausgehen und einer Neuherstellung gleichkommen, sind investiv zu veranschlagen und zu finanzieren. Das neue Budgetierungsverfahren ist durch die fachlich abweichende Definition des Bauunterhalts intransparent. Es bleibt abzuwarten, ob es dem SIB gelingt, mit der neuen Methode zur Berechnung des Bauunterhaltes den fortschreitenden Instandhaltungsrückstau zu stoppen.
- 30 Haushaltsrechtlich sind Grundstücke auf Grundlage von Gutachten zum Verkehrswert zu erwerben mit einer Toleranz von bis zu 20 % zum Marktpreis. Die gewünschte räumliche Konzentration der HTWK-Gebäude rechtfertigt es nicht, jeden geforderten Preis dafür zu zahlen.

- ³¹ Im liegenschaftlichen Bereich ist der Freistaat Sachsen gegenüber der DTAG unmittelbare eigene Verpflichtungen eingegangen. Eine Vertragsanpassung ist aus Sicht des SRH erforderlich, damit der Freistaat Sachsen nicht mit erheblichen Defiziten aus der Unterbringung einer nahezu ausschließlich im Interesse der DTAG vorgehaltenen Stiftungsfakultät belastet bleibt.