

## Sondervermögen Grundstock

Kapitalzuführungen i. H. v. 33,4 Mio. € dienen nicht der Stärkung des gezeichneten Eigenkapitals und hätten haushaltsrechtlich nicht aus dem Grundstock finanziert werden dürfen. Der SLT konnte damit sein Budgetrecht nicht wahrnehmen.

Der sofortige Kauf eines Objektes ohne vorherige Anmietung wäre um 8,5 Mio. € günstiger gewesen.

- 1 Der Grundstock wird getrennt vom Kernhaushalt als Sondervermögen des Landes geführt. In diesem werden Einnahmen und Ausgaben aus dem Erwerb und Verkauf von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und Kapitalbeteiligungen nachgewiesen. Sein Hauptzweck besteht darin, die Vermögenssubstanz des Landes zu erhalten. Im Haushaltsplan werden lediglich Zuführungen an den Grundstock bzw. 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. 2017 weist diese einen Endbestand von 153,9 Mio. € aus. Der Grundstockbestand hat sich somit gegenüber dem Vorjahr um rd. 70,8 Mio. € reduziert. Die HR 2017 weist folgende Geldrechnung für das Sondervermögen Grundstock aus:

Grundstockbestand Ende 2017 betrug rd. 153,9 Mio. €

### 1 Einnahmen

- 3 Im Jahr 2017 beliefen sich die Einnahmen des Sondervermögens Grundstock auf rd. 14,1 Mio. €.

Kapitel 8001	Buchungsstelle	Soll 2017 in €	Ist 2017 in €	Ist 2017 in %	Differenz in €
Verkauf von Grundstücken	131 01	7.000.000,00	10.119.524,50	71,84	3.119.524,50
Verkauf von Staatswald	131 02	500.000,00	235.367,54	1,67	-264.632,46
Einnahmen aus der Veräußerung von Grundstücken aus Fiskalerbschaften	131 11	400.000,00	928.747,43	6,59	528.747,43
Verkauf von Grundstücken vor Abschluss der Verfahren nach VZOG und VermG durch Dritte (Erlösauskehr)	131 49	200.000,00	153.782,15	1,09	-46.217,85
Erlöse aus Veräußerung ehemaliger WGT-Liegenschaften	131 81	200.000,00	304.945,00	2,16	104.945,00
Verkauf von Kapitalbeteiligungen	133 01	0,00	2.339.573,29	16,61	2.339.573,29
Zuführung aus dem Haushalt	332 01	0,00	4.000,00	0,03	4.000,00
Zwischensumme		8.300.000,00	14.085.939,91	100,00	5.785.939,91

Abweichungen sind rundungsbedingt.  
WGT = Westgruppe der Truppen

- 4 Die Einnahmen i. H. v. rd. 14,1 Mio. € resultierten zu rd. 83 % (rd. 11,7 Mio. €)<sup>1</sup> aus der Veräußerung von Grundstücken. Gegenüber der Grundstockplanung konnten in diesem Bereich Mehreinnahmen von rd. 3,4 Mio. € erzielt werden. Diese ergeben sich u. a. aus zusätzlich realisierten Maßnahmen wie bspw. dem Verkauf von Grundstücken in Chemnitz, Dresden, Bad Schlema sowie Roßwein.

Einnahmen i. H. v. rd. 11,7 Mio. € durch Veräußerung von Grundstücken

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

- 5 Beim Verkauf von Kapitalbeteiligungen (Tit. 133 01) sind ebenfalls Abweichungen festzustellen. Hier wurden für 2017 keine Einnahmen prognostiziert, tatsächlich aber rd. 2,3 Mio. € realisiert. Hierbei handelt es sich u. a. um eine Restzahlung i. H. v. rd. 1,9 Mio. € für die im Jahr 2015 veräußerte Beteiligung am Zentrum Mikroelektronik Dresden.

## 2 Ausgaben

- 6 Im Jahr 2017 wurden im Sondervermögen Grundstock rd. 84,9 Mio. € ausgegeben.

Kapitel 8001	Buchungsstelle	Soll 2017 in €	Ist 2017 in €	in %	Differenz in €
Kommunalabgaben und Erschließungskosten für landeseigene Liegenschaften	517 12	300.000,00	387.191,89	0,46	87.191,89
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	140.269,10	0,17	40.269,10
nicht aufteilbare sächliche Verwaltungsausgaben für Truppenübungsplätze	547 04	500.000,00	397.455,59	0,47	-102.544,41
Erwerb von Grundstücken	821 01	6.971.100,00	50.192.898,22	59,15	43.221.798,22
Erwerb von Staatswald	821 02	500.000,00	123.095,76	0,15	-376.904,24
Erwerb von Grundstücken für die Hochschulen	821 03	18.800,00	22.224,94	0,03	3.424,94
Ausgaben zur Entwicklung landeseigener Liegenschaften	821 05*	0,00	203.785,31	0,24	203.785,31
Erwerb von Kapitalbeteiligungen	831 01	0,00	33.389.160,00	39,35	33.389.160,00
Abführungen an den Entschädigungsfonds	884 01	300.000,00	0,00	0,00	-300.000,00
Zwischensumme		8.709.900,00	84.856.080,81	100,00	76.146.180,81

\* Tit. 821 05 wurde mit Beginn des Hj. 2017 im Zuge der Gründung ZFM neu eingerichtet. Abweichungen sind rundungsbedingt.

- Ausgaben entfallen zu 99 % auf Erwerb von Grundstücken und Kapitalbeteiligungen
- 7 Die Ausgaben i. H. v. rd. 84,9 Mio. € entfallen zu rd. 99 % auf den Erwerb von Grundstücken und Kapitalbeteiligungen. In der Grundstockplanung waren hierfür lediglich rd. 7,5 Mio. € veranschlagt.<sup>2</sup>
- 8 Mehrausgaben entstanden lt. SMF u. a. durch zusätzliche Grunderwerbe in Leipzig (rd. 28 Mio. €) und in Dresden (rd. 2 Mio. €).
- Außerplanmäßige Kapitalzuführungen i. H. v. rd. 33,4 Mio. €
- 9 Aus dem Sondervermögen Grundstock wurden auch apl. Kapitalzuführungen an bestehende privatrechtliche Beteiligungen des Freistaates Sachsen i. H. v. rd. 33,4 Mio. € geleistet. Davon entfielen auf die Staatliche Porzellan-Manufaktur Meissen GmbH 28 Mio. € und auf die Meissen Porzellan-Stiftung GmbH rd. 5,4 Mio. €.
- Durch die Verwendung von Grundstockmitteln konnte der SLT im Rahmen seines Budgetrechts nicht tätig werden
- 10 Die Ausgaben waren in der Grundstockplanung 2017 nicht veranschlagt. Kapitalzuführungen an „bestehende Beteiligungen“ dienen nicht dem Erwerb von Kapitalbeteiligungen i. S. v. § 113 SÄHO. Ausnahmen nach § 12 Abs. 8 HG lagen nicht vor. Nach dem StHpl., Kap. 1521 „Betriebe und Beteiligungen“ sind Ausgaben für Kapitalzuführungen an Unternehmen des privaten Rechts unter dem Tit. 831 01 (Kapitalzuführungen) zu veranschlagen.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Die Zahlenangabe enthält Ausgaben der Tit. 821 01, 821 02, 821 03, 831 01.

<sup>3</sup> Während in der HR zu Kap. 1521 im Einzelnen aufzuführen ist, welche Beteiligungsunternehmen betroffen sind, erfolgt in der HR des Grundstocks nur der Ausweis eines Gesamtbetrages für den „Erwerb von Kapitalbeteiligungen“. Im vorliegenden Fall ließen sich die Zahlungen daher im Einzelnen nicht nachvollziehen.

11 Aus § 37 SÄHO i. V. m. § 4 HG geht hervor, dass üpl. und apl. Ausgaben, die einen im HG festgelegten Betrag überschreiten, dem SLT zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Die Information und Einholung der Genehmigung des SLT für die üpl. Mittelbereitstellung im zweistelligen Millionenbereich sowie die Prüfung eines Nachtragshaushalts wurden durch den Zugriff auf Mittel des Grundstocks vermieden. Erst mit Beantwortung der Kleinen Anfrage, LT-Drs. 6/11531, erhielt der SLT u. a. von diesen erheblichen Zuführungen Kenntnis.

12 **Der SLT konnte sein Budgetrecht nicht wahrnehmen.**

13 Beide Beteiligungsunternehmen erhielten darüber hinaus weitere Gesellschafterleistungen des Freistaates Sachsen. So gewährte der Freistaat Sachsen der Staatlichen Porzellan-Manufaktur Meissen GmbH in 2013 bzw. 2014 aus Kap. 1521 Gesellschafterdarlehen i. H. v. insgesamt 22 Mio. €, die bis November 2021 tilgungsfrei sind. Die Meissen Porzellan-Stiftung GmbH erhielt in 2016 und 2017 aus Kap. 1521 Zuschüsse für laufende und investive Zwecke i. H. v. insgesamt rd. 1,5 Mio. €.

14 Die Finanzierung aus verschiedenen Haushaltsstellen erschwert die Ermittlung des gesamten finanziellen Engagements des Freistaates Sachsen bei den Beteiligungsunternehmen Staatliche Porzellan-Manufaktur Meissen GmbH und Meissen Porzellan-Stiftung GmbH erheblich.

15 **Aus Gründen der Haushaltsklarheit, -wahrheit und -transparenz dürfen Kapitalzuführungen an bestehende Beteiligungen nur aus dem dafür vorgesehenen Kap. 1521 Tit. 831 01 geleistet werden (siehe auch Jahresbericht 2015 des SRH, Beitrag Nr. 28, Pkt. 3.3).**

### 3 Grundstockbestand/Grundstockplanung

16 Der Endbestand des Sondervermögens Grundstock betrug zum Abschluss des Jahres 2017 rd. 153,9 Mio. €. Der Grundstockbestand des Jahres 2018 hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 26,1 Mio. € erhöht:

Grundstockstatus des SMF jeweils zum 31.12.

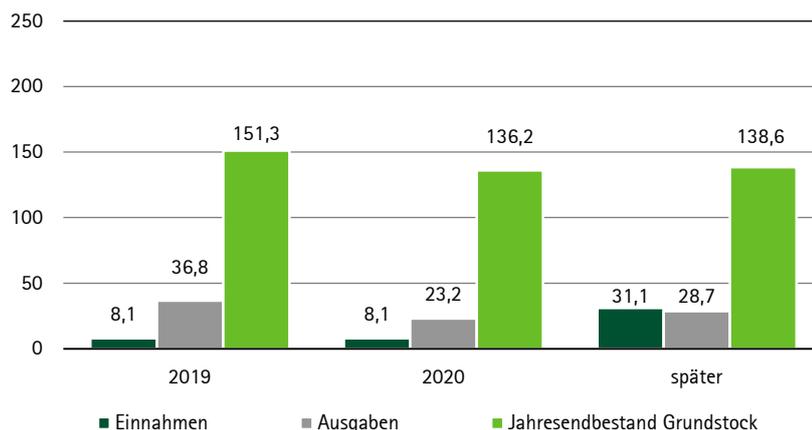
	Hj. 2017 in €	Hj. 2018 in €
Beginn des Haushaltsjahres	224.714.210	
Einnahmen	14.085.940	
Ausgaben	84.856.081	
Beginn/Ende des Haushaltsjahres	153.944.069	153.944.069
Einnahmen		36.933.397
Ausgaben		10.842.205
Ende des Haushaltsjahres		180.035.261

17 Nach den Planungen des SMF soll sich in den Jahren ab 2019 der Geldbestand des Grundstocks zwischen 136,2 und 151,3 Mio. € bewegen und sich damit gegenüber 2018 weiter verringern.

Geldbestand des Grundstocks verringert sich weiter

## Grundstockplanung ab 2019

in Mio. €



Die Angaben basieren auf der Grundstockplanung des SMF vom 31.12.2018 (Allgemeiner Grundstock, Forst und Truppenübungsplätze); Abweichungen sind rundungsbedingt.

### 4 HÜL-Buchungen

- 18 Der SRH hat bei seiner Prüfung festgestellt, dass es bei den Einnahmen und Ausgaben des Hj. 2017 Abweichungen zwischen den Buchungen in den HÜL und den tatsächlichen Zahlungen gibt. In Summe betrifft dies mehrere Zahlungsvorgänge mit einem Gesamtvolumen von rd. 128,1 T€.
- 19 Als Gründe für die Differenzen führt das SMF u. a. an, dass Geldeingänge versehentlich nicht erfasst wurden, Vorgänge teilweise doppelt als Zahlung verbucht wurden. Zudem habe es infolge der Zuständigkeitsänderung ab dem Jahr 2017 Probleme bei der Überführung von Buchungen des SIB auf das ZFM gegeben.
- 20 Das SMF hat dem SRH Unterlagen nachgereicht, die die dargestellten Differenzen weitgehend, aber nicht vollständig aufklären. Zumindest die Transparenz der Zahlungen ist eingeschränkt.
- 21 Das SMF sollte für die betreffenden Zahlungsvorgänge die Differenzen vollständig aufklären.

### 5 Einzelfall: Grundstückserwerb in Dresden

Keine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vor Abschluss des Mietvertrages

- 22 Eine Liegenschaft in Dresden wird seit September 2015 als Erstaufnahmeeinrichtung des Landes zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Bis zum Erwerb der Liegenschaft im Jahr 2017 hatte der Freistaat Sachsen diese für den o. g. Zweck mit einer Vertragslaufzeit von 8 Jahren angemietet. Eine konkrete Flächenangabe zum Mietgegenstand enthält der Mietvertrag nicht. Anlage zum Vertrag ist lediglich ein Register zu einem „Datenraum“, der dem Freistaat Sachsen vor Vertragsschluss zur Verfügung stand.
- 23 Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 11.09.2015 lag entgegen den Vorgaben des SMF zur Verwaltungsvereinfachung und Beschleunigung der Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen keine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung i. S. d. § 7 Abs. 2 SÄHO vor. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde erst nachträglich erstellt.
- 24 Vor Abschluss des Mietvertrages hätte auch in der Drucksituation nach den eigenen Regeln eine vereinfachte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt werden müssen. Zudem müssen wesentliche Vertragsinhalte wie bspw. Flächenangaben und Altlastenbelastung im Vertrag oder seinen Anlagen dokumentiert sein. Der Hinweis auf einen nur zeitlich begrenzt verfügbaren „Datenraum“ genügt nicht.

- 25 Der Vermieter hatte dem Freistaat Sachsen am 10.09.2015 einen Kauf der Liegenschaft zum Kaufpreis von 10 Mio. € angeboten. Als Mietzins hatte der Vermieter eine Jahresmiete kalt von rd. 1,4 Mio. € netto, also einen über die Vertragslaufzeit kumulierten Nettomietzins von 11,2 Mio. € angegeben. Nach Aktenlage entschied sich das SMF am 10.09.2015 für den Erwerb der Liegenschaft, da dieser „schon bei überschlägiger Berechnung“ wirtschaftlicher wäre. Warum stattdessen am 11.09.2015 der teurere Mietvertrag mit einer Laufzeit von 8 Jahren abgeschlossen wurde, ist in den Akten nicht dokumentiert.
- 26 Es ist aus den Akten nicht ersichtlich, warum die offensichtlich wirtschaftlichere Variante des Kaufs nicht umgesetzt wurde.
- 27 Die erst im Februar 2016 vom SIB erstellte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ergab sogar, dass die Anmietung über den Mietzeitraum von 8 Jahren insgesamt Mehrkosten von rd. 11,9 Mio. € gegenüber einem sofortigen Ankauf verursacht.
- 28 Dass es letztlich trotz der Kaufentscheidung des SMF – ohne entsprechende Dokumentation in den Akten – zum Abschluss des Mietvertrages gekommen ist, begründete das SMF u. a. mit der außerordentlichen Herausforderung, Asylunterkünfte unter permanentem Zeitdruck in kürzester Zeit bereitzustellen.<sup>4</sup> Der Abschluss eines Kaufvertrages sei nicht kurzfristig möglich und der Eigentümer nicht zur vorzeitigen Besitzübergabe bereit gewesen.
- 29 Abgesehen von dem Erfordernis einer notariellen Beurkundung besteht kein signifikanter zeitlicher Unterschied zwischen dem Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages.
- 30 Der Freistaat Sachsen hätte aus wirtschaftlichen Gründen die Liegenschaft kaufen müssen. Die Argumente des SMF sind nicht dokumentiert.
- 31 In den Jahren 2015/2016 investierte der Freistaat Sachsen zur baulichen Ertüchtigung rd. 4,1 Mio. € in die ihm nicht gehörende Liegenschaft. Laut Mietvertrag war bei Mietende auf Kosten des Mieters der Ausgangszustand wieder herzustellen. In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom Februar 2016 sind basierend auf Kostenschätzungen des SIB für Rückbaukosten und Schönheitsreparaturen bei Mietende rd. 3 Mio. € angesetzt. Investitionen wären insoweit für den Freistaat Sachsen bei Vertragsbeendigung rückgängig zu machen gewesen.
- 32 Wert erhöhende Investitionen in fremdes Gebäudeeigentum sollten unterbleiben, soweit sie sich nicht in der Mietzeit amortisieren.
- 33 SIB hat in Vorbereitung eines Ankaufs der Liegenschaft im September 2016 eine Wertermittlung erstellt. Wertminderungen aufgrund bestehender Altlasten sind hierin nicht berücksichtigt worden. Diese hatte der SIB noch im Januar 2016 im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme auf mindestens 10,1 Mio. € geschätzt und in vollem Umfang wertmindernd berücksichtigt.
- 34 Anstehende Sanierungskosten zur Herstellung der Altlastenfreiheit wurden in der Wertermittlung des SIB nicht angemessen wertmindernd berücksichtigt. Der gezahlte Kaufpreis ist dadurch deutlich zu hoch ausgefallen.

Anmietung führt im Vergleich zur Kaufvariante zu Mehrkosten im mehrstelligen Mio.-€-Bereich

Sanierungskosten zur Herstellung der Altlastenfreiheit i. H. v. 10,1 Mio. € hat der SIB nicht wertmindernd berücksichtigt

<sup>4</sup> Siehe zu den vom SRH festgestellten Zugangszahlen in den Erstaufnahmeeinrichtungen den Sonderbericht „Unterbringung und Organisation der Erstaufnahme der Flüchtlinge im Freistaat Sachsen“ vom August 2018, S. 13 bis 18.

Zu später Erwerb führt zu Mehrausgaben von mindestens 8,5 Mio. €

- 35 Dem Freistaat Sachsen war die Liegenschaft im Jahr 2015 für 10 Mio. € zum Kauf angeboten worden. Die Wertermittlung vom September 2016 ergab einen Grundstückswert i. H. v. 10,9 Mio. € ohne Berücksichtigung der Altlasten. Im Jahr 2017 kaufte der Freistaat Sachsen die Liegenschaft dennoch zum Preis von 14,6 Mio. €. <sup>5</sup> Die im Jahr 2015 gewählte Mietlösung und der Kauf im Jahr 2017 kosteten den Freistaat Sachsen insgesamt rd. 18,5 Mio. €. <sup>6</sup>
- 36 Ein Kauf des Objektes im Jahr 2015 hätte dem Freistaat Sachsen Ausgaben i. H. v. mindestens 8,5 Mio. € erspart. Die Ersparnis hätte bei Berücksichtigung der Altlasten noch höher ausfallen können.
- 37 Obwohl der Freistaat Sachsen sich bereits im Besitz der Liegenschaft befand, ist beim Kauf ein „Besitzübergang“ für den 31.12.2017 vereinbart worden. Dadurch fielen noch für 2 Monate Mietzahlungen i. H. v. 278,9 T€ an.
- 38 Die gewählte Verfahrensweise widerspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und sollte bei gleich gelagerten Fällen in der Zukunft vermieden werden.

### 6 Stellungnahme des Ministeriums

- 39 Das SMF vertritt die Auffassung, Kapitalzuführungen an Unternehmen aus dem Sondervermögen Grundstock seien durch § 113 Abs. 2 SÄHO gedeckt und die Zustimmung des SLT daher nicht vorgesehen. Anteilserwerbe stellten lediglich interne Vermögensverschiebungen dar und seien ausdrücklich von einer Abwicklung über den Haushalt befreit. Im Übrigen habe das SMF den HFA in seiner Sitzung am 13.09. und 25.10.2017 über die Kapitalzuführung an die Staatliche Porzellan-Manufaktur Meissen GmbH i. H. v. 28 Mio. € aus dem Grundstock zu deren strategischer Neuausrichtung informiert.
- 40 Die Abweichungen bei den Buchungen in den HÜL und den tatsächlichen Zahlungen seien auf den Umstellungsaufwand auf 2 getrennte Rechnungskreise zwischen SIB und ZFM sowie der Einführung einer neuen Software zur Liegenschaftsverwaltung zurückzuführen.
- 41 Das SMF räumt ein, dass unter dem enormen Zeitdruck beim Grundstückserwerb in Dresden die Dokumentation, insbesondere bezüglich der Entscheidungsfindung bzw. der Abwägung zwischen Miete und Kauf, nicht im Rahmen des üblichen Verwaltungshandelns erfolgt sei. Zukünftig werde auch in „Drucksituationen“ der Dokumentation eine entsprechende Priorität eingeräumt.
- 42 Hinzuweisen sei darauf, dass die während der Anmietzeit getätigten Investitionen zum weit überwiegenden Teil nutzerspezifisch gewesen seien und sich in der Mietzeit amortisiert hätten.

### 7 Schlussbemerkung

- 43 Die Kapitalzuführungen an die Staatliche Porzellan-Manufaktur Meissen GmbH zur strategischen Neuausrichtung des Unternehmens sind vom Erwerb von Anteilen i. S. d. § 113 Abs. 2 SÄHO bzw. einer förmlichen Erhöhung des Stammkapitals zu unterscheiden. Bei einer bloßen Kapitalzuführung kann das Kapital für die Geschäftstätigkeit der Staatlichen Porzellan-Manufaktur Meissen GmbH eingesetzt werden. Es fehlt im Gegensatz zur Stammkapitalerhöhung gerade an einer werthaltigen gesicherten Vermögensmehrung. Dies birgt eine Gefahr für den Vermögenserhalt des Grundstocks. Zuführungen in die Kapitalrücklage wie im

<sup>5</sup> Ohne Grunderwerbsnebenkosten.

<sup>6</sup> Mietzahlungen bis zum 31.12.2017 lt. Sachbuch 2015 bis 2017: 3.858.615 € + Kaufpreis: 14,6 Mio. € = rd. 18,5 Mio. € (ohne Erwerbsnebenkosten).

vorliegenden Fall dürfen deshalb nur aus dem dafür vorgesehenen Kapitel im Haushalt geleistet werden.

- 44 Auch bei organisatorischen Neustrukturierungen müssen Zahlungen ohne Ausnahme korrekt gebucht werden und Zahlungsvorgänge nachvollziehbar sein.
- 45 Der SRH begrüßt, dass das SMF künftig der Dokumentation einen höheren Stellenwert einräumen wird.