

## Sondervermögen Grundstock

1 Einnahmen aus dem Verkauf von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und von Anteilen an Unternehmen sind dem Sondervermögen Grundstock zuzuführen. Ausgaben aus diesem Vermögen dürfen grundsätzlich nur für die genannten Zwecke getätigt werden, um die Vermögenssubstanz des Freistaates Sachsen zu erhalten. Im Haushaltsplan werden lediglich Zuführungen an den Grundstock bzw. seine Ablieferungen an den Haushalt gebucht (§ 26 Abs. 3 Satz 1 SäHO).

2 Die Vermögensverschiebungen des Grundstocks werden in der sog. Grundstockrechnung nachgewiesen. Für das Hj. 2015 weist die Grundstockrechnung einen Endbestand von 215.518.626,71 € aus. Der Grundstockbestand hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um rd. 16,3 Mio. € verringert. Anlage II/1-1 zur HR 2015 weist folgende Geldrechnung für das Sondervermögen Grundstock aus.

Grundstockbestand Ende 2015 betrug rd. 216 Mio. €

### 1 Einnahmen

3 Die Einnahmen des Sondervermögens Grundstock im Jahr 2015 beliefen sich auf rd. 35,8 Mio. €.

Kapitel 8001	Buchungsstelle	Soll 2015 in €	Ist 2015 in €	Ist 2015 in %	Differenz in €
Verkauf von Grundstücken	131 01	7.000.000,00	7.405.955,23	20,69	405.955,23
Verkauf von Staatswald	131 02	700.000,00	341.839,40	0,96	-358.160,60
Einnahmen aus der Veräußerung von Grundstücken aus Fiskalerbschaften	131 11	400.000,00	1.639.013,30	4,58	1.239.013,30
Verkauf von Grundstücken vor Abschluss der Verfahren nach VZOG und VermG durch Dritte (Erlösauskehr)	131 49	200.000,00	481.230,68	1,34	281.230,68
Erlöse aus Veräußerung ehemaliger WGT-Liegenschaften	131 81	200.000,00	732.480,61	2,05	532.480,61
Verkauf von Kapitalbeteiligungen	133 01	3.958.798,00	25.188.172,77	70,38	21.229.372,77
<b>Zwischensumme</b>		<b>12.458.798,00</b>	<b>35.788.691,99</b>	<b>100,00</b>	<b>23.329.891,99</b>

Abweichungen sind rundungsbedingt.  
WGT = Westgruppe der Truppen

4 70 % der Einnahmen resultieren aus dem Verkauf von Anteilen des Freistaates Sachsen am Grundkapital einer Beteiligungsgesellschaft. Dadurch konnten allein Einnahmen von rd. 25,2 Mio. € erzielt werden.

Verkauf von Kapitalbeteiligungen i. H. v. 25,2 Mio. €

5 Daneben wurden rd. 10,6 Mio. € durch die Veräußerung von Grundstücken eingenommen (30 %).<sup>1</sup> Dies bedeutet Mehreinnahmen von rd. 2,1 Mio. €.

Einnahmen i. H. v. 10,6 Mio. € durch Veräußerung von Grundstücken

6 Aufgrund von Planungsunsicherheiten zum Zeitpunkt der Grundstockplanung kann es zu Abweichungen zwischen den Planwerten und den tatsächlichen Einnahmen kommen. So haben sich nach Aussage des SMF u. a. 3 Verkäufe von Fiskalerbschaften mit einem Gesamtwert von rd. 927 T€ erst nach der Haushaltsplanaufstellung konkretisiert und konnten im Jahr 2015 abgeschlossen werden.

<sup>1</sup> Die Zahlenangabe enthält Einnahmen der Tit. 131 01, 131 02, 131 11, 131 49, 131 81.

## 2 Ausgaben

- 7 Im Sondervermögen Grundstock wurden im Jahr 2015 rd. 52,1 Mio. € ausgegeben.

Kapitel 8001	Buchungsstelle	Soll 2015 in €	Ist 2015 in €	in %	Differenz in €
Kommunalabgaben und Erschließungskosten für landeseigene Liegenschaften	517 12	636.500,00	288.653,37	0,55	-347.846,63
Kommunalabgaben/Erschließungskosten für ehemalige WGT-Liegenschaften	517 81	20.000,00	0,00	0,00	-20.000,00
Ausgaben zur Erfüllung von Nachlassverbindlichkeiten	546 11	100.000,00	202.610,10	0,39	102.610,10
nicht aufteilbare sächliche Verwaltungsausgaben für Truppenübungsplätze	547 04	500.000,00	499.756,64	0,96	-243,36
Erlösauskehr nach VZOG und VermG	698 01	0,00	1.763,40	0,00	1.763,40
Erwerb von Grundstücken	821 01	98.300,00	12.388.967,33	23,77	12.290.667,33
Erwerb von Staatswald	821 02	600.000,00	657.191,93	1,26	57.191,93
Erwerb von Grundstücken für die Hochschulen	821 03	36.636.400,00	36.955.804,58	70,90	319.404,58
Erwerb von Kapitalbeteiligungen	831 01	40.025.000,00	900.896,78	1,73	-39.124.103,22
Abführung an den Haushalt	882 01	0,00	222.763,26	0,43	222.763,26
Abführungen an den Entschädigungsfonds	884 01	300.000,00	3.765,99	0,01	-296.234,01
Zwischensumme		78.916.200,00	52.122.173,38	100,00	-26.794.026,62

- 8 Die Ausgaben wurden bestimmt durch den Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten von rd. 50 Mio. €<sup>2</sup> (rd. 96 %). Allein für den Kauf von Grundstücken für Hochschulen wurden rd. 37 Mio. € (rd. 71 %) verausgabt. Ein Großteil der Ausgaben entfällt dabei auf den Erwerb eines bebauten Grundstücks, das von der TU Dresden genutzt wird.

Minderausgaben von 39,1 Mio. € für Kapitalbeteiligungen

- 9 Für den Erwerb von Kapitalbeteiligungen wurden rd. 40 Mio. € geplant, jedoch nur Zahlungen von rd. 0,9 Mio. € geleistet. Die Minderausgaben von rd. 39,1 Mio. € resultieren aus der zeitlichen Verschiebung einer Kapitalzuführung an ein öffentliches Unternehmen in Privatrechtsform.

Endbestand 2015 im Grundstock 215,5 Mio. €

### 3 Grundstockbestand/Grundstockplanung

- 10 Der Endbestand des Sondervermögens Grundstock betrug zum Abschluss des Jahres 2015 rd. 215,5 Mio. €. Der Grundstockbestand des Jahres 2016 hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 9,2 Mio. € erhöht:

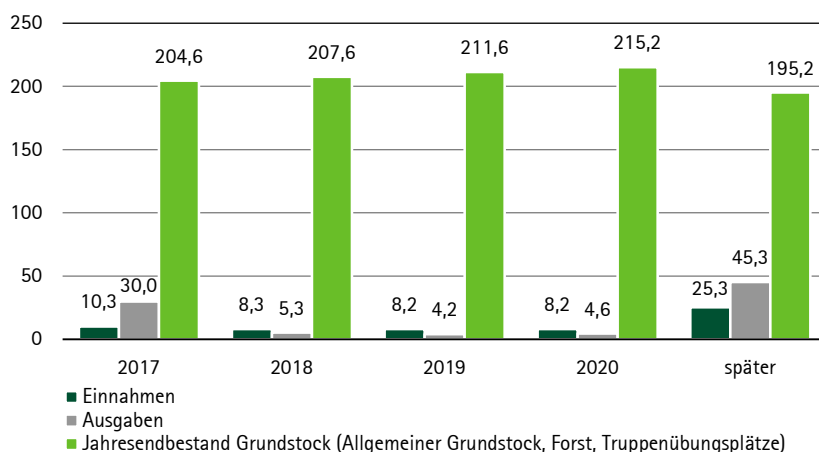
Grundstockstatus des SMF jeweils zum 31.12.		
	Hj. 2015 in €	Hj. 2016 in €
Beginn des Hj.	231.852.108,10	
Einnahmen	35.788.691,99	
Ausgaben	52.122.173,38	
Beginn/Ende des Hj.	215.518.626,71	215.518.626,71
Einnahmen		40.206.034,54
Ausgaben		31.010.451,37
Ende des Hj.		224.714.209,88

- 11 Nach den Planungen des SMF soll sich in den Jahren ab 2017 der Geldbestand des Grundstocks zwischen 195,2 und 215,2 Mio. € bewegen und sich damit gegenüber 2016 verringern.

<sup>2</sup> Die Zahlenangabe enthält Ausgaben der Tit. 821 01, 821 02, 821 03.

## Grundstockplanung ab 2017

Mio. €



Die Angaben basieren auf der Grundstockplanung des SMF vom 31.12.2016 (Allgemeiner Grundstock, Forst und Truppenübungsplätze); Abweichungen sind rundungsbedingt.

## 4 Einzelfälle

### 4.1 Grundstückserwerb für Biodiversitätszentrum Leipzig

12 Der Freistaat Sachsen hat im Jahr 2015 ein Grundstück in Leipzig für rd. 1,4 Mio. € erworben. Die Liegenschaft soll der Unterbringung des von der Deutschen Forschungsgemeinschaft geförderten Forschungszentrums iDiv<sup>3</sup> dienen. In den Jahren 2018 und 2019 soll auf dem erworbenen Grundstück ein Neubau mit Baukosten von rd. 33,9 Mio. €<sup>4</sup> entstehen.

13 Nach Aussage des SMF wurde der Standort Leipzig zur Unterbringung des iDiv durch das SMWK bzw. die Universität Leipzig in Vorbereitung des Antragsverfahrens der Deutschen Forschungsgemeinschaft gewählt. Das SMWK habe bereits im Jahr 2011 die Finanzierung des Neubaus für die Unterbringung des iDiv in Leipzig in Aussicht gestellt. Das SMF sei jedoch erst nach Festlegung des Standorts über den Unterbringungsbedarf des iDiv in Kenntnis gesetzt worden.

14 Der Freistaat Sachsen hat eine zentrale Liegenschaftsverwaltung eingerichtet, die für die Unterbringung der Bedarfsträger, die Verwaltung der Liegenschaften und für sämtliche staatliche Hochbauaufgaben zuständig ist (VwV Nr. 1.1 zu § 64 SÄHO).

15 Bei liegenschaftlichen Entscheidungen ist daher das SMF, als oberste Dienstbehörde der zentralen Liegenschaftsverwaltung, rechtzeitig zu beteiligen. Nur so ist sichergestellt, dass bei Unterbringungsentscheidungen das Know-how der Vermögens- und Hochbauverwaltung genutzt wird. Andernfalls besteht das Risiko, dass unwirtschaftliche Entscheidungen getroffen werden.

SMF wurde zu spät beteiligt

16 Zudem kann nur die Vermögens- und Hochbauverwaltung aufgrund der ihr übertragenen Bewirtschaftungsbefugnis Maßnahmen treffen, die zu Ausgaben in den Bereichen Grundstücksverkehr und Baumaßnahmen führen (§ 34 SÄHO i. V. m. VwV Nr. 2 zu § 34 SÄHO).

17 Die Staatsregierung hat sicherzustellen, dass die Vermögens- und Hochbauverwaltung bei sämtlichen Entscheidungen zur Behördenunterbringung rechtzeitig beteiligt wird. Andernfalls besteht die Gefahr, dass unwirtschaftliche Entscheidungen getroffen und erteilte Finanzzusagen nicht eingehalten werden können.

<sup>3</sup> Deutsches Zentrum für integrative Biodiversitätsforschung Halle-Jena-Leipzig.

<sup>4</sup> Erläuterung zu Kap. 1421 Tit. 717 51 im Doppelhaushalt 2017/2018.

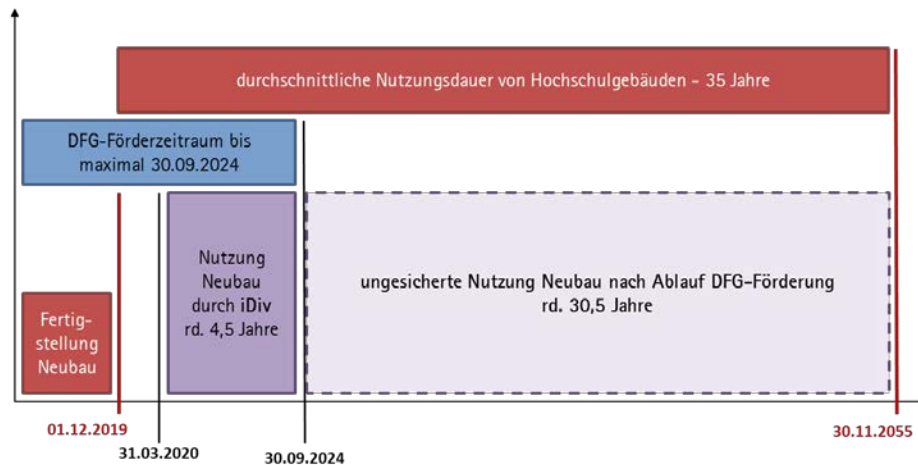
- 18 Das iDiv wird von einem Konsortium aus mehreren Forschungseinrichtungen auf Grundlage eines Kooperationsvertrages betrieben:



- 19 Die Grunderwerbs- und Neubaukosten zur Unterbringung des iDiv am Standort Leipzig trägt nach Aussage des SMF allein der Freistaat Sachsen. Eine Mitfinanzierung haben die beteiligten Universitäten und deren Sitz-Bundesländer (Sachsen-Anhalt und Thüringen) nach Aussage des SMWK abgelehnt. Die Ablehnung wurde mit einem Verweis auf den Standortvorteil für Sachsen begründet.
- Unterbringung des iDiv kostet den Freistaat mindestens 35,3 Mio. €
- Keine Mitfinanzierung durch Kooperationspartner
- 20 Durch den Grunderwerb und den geplanten Neubau entsteht für den Freistaat Sachsen eine alleinige finanzielle Belastung von mindestens 35,3 Mio. €. Hieran sollten die beteiligten Kooperationspartner sowie deren Sitz-Bundesländer angemessen finanziell beteiligt werden. Dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund sachgerecht, dass die beteiligten Kooperationspartner von den Arbeitsergebnissen des iDiv in gleichem Maße profitieren.
- 21 Dem SMF wird empfohlen, über das SMWK nochmals eine finanzielle Beteiligung der anderen Kooperationspartner hinsichtlich der Erwerbs- und Neubaukosten prüfen zu lassen.
- 22 Die Finanzierung der Personal- und Sachkosten des iDiv erfolgt aktuell vollständig durch die Deutsche Forschungsgemeinschaft für jeweils begrenzte Förderzeiträume. An die 1. Förderperiode (2012 bis 2016) schloss sich nunmehr im Oktober 2016 die 2. Förderperiode für weitere 4 Jahre an.
- Fördermittel laufen im Jahr 2024 aus
- 23 Eine Anschlussfinanzierung nach Ablauf der 2. Förderperiode im Jahr 2020 ist aktuell offen. Nach Ablauf einer möglichen 3. Förderperiode (bis zum Jahr 2024) ist eine Finanzierung durch die Deutsche Forschungsgemeinschaft sogar ausgeschlossen.<sup>5</sup>
- 24 Dies hat zur Folge, dass der frühestens im Jahr 2020 fertiggestellte Neubau für den Rest seiner möglichen Nutzungsdauer (bis zum Jahr 2055)<sup>6</sup> nicht mehr für die Unterbringung des iDiv benötigt würde, wenn es nicht gelingt, die auslaufende Finanzierung der Deutschen Forschungsgemeinschaft aus Landesmitteln der Kooperationspartner zu übernehmen. Aktuell liegt keine entsprechende Finanzierungsvereinbarung vor.

<sup>5</sup> Deutsche Forschungsgemeinschaft: Merkblatt DFG Forschungszentren, [http://www.dfg.de/formulare/67\\_10/67\\_10.pdf](http://www.dfg.de/formulare/67_10/67_10.pdf)

<sup>6</sup> Die durchschnittliche Nutzungsdauer von Gebäuden für Lehre und Forschung beträgt gem. HIS Hochschul-Informationssystem eG rd. 35 Jahre.



Quelle: Eigene Darstellung SRH, E-Mail des SMF vom 20.02.2017.

25 Als Belegungsoption käme eine Nachnutzung durch andere Landeseinrichtungen am Standort Leipzig infrage. Das SMF benannte ausgewählte Fakultäten der Universität Leipzig.

26 Recherchen des SRH zeigen jedoch, dass ein Großteil der genannten Fakultäten im Jahr 2010 über eine insgesamt ausgeglichene Flächenbilanz verfügte. Lediglich einzelne Flächenarten haben Flächendefizite, die allerdings in der Summe nur rd. 15 %<sup>7</sup> der geplanten Nutzfläche des Neubaus betragen würden. Demzufolge kann nicht von einer angemessenen Nachnutzung ausgegangen werden.

Ungesicherte Nachnutzung des iDiv-Neubaus

27 Die Erkenntnisse des SRH beruhen auf einer Entwicklungskonzeption zur Universität Leipzig aus dem Jahr 2008. Eine aktuelle Entwicklungskonzeption liegt nicht vor (siehe auch Jahresbericht 2016 des SRH, Beitrag Nr. 26, Investitionen an der Universität Leipzig).

28 Eine treffsichere Planung von Flächenbedarfen ist nicht möglich. Es besteht die Gefahr, dass mit dem Neubau für das iDiv Überkapazitäten geschaffen werden und Fehlinvestitionen in Millionenhöhe entstehen könnten.

#### 4.2 Quartier III/2, Historischer Neumarkt Dresden

29 Der Freistaat Sachsen und die Landeshauptstadt Dresden haben gemäß Kaufvertrag vom 01.06.2015 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 9.614 m<sup>2</sup> im Bereich der Gemarkung Dresden-Altstadt veräußert. Der Anteil des Freistaates Sachsen an der Gesamtfläche beträgt 8.804 m<sup>2</sup>. Es wurde ein Verkaufserlös von 24.725.192,43 € (rd. 2.808 €/m<sup>2</sup>) erzielt.

30 Der durchschnittliche Bodenrichtwert 2015 für das betreffende Gebiet beträgt 2.700 €/m<sup>2</sup>. Der SIB ging in seiner Erlöserwartung vor dem Verkauf von erzielbaren Kaufpreisen von 1.350 €/m<sup>2</sup> bis zu maximal 2.000 €/m<sup>2</sup> aus.

31 Die erhebliche Spanne in der Erlöserwartung des SIB resultiert aus Unsicherheiten zum Eintritt von Baubeschränkungen (z. B. Auflagen zur Tiefgarage, Schaffung einer Brandwand, Vorgaben zur überbaubaren Fläche und zur maximalen Verkaufsfläche). Beide Erlöserwartungen liegen letztlich deutlich unter dem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 2.700 €/m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> Anerkannter Flächenbedarf von rd. 4.746 m<sup>2</sup> Nfa1-6 für Neubau iDiv, Flächendefizite von rd. 714 m<sup>2</sup> NUF1-6.

	Bodenwert	Grundstückswert	Differenz zum Bodenrichtwert
Bodenrichtwert der Landeshauptstadt Dresden (Jahr 2015)	2.700 €/m <sup>2</sup>	23,8 Mio. €	-
Erlöserwartung SIB (Minimum)	1.350 €/m <sup>2</sup>	13,0 Mio. €	10,8 Mio. €
Erlöserwartung SIB (Maximum)	2.000 €/m <sup>2</sup>	19,2 Mio. €	4,6 Mio. €

Abschläge von mehreren Mio. € nicht rechnerisch nachgewiesen

- 32 Insoweit führen die Erlöserwartungen des SIB zu erheblichen Abweichungen gegenüber dem Bodenrichtwert der Landeshauptstadt Dresden von bis zu rd. 10,8 Mio. €. Im Einzelnen ist der Erlöserwartung des SIB nicht zu entnehmen, wie die Abschläge der Varianten konkret berechnet wurden.
- 33 Eine lediglich verbale Benennung möglicher Abschlagskriterien gegenüber dem Bodenrichtwert ist nicht ausreichend, eine Verminderung der Erlöserwartung um bis zu rd. 10,8 Mio. € zu rechtfertigen.
- 34 An Grundstücksgeschäfte sind aufgrund der besonderen Werthaltigkeit strenge Anforderungen zu stellen. Abschläge in der genannten Größenordnung sind zu begründen, detailliert rechnerisch nachzuweisen und zu dokumentieren. Hier muss das SMF künftig strengere Maßstäbe ansetzen, um Veräußerungen zum vollen Wert sicherstellen zu können (§ 63 Abs. 3 SÄHO).
- 35 Besondere Nachweis- und Dokumentationspflichten für Grundstücksgeschäfte hat das SMF selbst in einer Antikorruptionsrichtlinie für den SIB festgelegt.
- 36 Erlöserwartungen, die von Bodenrichtwerten abweichen, sind rechnerisch detailliert zu erläutern und umfassend zu dokumentieren.

### 5 Stellungnahme des Ministeriums

- 37 Das SMF nimmt die Empfehlung des SRH zur Kenntnis, eine mögliche finanzielle Beteiligung der Kooperationspartner zu prüfen.
- 38 Nach Aussage des SMF sei die Verstetigung des iDiv als zentrale Einrichtung der Universität Leipzig vorrangiges und erklärtes Ziel. Dazu habe die Universität Leipzig nach eigenen Angaben bspw. Vereinbarungen mit den beteiligten Universitäten getroffen. Aktuell lägen keine Hinweise vor, die gegen eine Verstetigung des iDiv sprechen würden.

### 6 Schlussbemerkungen

- 39 Es bleibt unklar, welche Folgerungen das SMF konkret aus den Empfehlungen des SRH zur Kostenbeteiligung beim iDiv zieht. Der SRH empfiehlt deshalb nachdrücklich, auf eine finanzielle Beteiligung der Kooperationspartner hinsichtlich der Erwerbs- und Neubaukosten hinzuwirken.
- 40 Das Ziel einer dauerhaften Verstetigung des iDiv steht im Widerspruch zu einer Aussage des SMF im Jahr 2013. Damals wurde von einem ungewissen Bestand und Umfang des iDiv über das Jahr 2024 hinaus ausgegangen.<sup>8</sup>
- 41 Der Kooperationsvertrag der beteiligten Universitäten gibt keine konkreten Indizien für eine nachhaltige Finanzierung des iDiv. Im Gegenteil, lt. § 11 des Kooperationsvertrages ist die Vertragsdauer an den Förderzeitraum der DFG gekoppelt. Eine konkrete schriftliche Vereinbarung zur Anschlussfinanzierung konnte von den Ressorts nicht vorgelegt werden.
- 42 Die DFG-Finanzierung beträgt im aktuellen Förderzeitraum jährlich rd. 11,1 Mio. €. Dies zeigt, welche erheblichen Kosten nach Auslauf der DFG-Finanzierung auf die Kooperationspartner zukommen. Inwieweit diese künftig in der Lage sind, die Mehrkosten aus dem eigenen Budget zu leisten, ist bisher unklar.

<sup>8</sup> Siehe Schreiben des SMF vom 11.11.2013.