

Der Barbestand des Grundstocks hat sich seit 2008 auf 156,5 Mio. € in 2020 verringert und damit mehr als halbiert. Eine langfristige Strategie zur Erhaltung des Grundstockbestandes ist nicht zu erkennen.

1 Prüfungsgegenstand

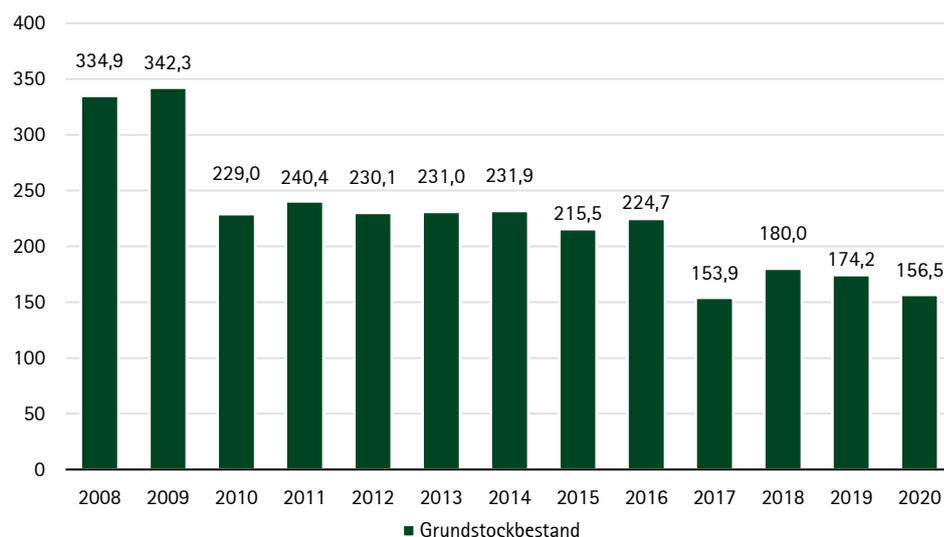
¹ Der Grundstock ist der in Geld bestehende Teil des Grundvermögens und der Beteiligungen des Freistaates Sachsen. Im Sondervermögen Grundstock werden getrennt vom Kernhaushalt des Landes Einnahmen und Ausgaben aus dem Erwerb und Verkauf von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Kapitalbeteiligungen nachgewiesen. Im Haushaltsplan werden lediglich Zuführungen an den Grundstock bzw. Ablieferungen an den Haushalt gebucht (§ 26 Abs. 3 Satz 1 SäHO).

2 Prüfungsergebnisse und Folgerungen

2.1 Grundstockentwicklung

² Bei seiner Prüfung stellte der SRH fest, dass sich entgegen der Intention des § 113 Abs. 2 SäHO die seit Jahren zu verzeichnende Verringerung des Grundstockvermögens weiter fortsetzt. So sank der Barbestand des Grundstocks seit 2008 von 334,9 Mio. € auf 156,5 Mio. € und hat sich damit bis 2020 mehr als halbiert.

Abbildung 1: Grundstockentwicklung bis 2020 (Mio. €)



Quelle: Grundstock-Status 2008 bis 2020.

³ Der Endbestand des Sondervermögens Grundstock betrug zum Abschluss des Jahres 2019 rd. 174,2 Mio. € und damit im Vergleich zum Vorjahr rd. 5,8 Mio. € weniger. Die Entwicklung setzte sich im Folgejahr mit einem Endbestand von rd. 156,5 Mio. € und im Vergleich zum Vorjahr mit einer Minderung um 17,7 Mio. € fort.

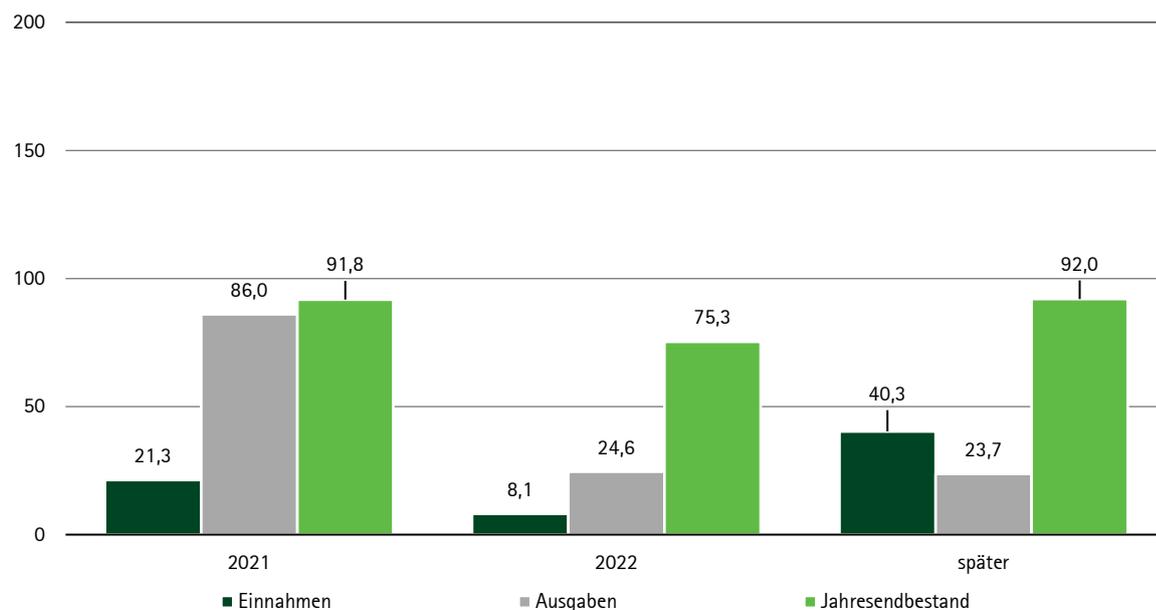
Tabelle 1: Grundstockstatus – Stand 31. Dezember 2019 und 2020 (T€)

	Planung 2019	Ist 2019	Planung 2020	Ist 2020
Beginn des Hj.	180.035.260	180.035.261	174.248.488	174.248.490
Einnahmen	8.100.000	15.993.815	26.043.460	6.570.943
Ausgaben	36.834.805	21.780.587	65.048.581	24.334.997
Ende des Hj.	151.300.455	174.248.489	135.243.367	156.484.436

Quelle: Grundstockplanung des SMF Stand 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2019 für den Allgemeinen Grundstock (einschließlich Planungsspiegel SMF und ZFM), sowie Forstgrundstock und TÜP-Grundstock (Truppenübungsplätze); Grundstock-Status 2019 und 2020; Abweichungen sind rundungsbedingt.

- 4 Das Ist-Ergebnis des vergangenen Jahres (s. bspw. Ende des Hj. 2019) bildet den Anfangsbestand der Planung des laufenden Jahres (s. bspw. Beginn des Hj. 2020). Bei Fortschreibung der Grundstockplanung werden so Abweichungen zwischen Planung und Ergebnis in Summe auf das Ist hin aktualisiert. Deutliche Abweichungen zeigen sich im Jahresverlauf bei den Einnahmen und Ausgaben in der Planung einerseits und im Ergebnis andererseits. In beiden Haushaltsjahren lag das Ist jeweils mehr als 20 Mio. € über der Planung.
- 5 Nach den Planungen des SMF ist ab 2021 ein weiteres Abschmelzen des Geldbestandes auf rd. 91,8 Mio. € vorgesehen. Ursächlich für die Bestandsreduzierung ist ein deutlicher Negativsaldo von rd. 64,7 Mio. € zwischen Einnahmen und Ausgaben.

Abbildung 2: Grundstockplanung ab 2021 (Mio. €)



Quelle: Grundstockplanung des SMF zum Stand 31. Dezember 2020 für den Allgemeinen Grundstock (einschließlich Planungsspiegel SMF und ZFM), sowie Forstgrundstock und TÜP-Grundstock; Abweichungen sind rundungsbedingt.

- 6 Die Ausgaben für den Erwerb von Grundstücken (ohne Hochschulen und Forst) sollen mit rd. 28,9 Mio. € (rd. 33 %) den größten Ausgabeposten in 2021 darstellen. Die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf sind im gleichen Jahr um rund drei Viertel geringer geplant und sinken im Jahr 2022 weiter ab auf etwa ein Drittel des bereits niedrigen Vorjahresniveaus. Nach 2022 sollen sich dann die Einnahmen sprunghaft um das Fünffache erhöhen und sogar deutlich über den geplanten Ausgaben für Grundstückserwerbe liegen. Erläuterungen für diese kurzfristig deutlichen Schwankungen zwischen Erwerben und Veräußerungen bei einem Portfolio, das seiner Zweckbestimmung nach im Wesentlichen staatlicher Bedarfsdeckung zu dienen hat, fehlen.
- 7 Der Grundstock als Geldrechnung entsteht dadurch, dass ihm Einnahmen nach § 113 Abs. 2 SÄHO zufließen, also vor allem Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und von Anteilen an Unternehmen in einer Rechtsform des privaten oder des öffentlichen Rechts, bis sie wieder in – grundsätzlich gleichwertige – Sachwerte umgesetzt werden.

- 8 Insgesamt entwickelt sich aber auch in den Planjahren 2021 und 2022 der Grundstockbestand weiter deutlich rückläufig auf rd. 75,3 Mio. €. Die prognostisch erwartete Trendwende in den Folgejahren würde den Bestand lediglich auf das Niveau in 2021 zurückführen.
- 9 Über Grundstockmittel kann nach Nr. 2.6.4 VwV zu § 113 SÄHO nur solange verfügt werden, wie sie tatsächlich vorhanden sind. Das SMF sollte Strategien entwickeln, wie der Grundstock wertmäßig erhalten werden kann. Die Grundstockplanung sollte auch als Steuerungsinstrument zum Werterhalt dienen und nicht lediglich zur Liquiditätssteuerung eingesetzt werden, wie es derzeit offenbar geschieht.

2.1.1 Einnahmen

- 10 Noch im Haushaltsjahr 2018 hatte der SLT am 14. Dezember 2018 eingewilligt gem. § 10 Abs. 4 HG 2017/2018 dem Sondervermögen Grundstock aus dem Staatshaushalt eine Verstärkung i. H. v. 30 Mio. € zuzuführen.¹ Hintergrund war, so die Begründung, dass die wenigen noch vorhandenen Mittel aufgrund verschiedener geplanter Grunderwerbe bereits gebunden seien und das Risiko bestehe, dass entsprechende Grundstockmittel nicht zur Verfügung stünden.
- 11 Im Jahr 2019 beliefen sich die Einnahmen des Sondervermögens Grundstock auf fast 16 Mio. €. Wesentliche Einnahmepositionen sind nachfolgend dargestellt:

Tabelle 2: Übersicht wesentliche Einnahmepositionen (T€)

Kap. 8001 ²	Tit.	Soll 2019	Ist 2019	Differenz	Soll 2020	Ist 2020	Differenz
Verkauf von Grundstücken	131 01	7.000,00	5.784,41	-1.215,59	7.000,00	3.980,33	-3.019,67
Verkauf von Staatswald	131 02	300,00	1.086,84	786,84	300,00	575,69	275,69
Einnahmen aus der Veräußerung von Grundstücken aus Fiskalerbschaften	131 11	400,00	1.383,95	983,95	400,0	1.259,58	859,58
Zuführung aus dem Haushalt	332 01	0,00	7.585,00	7.585,00	0,00	582,24	582,24

Quelle: Epl. 15, Anlage zu Kap. 15 20 - Grundstock, Übersicht Wirtschaftsplan; Grundstock-Status 2019 und 2020; Abweichungen sind rundungsbedingt.

- 12 Die Einnahmen resultieren 2019 zu 52,6 % und 2020 zu 91,1 % aus der Veräußerung von Grundstücken.
- 13 Bei Buchungsstelle 131 01 waren 2019 gegenüber der Zielvorgabe von 7,0 Mio. € Mindereinnahmen i. H. v. 1,2 Mio. € zu verzeichnen.
- 14 Gegenüber der Grundstockplanung von insgesamt 8,1 Mio. € erzielte der Grundstock 2019 Mehreinnahmen bei Buchungsstelle 332 01 aus einer Zuweisung von „Verstärkungsmitteln für Ausgaben mit Deckung aus dem Sondervermögen Zukunftssicherungsfonds Sachsen“ i. H. v. 7.585,0 T€ zum Erwerb von Flächen und Gebäuden für die nachhaltige Sicherung des Fraunhofer Center Nanoelektronische Technologien (CNT) in Dresden.
- 15 2020 liegen die Einnahmen bei Buchungsstelle 131 01 gegenüber der Grundstockplanung um rd. 3 Mio. € niedriger. Die neuerliche Zuführung aus dem Staatshaushalt ist mit rd. 582 T€ deutlich geringer als im Vorjahr und dient i. H. v. 300,0 T€ dem Grunderwerb für das Forschungsinstitut CASUS in Görlitz und i. H. v. 282,0 T€ einem weiteren Grunderwerb für das CNT.
- 16 Die Planzahlen der Hj. 2019 und 2020 von je 7,0 Mio. € beim Tit. 131 01 seien, so das SMF, eine bestehende Zielvorgabe, die 2020 mit Veräußerungen im Wert von rd. 4 Mio. € unterschritten worden sei. Das Portfolio an werthaltigen Immobilien nehme stetig ab. Angestrebt werde, die Zugänge an sog. „Problemimmobilien“ zu veräußern, die wenig Verkaufserlöse erwarten ließen, um die Kostenlast und den Verwaltungsaufwand dauerhaft zu reduzieren. Im Ergebnis entfallen nach den Angaben des SMF in den Hj. zwischen 81 und 84 % der Verkaufsfälle auf ein Kaufvertragsvolumen ≤ 25 T€ (insgesamt 245 Verkäufe).

¹ Für im Rahmen der Exzellenzinitiative und Ausbildungsinitiative erforderlich werdende Grunderwerbe.

² In den Hj. 2019 und 2020 wurden keine Kapitalbeteiligungen veräußert.

2.1.2 Ausgaben

- 17 Ausgaben i. H. v. insgesamt rd. 21,8 Mio. € entfallen 2019 zu rd. 95,4 % auf den Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. In der Grundstockplanung waren hierfür rd. 40,3 Mio. € veranschlagt.³ Im Hj. 2019 wurden insgesamt rd. 20 Mio. € weniger verausgabt, als geplant.
- 18 Die größten Positionen bzw. Abweichungen von der Planung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 3: Übersicht wesentliche Ausgabepositionen (T€)

Kap. 8001	Tit.	Soll 2019	Ist 2019	Differenz	Soll 2020	Ist 2020	Differenz
Erwerb von Grundstücken	821 01	20.000,00	20.076,63	76,63	5.000,00	17.939,66	12.939,66
Erwerb von Staatswald	821 02	300,00	667,44	367,44	300,00	368,66	68,66
Erwerb von Grundstücken für Hochschulen	821 03	20.000,00	36,18	-19.963,82	20.000,00	5.442,13	-14.557,87

Quelle: Epl. 15, Anlage zu Kap. 15 20 - Grundstock, Übersicht Wirtschaftsplan; Grundstock-Status 2019 und 2020; Abweichungen sind rundungsbedingt.

- 19 Bei Tit. 821 02 wurden 2019 gegenüber dem Soll rd. 0,4 Mio. € mehr verausgabt. Ziel sei, so das SMEKUL, den Forstgrundstock in seiner Höhe zu erhalten. Erwerb und Verkauf sollten sich finanziell weitgehend ausgleichen.
- 20 Die deutliche Abweichung i. H. v. rd. 20,0 Mio. € für den Erwerb von Grundstücken für den Hochschulbereich (Tit. 821 03) resultiert 2019 nach Angaben des SMF aus der Verschiebung von Maßnahmen in das Folgejahr, u. a. Maßnahmen der TU Dresden in den Bereichen Erziehungswissenschaften (5,0 Mio. €) und Elektrotechnik-Elektronik (15,0 Mio. €).
- 21 Damit verschob sich der Erwerb von Grundstücken aus der Planung für den Hochschulbereich, für die der Grundstock 2018⁴ eine Zuführung erhalten hatte, nicht nur um ein weiteres Jahr, sondern konnte auch 2020 nicht realisiert werden.
- 22 2020 entfallen Ausgaben i. H. v. rd. 24,3 Mio. € zu rd. 97,6 % auf den Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Hierfür waren rd. 26,5 Mio. € veranschlagt. Ursächlich für die Minderausgaben von rd. 2,2 Mio. € sind hauptsächlich Abweichungen gegenüber den Planungen. Für den Erwerb von Grundstücken fielen einerseits Mehrausgaben von rd. 12,9 Mio. € an, andererseits waren Minderausgaben von rd. 14,6 Mio. € gegenüber der Planung für Erwerb von Grundstücken für Hochschulen zu verzeichnen.
- 23 Eine langfristige Strategie zur Erhaltung des Grundstockbestandes ist bei alledem nicht zu erkennen. Um dem stetigen Verzehr des Grundstockbestandes wirksam zu begegnen, bedarf es eines tragfähigen Konzeptes zu dessen Steuerung mit dem Ziel, die tatsächliche Erhaltung des Vermögensbestandes auch nachzuweisen und so zu sichern.

2.2 Einzelfälle

2.2.1 Erwerb des Areals Bartlake 5 in Dresden (CNT)

- 24 Mit notariellem Vertrag vom 23. Oktober 2019 erwarb der Freistaat Sachsen, vertreten durch das ZFM⁵, von der TLG Immobilien AG (nachfolgend TLG) eine Liegenschaft⁶ mit rd. 18.800 m² Fläche zum Preis von 7,965 Mio. €. ⁷ Hintergrund des Erwerbs war die geplante kostenfreie Überlassung der Liegenschaft an die Fraunhofer Gesellschaft (FhG) zur Unterbringung des CNT.⁸

³ Die Zahlenangabe enthält Ausgaben der Tit. 821 01, 821 02, 821 03.

⁴ Weil - so die Begründung - die wenigen vorhandenen Mittel aufgrund verschiedener geplanter Grunderwerbe bereits gebunden seien und das Risiko bestehe, dass entsprechende Grundstockmittel nicht zur Verfügung stünden, sollten im Rahmen der Exzellenzinitiative und Ausbildungsoffensive Grunderwerbe erforderlich werden, willigte der SLT am 14. Dezember 2018 ein, gem. § 10 Abs. 4 HG 2017/2018 dem Sondervermögen Grundstock aus dem Staatshaushalt Verstärkungsmittel i. H. v. 30 Mio. € zuzuführen.

⁵ Zwischenzeitlich zurückgeführt als Geschäftsbereich in den SIB.

⁶ Flurstücke Nr. 1133/1 und 1133/2 der Gemarkung Dresden-Hellerau.

⁷ Inklusive 380 T€ Grunderwerbsnebenkosten.

⁸ Center Nanotechnologische Technologien.

- ²⁵ Die TLG hatte für Kauf und Bebauung des Areals mit rd. 8.000 m² Gesamtnutzfläche bis 2010 insgesamt rd. 11,5 Mio. € aufgewandt und die Gebäude an die PLG⁹ verleast. Teil der Gesamtinvestitionskosten¹⁰ war ein sog. Reinraum¹¹ (mit Nebenflächen rd. 5.000 m² Fläche, eingebaut für rd. 4 Mio. €), den die PLG bei Ende des Leasingvertrages auszubauen hatte und nunmehr mit Einverständnis des Freistaates Sachsen stattdessen ebenfalls 2019 für noch rd. 3,3 Mio. € an die FhG/CNT veräußerte.
- ²⁶ Die vorgesehene Veräußerung des Grundstücks an den Freistaat Sachsen einerseits und wesentlicher nicht immer trennscharf abzugrenzender Gebäudebestandteile von der PLG an die FhG andererseits, hätte als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ bei der Verkehrswertfindung wertmindernd berücksichtigt werden müssen. Nach § 64 Abs. 3 SÄHO ist für die zu erwerbenden Grundstücke eine Wertermittlung zu erstellen. Das geschah nicht, ein fundiertes aktuelles Verkehrswertgutachten i. S. v. § 64 Abs. 3 SÄHO¹² lag zur Preisfindung nicht vor. Der Freistaat Sachsen erwarb Grundstück und Gebäudehülle, wobei nach dem notariellen Kaufvertrag offen blieb, inwiefern der Reinraum vom Gebäudeeigentum rechtlich zu trennen sein könnte. Der Preis von mehr als 7 Mio. € entsprach den Gesteungskosten der TLG aus dem Jahr 2010. Der reine Bodenwert war nach der Bodenrichtwertkarte mit rd. 2,3 Mio. € anzusetzen.¹³
- ²⁷ Die VwV Nr. 6 zu § 64 SÄHO gibt die Verfahren nach Immobilienwertverordnung als Regelverfahren vor. Das zur Preisfindung durchgeführte Verfahren ohne förmliche Wertermittlung verstößt gegen Haushaltsrecht.
- ²⁸ Am 25./29. Oktober 2019 schlossen die FhG und der Freistaat Sachsen bis zur Begründung eines Erbbaurechtes einen „Überlassungsvertrag“ zur unentgeltlichen Nutzung der Liegenschaft durch die FhG/CNT. Danach ist die unentgeltliche Überlassung unbefristet bis zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.¹⁴
- ²⁹ Der im Überlassungsvertrag zum Ausdruck gelangende Wille, einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen, der dann mit der Zahlung eines Erbbauzinses verbunden wäre, lässt erkennen, dass nicht dauerhaft eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung erfolgen sollte. So hatte die FhG/CNT zuvor bereits für die Nutzung eines Reinraumes Miete gezahlt. Gleichwohl ist ein solcher Vertrag auch 2,5 Jahre nach Kauf des Grundstücks und Überlassung an die FhG/CNT noch nicht geschlossen.
- ³⁰ Einnahmen sind nach § 34 Abs. 1 SÄHO rechtzeitig und vollständig zu erheben. Vorliegend fehlt es dafür seit 2,5 Jahren an der Vertragsgrundlage.
- ³¹ Dem Freistaat Sachsen entgehen Einnahmen. Das SMF wurde um Stellungnahme zum Stand der Vertragsverhandlungen gebeten.
- ³² Vereinbarungsgemäß endet der Überlassungsvertrag nur, wenn es zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der FhG kommt oder der Freistaat Sachsen den Vertrag aus wichtigem Grund kündigt. In diesem Fall müsste, lt. SMF, die FhG das Gebäude beräumen, also auch den Reinraum auf eigene Kosten ausbauen. Laut Überlassungsvertrag ist die FhG aber nicht verpflichtet, den ihr gehörenden Reinraum auszubauen, sollte sie ihn ggf. einmal nicht mehr nutzen. Anders als die TLG im früheren Leasingvertrag hat sich der Freistaat Sachsen nicht entsprechend abgesichert.
- ³³ Um finanzielle Risiken auszuschließen, ist die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung unverzüglich durch eine andere vertragliche Gestaltung abzulösen, um die Absichtserklärung in dem Überlassungsvertrag umzusetzen. Dabei sollten die Pflichten der FhG in Bezug auf den ihr gehörenden Reinraum eindeutig so geregelt werden, dass bei Ende der Gebrauchsüberlassung dem Freistaat Sachsen keine Kosten entstehen.
- ³⁴ Dies gilt insbesondere auch für den Bauunterhalt. Soweit „Kosten beim Freistaat anfallen“, können sie lt. Überlassungsvertrag der FhG weiter berechnet werden. In Anbetracht der andererseits vereinbarten „unentgeltlichen“ Gebrauchsüberlassung läuft diese Regelung weitgehend leer.

⁹ Plastic Logic GmbH.

¹⁰ Staatliche Beihilfe N 856/2006 K(2007)2418 Deutschland KMU-Aufschlag für ein Investitionsvorhaben von Plastic Logic Limited.

¹¹ Laut TLG Scheinbestandteil nach § 95 BGB und bei Leasingende zu entfernen.

¹² Nr. 6 VwV zu § 64 SÄHO „Feststellung des Verkehrswertes [...]“, vgl. § 194 BauGB und § 8 Immobilienwertverordnung.

¹³ Die Angabe zum Bodenrichtwert ist der gutachterlichen Auskunft entnommen.

¹⁴ Um den sich die Beteiligten nach der Vereinbarung bemühen.

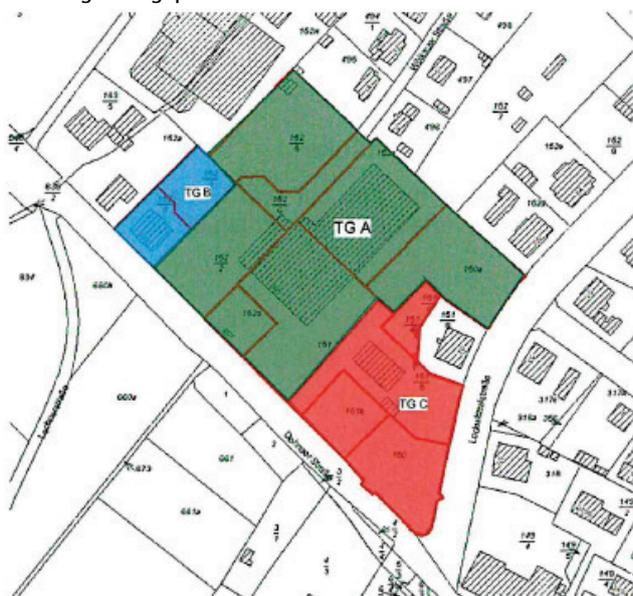
35 Der Freistaat Sachsen hat eine Überlassungsvereinbarung geschlossen, die für ihn finanziell nachteilig und mit dauerhaften Risiken verbunden ist.

2.2.2. Erwerb Interim SLUB von der Apogepha Arzneimittel GmbH

36 Wegen geplanter Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Standort der Sächsischen Landesbibliothek Staats- und Universitätsbibliothek Dresden (SLUB), erwarb der Freistaat Sachsen im Oktober 2019 als Interim für die SLUB das Grundstück Dohnaer Straße 205 in Dresden mit einer Gesamtfläche von 15.702 m² zum Angebotspreis von rd. 5 Mio. €. ¹⁵ Dies geschah, obwohl ursprünglich nur ein Bedarf an temporär 580 m² Grund- und 1.080 m² Nutzflächen bestand.

37 Um dennoch die Wirtschaftlichkeit des Erwerbs darstellen zu können, nahm das ZFM in einer gutachterlichen Stellungnahme vom 30. Juli 2019 eine Verkehrswertermittlung für eine fiktive Teilung des mit 3 Gebäuden bebauten Grundstücks ¹⁶ vor. Nur eine Teilfläche werde für das Interim benötigt, die anderen sollten aus strategischen Gründen erworben werden. Überlegungen, die diesen strategischen Erwerb rechtfertigen könnten, existierten nicht. Bis heute gibt es keinen Bedarf. Eine der strategisch erworbenen Teilflächen wurde wieder veräußert. Laut Erlass des SMF vom 1. Februar 2017 für die Handhabung und das Verfahren für das Sondervermögen Grundstück ist beim Ankauf eines Grundstücks ab 1 Mio. € der Nachweis der Wirtschaftlichkeit Voraussetzung für die Aufnahme in die Grundstockplanung. ¹⁷

Abbildung 3: Lageplan Flurstücke



Quelle: Gutachterliche Stellungnahme vom 30. Juli 2019.

Tabelle 4: Übersicht zur Aufteilung der Flurstücke zum Interim der SLUB

Teilgrundstück	Fläche in m ²	Flurstücke	Wert in €
A Interim SLUB Produktionsgebäude	10.508	151, 152/5, 152/6, 152/o, 152/q, 150a	3.560.000,00
B Strategischer Erwerb Bürogebäude	1.154	152/3, 152/4	307.000,00
C Strategischer Erwerb Verwaltungsgebäude	4.040	151, 151/4, 151/5, 151/6, 151/b, 150	851.800,00
Gesamt	15.702		4.718.800,00

Quelle: Eigene Darstellung.

¹⁵ Die notwendige Zustimmung gem. § 12 Abs. 9 HG 2019/2020 erteilte das SMF mit Schreiben vom 23. September 2019 für den Ankauf mit einem Wert von 4,99 Mio. €. Der Kaufvertrag datiert vom 2. Oktober 2019. Der Kaufpreis beträgt 4,99 Mio. € und entfällt in voller Höhe auf Grund und Boden.

¹⁶ Wertermittlungsstichtag 3. Juni 2019, Wert insgesamt rd. 4.720.000 €.

¹⁷ Vgl. Teil A Allgemeiner Teil, Ziff. 4.1 Grundsätze unter b) S. 1.; Planungsbereich 3 betrifft alle Einnahmen/Ausgaben, denen (noch) kein wirksamer Anspruch/keine wirksame Verpflichtung zugrunde liegt, deren Zu- oder Abfluss aber der Höhe und/oder dem Zeitpunkt nach sehr wahrscheinlich ist.

- 38 Die Aufteilung des Kaufgegenstandes in 3 Teilgrundstücke dient nicht der Wertermittlung für einen Teilerwerb und war somit für die Wertermittlung nicht zwingend. Vielmehr errechnet sich für das Teilgrundstück A ein Wert, der sich als Einzelwertansatz bei der WU als nützlich erweist.
- 39 Die für die WU Stand Juli 2019 gebildeten Varianten differieren erheblich in den Flächengrößen und sind nicht vergleichbar.
- Variante 1 (Containerstandort mit 580 m² Fläche und 1.080 m² Nutzflächen),
 - Variante 2 (Anmietung Produktionsgebäude 5.315 m² Nutzfläche mit Stellflächen, obwohl Bedarf nur an rd. 20 % der Gebäudefläche)¹⁸,
 - Variante 3 (Erwerb des Betriebsgeländes mit insgesamt 15.702 m²; ausgehend von einem „fiktiven“ Teilerwerb¹⁹ nur Flächenanteile im Umfang von 3.953 m² und ein anteiliger Erwerbspreis von 75 % berücksichtigt).
- 40 Die Bauzeit für die Ertüchtigung des Interims ist für die Variante 2 (Anmietung) und Variante 3 (Erwerb) angegeben mit 09/2020 bis 06/2021. Für beide Varianten rechnete der SIB mit Baukosten von 4,4 Mio. € und jährlichen Bewirtschaftungskosten für Leerstände von rd. 269 T€/Jahr. Nicht betrachtet wurden die Leerstände der weiteren Gebäude auf dem zu erwerbenden Betriebsgrundstück (Variante 3). Die Entfernung zwischen Interim und SLUB von 6,7 km wird in der WU gar nicht bewertet.
- 41 Der Freistaat Sachsen hat die Objektplanung für das Produktionsgebäude zu einem Baukostenvolumen von rd. 10,3 Mio. € europaweit ausgeschrieben.²⁰ Ebenso die Objektplanung im Umfang von zusätzlich rd. 0,4 Mio. € für das Verwaltungsgebäude, das in der WU nicht untersucht wird. Die Bauzeit für das Interim verschiebt und verlängert sich um 6 Jahre; lt. Ausschreibung Beginn 1. Juni 2021, Ende 31. Dezember 2027.
- 42 Damit haben sich die geplanten Baukosten für das Interim mehr als verdoppelt und sind von geplanten 4,4 Mio. € auf 10,3 Mio. € gestiegen. Außerdem fallen Bewirtschaftungskosten für Leerstände von rd. 269 T€/Jahr laut WU an (insgesamt im Zeitraum 2020 bis 2027 mehr als 2 Mio. €). Hinzu kommen Bewirtschaftungskosten für weitere Gebäude auf dem erworbenen Areal.
- 43 Die WU ist fehlerhaft, weil sie in einer Weise gestaltet wurde, die den Erwerb des Gesamtareals als Vorzugsvariante erscheinen lassen sollte, ohne die sog. „strategischen Erwerbe“ einzubeziehen.
- 44 Die WU berücksichtigt nicht alle Risiken, erfasst nicht alle Kosten und ist nicht geeignet, die Varianten wirtschaftlich zu vergleichen. Die Wirtschaftlichkeit des Erwerbs der Dohnaer Straße 205 und der damit verbundenen Folgeinvestitionen sind damit nicht nachgewiesen. Der SRH behält sich eine Prüfung der strategischen Erwerbe unter Berücksichtigung der Standortuntersuchung für das Gesamtgrundstück vor, um deren Notwendigkeit dem Grunde nach bewerten zu können.

3 Stellungnahme des Ministeriums

- 45 Das SMF führt aus, der Vermögensbestand des Grundstocks werde erhalten, da es durch den Erwerb von Grundstücken lediglich eine Vermögensverschiebung gegeben habe. Das SMF achte vor allem auf die Liquidität und die Liquiditätssteuerung des Sondervermögens. Im Übrigen sei die Aussteuerung des Sondervermögens Grundstock mit den bestehenden Haushaltsinstrumentarien ausreichend gewährleistet. Ein wertmäßiger Mindest- oder Höchstbetrag könne nirgends abgeleitet werden.
- 46 Das SMF teilt mit, die erstellte Wertermittlung zur Liegenschaft für das CNT sei zwar mit Auskunft überschrieben, umfasse aber entgegen der Darstellung des SRH die Inhalte eines Wertgutachtens. Die Dokumentation der förmlichen Wertermittlung habe lediglich der Plausibilisierung des Kaufpreises gedient und sei nicht ausreichend gewesen. Dies sei dem bestehenden zeitlichen Druck geschuldet, der Kaufpreis sei nicht mehr verhandelbar gewesen.

¹⁸ Laut WU hat das Gebäude 5.315 m² Nutzfläche.

¹⁹ 7 Jahre Interimsnutzung, Ertüchtigung Gebäudeteil für Interim wie in V 2 Gesamt 4.384.800 €, Bauzeit: 09/2020 – 06/2021.

²⁰ Ausschreibung (20D510019) vom 27. Januar 2021.

- 47 Der Reinraum sei nicht Gegenstand des notariellen Kaufvertrages.²¹ Außerhalb des Überlassungsvertrages bestünden weitreichende Möglichkeiten zur Einwirkung auf die FhG.
- 48 Das beabsichtigte Erbbaurecht sei – so das SMF – nicht notwendig mit einem Erbbauzins verbunden. Die Voraussetzungen zur Ermäßigung des Erbbauzinses nach § 12 HG lägen vor. Sämtliche Grundstücke der FhG in Sachsen habe der Freistaat durch ein Erbbaurecht mit einem auf Null ermäßigten Erbbauzins bzw. bei Besitzüberlassung mit einem auf Null festgesetztem Entgelt bereitgestellt. Das SMF äußerte sich nicht dazu, dass der vorliegende Kabinettsbeschluss ausdrücklich die Unterbringung des eine erhebliche Eigenfinanzierung erwirtschaftenden CNT betrifft, die Überlassungsvereinbarung hingegen die gemeinnützige FhG adressiert. Auch den notwendigen Beschluss zu einer unentgeltlichen Überlassung legte das SMF nicht vor.
- 49 Laut SMF soll ein Erbbaurechtsvertrag nach Vorliegen der Voraussetzungen abgeschlossen werden und auch Erweiterungsflächen einschließen. Der Kaufvertrag der Erweiterungsflächen auf den Nachbargrundstücken für den Ausbau CNT datiere vom 26. November 2021.
- 50 Den vom Rechnungshof hergestellten Zusammenhang zwischen Kostenerstattungsanspruch und unentgeltlicher Überlassung könne das SMF nicht nachvollziehen. Der Bauunterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) sei auf die FhG übertragen worden und falle beim Freistaat Sachsen nicht an. Auf die in der Überlassungsvereinbarung ausdrücklich vereinbarte „Unentgeltlichkeit“ ging das SMF nicht ein.
- 51 Das SMF teilte ferner mit, die Untersuchungen zu den Möglichkeiten zur interimistischen Unterbringung der SLUB im Objekt Dohnaer Straße 205 (Grundstücksteile A und C) mit und ohne Speichermagazin dauerten an. Die Kosten der baulichen Anpassung hätten zum damaligen Zeitpunkt in der WU nicht enthalten sein können, da die detaillierten Nutzerforderungen an das Interim noch nicht bekannt gewesen seien. Sie seien aber in den nunmehr aufgeführten 10,3 Mio. € berücksichtigt, die bei allen Varianten angefallen wären. Das Objekt werde in jedem Falle genutzt. Sollte z. B. die Zuwanderung von Asylsuchenden wieder steigen, würden sich auch die Preise für Container maßgeblich erhöhen. Durch den Anstieg der Materialpreise (hier Stahlpreis) würde dieser Effekt noch verstärkt. Nach Feststellung der Entbehrlichkeit der Villa (Grundstücksteil B) sei diese zu einem Preis, der über dem Wert des Teilbereiches liege, veräußert worden. Eine Begutachtung des Wertes sei nicht erforderlich gewesen, da eine öffentliche Ausschreibung erfolgt sei. Einen Nachweis dazu legte das Ministerium nicht vor. Die Veräußerung eines weiteren Teilgrundstücks an einen Nachbarn zum Verkehrswert werde derzeit geprüft.
- 52 Im Nachgang zur WU seien weitere Untersuchungen für die Interimslösung vorgenommen worden. Sowohl die Planungs- und Bauzeit als auch die Erstinbetriebnahme des Interims verzögerten sich um aktuell 34 Monate (Stand Oktober 2021).

4 Schlussbemerkung

- 53 Zu 2.1 Grundstockbestand: Die praktizierte reine Haushaltsaussteuerung sichert – wie ausgeführt – nicht den von § 113 SÄHO und der dazu erlassenen VwV geforderten wertmäßigen Erhalt des Grundstockes i. S. einer Geldrechnung. Bereits in den vergangenen Jahren waren Zuführungen aus dem Haushalt notwendig. Selbst wenn man dem Ansatz des SMF folgt und das mit Mitteln des Grundstocks erworbene Sachvermögen (Grundstücke) unter dem Gesichtspunkt einer „Vermögensverschiebung“ als Sachwertanteil des Grundstocks sieht, ist erst recht der Wertverlust des Grundstockbestandes zu beklagen. So hat der SRH in der Vergangenheit immer wieder Überwertkäufe feststellen müssen, bei denen mit den als Kaufpreis verausgabten Mitteln kein entsprechender Vermögenswert erworben wurde (vgl. exemplarisch Jahresbericht 2021, Beiträge Nrn. [25](#), [26](#) und zusammenfassend Jahresbericht 2021, Beitrag Nr. [32](#)).
- 54 Zu 2.2.1 Grundstück Bartlake 5: Nach § 64 Abs. 3 SÄHO und den hierzu erlassenen VwV ist für die zu erwerbenden Grundstücke i. d. R. eine förmliche Verkehrswertermittlung zu erstellen. Das geschah nach Aktenlage nicht. Auf der vorliegenden gutachterlichen Auskunft des SIB ist ausdrücklich vermerkt, dass es sich nicht um ein Verkehrswertgutachten handelt.²²

²¹ Ziff. 1.4 und 8.7 des notariellen Kaufvertrages enthalten Regelungen zum Reinraum unter Hinweis auf Anlage D.

²² Auskunft vom 24. Mai 2019; Auftragsnr. DD/19/ 032; Deckblatt „Diese Auskunft kann ein Verkehrswertgutachten nicht ersetzen.“.

- ⁵⁵ Der notarielle Kaufvertrag zwischen TLG und Freistaat Sachsen wurde am 23. Oktober 2019 geschlossen. Der Reinraum kann lt. notariellem Kaufvertrag nicht Gegenstand besonderer Rechte sein, soweit er selbst Gebäudebestandteil ist.
- ⁵⁶ Der SRH bleibt bei seiner Feststellung zu bestehenden Risiken aus der zeitlich unbefristeten, unentgeltlichen und ordentlich nicht kündbaren Gebrauchsüberlassung. Auch ist ein Erbbaurechtsvertrag noch immer nicht abgeschlossen worden.
- ⁵⁷ Zu 2.2.2 Interim SLUB: Nach § 7 Abs. 2 Satz 1 SäHO sind angemessene WU durchzuführen. Zielstellung war die Bedarfsdeckungsnotwendigkeit als Interim. Eine wirtschaftliche Bewertung des weit über die Bedarfsdeckung hinausgehenden Ankaufs fehlt in der WU.
- ⁵⁸ Von „mehreren erforderlichen Anpassungen während der Sanierungszeit der SLUB“ ist der WU ebenfalls nichts zu entnehmen. Spekulationen zu steigenden Preisen von Containern oder Baustahl im Nachgang einer WU, die sich auf den Zeitpunkt der Erwerbsentscheidung bezieht, sind nicht statthaft. Die Ausführungen des SMF sind nur so zu verstehen, dass auf unzureichender Grundlage eine unvollständige WU durchgeführt worden ist. Das SMF widerspricht sich selbst wenn es ausführt, für die WU sei nur vom Bedarf für das Interim auszugehen gewesen und nun ausführt „aufgrund des noch unklaren künftigen Bedarfs“ sei nur das Interim untersucht worden.
- ⁵⁹ Wie hoch der Ertragswert für den strategischen Erwerb des nunmehr veräußerten Teilgrundstücks anzusetzen war, ist mangels einer vorherigen förmlichen Begutachtung nicht bekannt. Daher ist auch nicht nachgewiesen, dass der strategische Erwerb des Flurstücks der Villa für den Freistaat einerseits und die anschließende Bewirtschaftung des leer stehenden Gebäudes und die Weiterveräußerung andererseits wirtschaftlich vorteilhaft waren.