



## PRESSEMITTEILUNG

### Sonderbericht (§ 99 LHO)

### **Liegenschaftsmanagement des Saarlandes** **(Bestandsanalyse, Nutzungsanalyse,** **Sanierungs- und Unterhaltungskonzepte)**

Herausgeber Rechnungshof des Saarlandes - Der Präsident -  
Bismarckstraße 39 – 41 66121 Saarbrücken

Verantwortlich Michael Harz - Pressesprecher -  
Telefon +49 681 501-5757/5772  
Fax +49 681 501-5708  
E-Mail: [m.harz@rechnungshof.saarland.de](mailto:m.harz@rechnungshof.saarland.de)

Das Saarland verfügt über einen beträchtlichen Besitz an Liegenschaften. Wegen der wachsenden Bedeutung der Immobilien als Wirtschaftsfaktor für das Land ist die Optimierung des Immobilienbestandes eine wesentliche Aufgabe der Vermögensverwaltung. Dazu gehört es, die Immobilien möglichst sinnvoll und effizient zu nutzen, verstärkt wirtschaftliche Gesichtspunkte zu beachten und nach kaufmännischen Methoden zu arbeiten sowie die entbehrlichen Immobilien renditeorientiert zu verwerten.

Intention der Liegenschaftsprüfung war eine Untersuchung, inwieweit sich insbesondere durch den beabsichtigten Stellenabbau in der Landesverwaltung zusätzliche Einsparpotenziale durch eine optimierte Immobiliennutzung erzielen lassen.

Die Prüfung wurde im Zeitraum von Januar 2014 bis Juni 2015 durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung wurden den einzelnen Ressorts zeitnah mitgeteilt. Eine ganze Reihe von Empfehlungen des Rechnungshofs wurde von Seiten der Ressorts aufgegriffen beziehungsweise umgesetzt. Dies ist positiv zu werten. Wesentlichen finanzwirksamen Optimierungsvorschlägen wurde aber nicht nachgekommen.

### ***Liegenschaftsmanagement***

Die vorliegende Untersuchung der derzeitigen Organisationsstruktur macht die Defizite der Ressortverantwortlichkeit in Bezug auf die Liegenschaftsverwaltung deutlich. Im Saarland werden Informationen über die Nutzung (zum Beispiel Belegungspläne) und die Bewirtschaftung von Gebäuden (zum Beispiel Flächen und Kosten) nur zu einem geringen Teil an einer zentralen Stelle gesammelt. Die Ressortverantwortlichkeit für die bauliche Unterhaltung wurde seitens des Rechnungshofs kritisch gesehen. „Dach und Fach“ werden aufgrund des fehlenden Fachwissens nicht regelmäßig inspiziert. Das Vorhandensein eines gewissen Liegenschaftsportfolios wird von den Ressorts in der Regel als selbstverständlich betrachtet. Liegenschaften werden demzufolge eher unreflektiert genutzt.

Nach Auffassung des Rechnungshofs kann durch die Einrichtung eines zentralen Liegenschaftsmanagements das Liegenschaftsportfolio des Landes deutlich optimiert werden. Durch eine Minimierung der einzelnen Kostenblöcke innerhalb der Aufgabenbereiche Bau und Betrieb/Unterhaltung sowie einer Optimierung der Gebäudeflächennutzung lassen sich ganz erhebliche, nachhaltige Einspareffekte erzielen. Hierbei ergeben sich insbesondere aufgrund des Personalabbaus in der Landesverwaltung deutliche Einsparpotenziale bei den Unterbringungskosten.

Zwar wurde wie in den meisten anderen Bundesländern um die Jahrtausendwende mit der Zentralisierung der Liegenschaftsverwaltung begonnen, aber trotz eines erfolgreichen Pilotprojektes im Bereich des Finanzressorts und eines Ministerratsbeschlusses vom 15. März 2005 zur Gründung des „Landesamtes für Zentrale Dienste“ wurde im Saarland ein zentrales Gebäudemanagement für alle Ministerien bisher nicht eingerichtet. Die im Hesse-Gutachten in Aussicht gestellte Effizienzrendite von 20 % konnte somit noch nicht erreicht werden. Obwohl in den Haushaltsplänen 2007 bis 2017 der Aufbau eines ressortübergreifenden Liegenschaftsmanagements angekündigt wurde, waren im Prüfungszeitraum keine dahingehenden Bestrebungen der Landesregierung festzustellen.

In der nachfolgenden Abbildung ist ein zentrales Liegenschaftsmanagement, wie es aus Sicht des Rechnungshofs aufgabentechnisch aussehen könnte, skizziert.

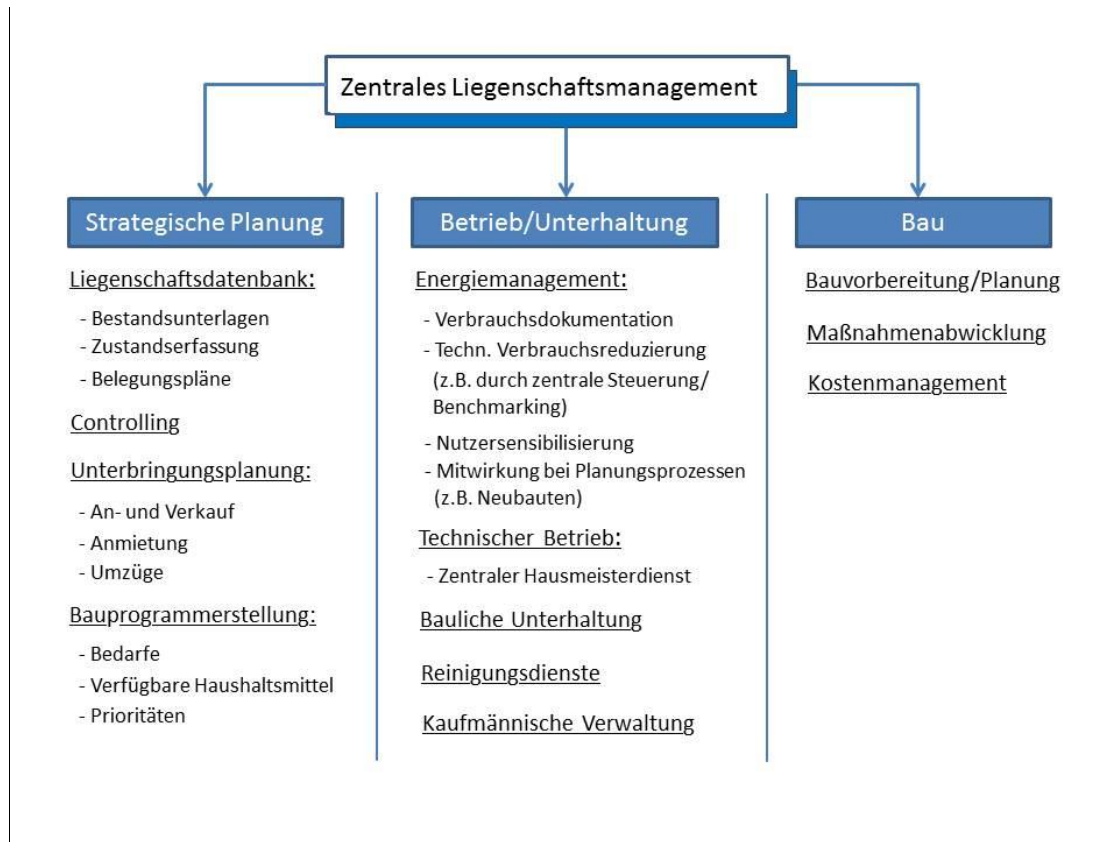


Bild 1: Systemskizze eines zentralen Liegenschaftsmanagements

## Energiemanagement

Im Jahr 2008 wurde seitens der saarländischen Landesregierung das „Saarländische Klimaschutzkonzept 2008 – 2013 – Klima schützen – die Klimafolgen bewältigen“ aufgelegt. Zur Finanzierung wurden 11 Mio. € im Haushalt umgeschichtet. Ziel des Programms war es, eine Reduzierung des Energieverbrauchs der Landesliegenschaften um mindestens 35 % bis zum Jahr 2013. Diese Vorgabe wurde nicht strukturiert umgesetzt. Es fehlten die Festlegung eines Ausgangsverbrauchslevels im Jahr 2008 sowie eine Erfolgskontrolle im Jahr 2013. Auf Basis der umgesetzten Maßnahmen kann ein Erfolg faktisch ausgeschlossen werden. Das beabsichtigte Ziel wäre nur mit erheblichen zusätzlichen Investitionsmitteln erreichbar gewesen. Tatsächlich wurden die Mittelanträge des Bauhaushalts im Betrachtungszeitraum aber um 25 % gesenkt.

Für das Energiemanagement innerhalb der Landesverwaltung ist laut Geschäftsverteilungsplan das Landesamt für Zentrale Dienste zuständig. Der letzte Fachingenieur schied bereits im Jahr 2005 altersbedingt aus. Der Rechnungshof hat moniert, dass im Zeitraum 2005 – 2015 das zentrale Energiemanagement durch die Landesregierung damit faktisch abgeschafft wurde. Mögliche Einsparpotenziale, die sich aus den Auswertungen der Verbräuche des Landesliegenschaftsportfolios und dem Ergreifen von Gegenmaßnahmen ergeben, konnten nicht mehr generiert werden.

Ein konzeptionelles Vorgehen scheiterte bereits an der Verbrauchsdatendokumentation. Der Rechnungshof fordert darüber hinaus, dass ein effizientes Energiemanagement bereits in frühen Planungsphasen beginnen, die Wartung und Steuerung der Anlagentechnik beinhalten und nicht zuletzt auch das Nutzerverhalten beeinflussen sollte.

*Neben den grundsätzlichen Untersuchungen hat der Rechnungshof auch die Immobilienutzung der einzelnen Ministerien geprüft. Auf die Ergebnisse wird in der Folge eingegangen.*

### **Ministerium für Inneres, Bauen und Sport**

Im Bereich der saarländischen Vollzugspolizei sollten zum Zeitpunkt der Prüfung aufgrund des allgemeinen Personalabbaus 300 Stellen eingespart werden. Diese Personaleinsparungen erfolgten mit der politischen Vorgabe, dass keine Polizeiinspektion und kein Polizeiposten ganz geschlossen wird.

Auf dieser Grundlage wurden Inspektionen ausgewählt, die tageweise von 24 Uhr bis 6 Uhr schließen. Polizeibeamte, die in den Polizeiposten ihren Dienst verrichten, stehen nicht für den Wechseldienst in den Inspektionen zur Verfügung. Insgesamt fallen für die 37 Polizeiposten Unterbringungskosten von ca. 400.000 € pro Jahr an, wobei ein Teil der Polizeiposten aus räumlicher Sicht deutlich überdimensioniert ist. Der Rechnungshof hat festgestellt, dass der durch den Personalabbau vorgesehene Entlastungseffekt für den Landeshaushalt aufgrund von Sicherungskosten während der Schließzeiten verschiedener Inspektionen nicht erreicht wird. Aufgrund ihrer Dienstzeiten wird durch die Polizeiposten kein zusätzlicher Sicherheitsgewinn in den Abend- und Nachtstunden erzielt. Vor diesem Hintergrund hat der Rechnungshof dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport empfohlen, die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung aller Dienststellen in der Fläche unter Beachtung der Gewährleistung der Sicherheit für die Bürger ergebnisoffen zu untersuchen.

Das Saarland leistet sich trotz seiner angespannten Haushaltslage ein eigenes Polizeimusikkorps. Neben den hohen Kosten für die Unterbringung des Polizeiorchesters von ca. 110.000 € pro Jahr fallen Kosten von über 1 Mio. € pro Jahr für die musikalische Arbeit an. Der Rechnungshof hat dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport daher empfohlen, die Erforderlichkeit des Polizeimusikkorps kritisch zu hinterfragen. Auch könnte durch einen Einsatz der 20 Polizeibeamten in den Inspektionen Schließzeiten verringert werden.

Zur Einsparung von Mietkosten und zum Zweck einer optimierten Liegenschaftsnutzung hat der Rechnungshof darüber hinaus die Zentralisierung der Ausländerbehörde am Standort Lebach empfohlen.

### **Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz**

Der Rechnungshof hat bei verschiedenen Liegenschaften, die seitens des SaarForst Landesbetriebes vermietet wurden, den Erträgen aus Mieteinnahmen die Investitionskosten gegenübergestellt. Die derzeitige Miete eines Hauses im Einzugsbereich von Saarbrücken war mit 76 € pro Monat niedriger als die Miete des Vormieters im Jahr 1983. Die Verpachtung des Restaurants und der Scheune Neuhaus war trotz Investitionen von 2 Mio. € in der bisherigen Konzeption wirtschaftlich nicht darstellbar. Den Investitionen in 3 Jagdhütten im Nordsaarland zu Kosten von 230.000 € standen in einem Zeitraum von 6 Jahren Mieteinnahmen von 7.500 € gegenüber. Zum Zeitpunkt der Sanierung der Jagdhütten war die Haushaltslage des Landes aber bereits derart angespannt, dass sich die Investitionen verboten hätten. Der Rechnungshof hat die Veräußerung von Liegenschaften gefordert, die nicht für den Dienstbetrieb des SaarForst Landesbetriebes erforderlich sind.

Der Rechnungshof hat des Weiteren den Verkauf des Jagdschlusses Karlsbrunn und der Tagesanlage Warndt beanstandet. Das Jagdschloss wurde zu einem Preis von 72.000 € an den Zweckverband Regionalentwicklung Warndt verkauft. Bereits während der Verkaufsverhandlungen wurde seitens des Zweckverbandes öffentlich geäußert, dass man nicht in der Lage sei, die erheblichen Sanierungskosten und die späteren Betriebskosten zu finanzieren. Ein weiteres finanzielles Engagement des Landes wurde gefordert. Der Rechnungshof stellte vor diesem Hintergrund die Sinnhaftigkeit einer Veräußerung der Liegenschaft an den Zweckverband in Frage. Die Eigentumsübertragung wird entweder zu einer dauerhaften Belastung der Haushalte der am Zweckverband beteiligten kommunalen Gebietskörperschaften oder gegebenenfalls bei einer entsprechenden politischen Zusage zu einer Belastung für den Landeshaushalt führen. Ein Verkauf an private Investoren ließe demgegenüber deutlich höhere Verkaufserlöse als die ermittelten 72.000 € erwarten.

Bei der Tagesanlage Warndt standen Investitionskosten von 1,2 Mio. € einem Verkaufserlös von 230.000 € gegenüber.

### **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr**

Neben den klassischen Aufgaben des Straßenbaus wird durch den Landesbetrieb für Straßenbau auch die Betreuung mehrerer ehemaliger Dienstwohnungen des Bundes wahrgenommen. Er kümmert sich um den baulichen Unterhalt der Liegenschaften und tritt gegenüber den Mietern als Vermieter auf. Das Land erhält durch den Bund keine Kostenerstattung für dieses Verwaltungshandeln. Für Bundesliegenschaften ist grundsätzlich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zuständig. Der Rechnungshof hat beanstandet, dass das Land Aufgaben wahrnimmt, für die es per Gesetz nicht zuständig ist.

In dem Gebäude, in dem der Hauptsitz des Landesbetriebs für Straßenbau untergebracht ist, sind aufgrund des Personalabbaus und durch die geplante Gründung der Bundesfernstraßengesellschaft freistehende Flächen in deutlichem Umfang zu erwarten. Der Rechnungshof nimmt dies zum Anlass, grundlegende Untersuchungen zur künftigen Organisation der saarländischen Bauverwaltung zu fordern. Dabei sollten die Bereiche Hoch- und Tiefbau zusammengelegt werden. Nach Auffassung des Rech-

nungshofs ließen sich durch die Bildung einer großen Baubehörde ähnlich wie im Freistaat Bayern erhebliche Synergieeffekte erreichen.

### **Ministerium der Justiz**

Die Amtsgerichte müssen einen großen Teil der Personaleinsparung im Justizressort erbringen. Bereits jetzt gibt es an einzelnen Standorten mehr oder weniger große Raumreserven. Die Vorgabe aus der Politik, alle Amtsgerichtsstandorte im Rahmen der Gerichtsstrukturreform zu erhalten, wird perspektivisch die Leerstände deutlich erhöhen. Hierdurch steigen die Fixkosten pro Arbeitsplatz. Der Rechnungshof hat darauf hingewiesen, dass sich das Saarland trotz Haushaltsnotlage die mit Abstand höchste Amtsgerichtsdichte leistet.

Erhebliche Optimierungspotenziale wurden darüber hinaus in einer Zentralisierung der Arbeitsgerichtsbarkeit sowie in einer strukturierten Belegungsplanung im „Justizviertel“ in der Landeshauptstadt Saarbrücken gesehen. Den diesbezüglichen Anregungen des Rechnungshofs ist die Landesregierung mittlerweile teilweise gefolgt.

### **Ministerium für Finanzen und Europa**

Um die beabsichtigte Personaleinsparung zu erreichen, wurde durch das Ministerium für Finanzen und Europa das Konzept „Finanzamt 2020“ entwickelt. Ziel des Konzeptes ist neben einer optimierten Verwaltungsorganisation die Einsparung von Mietkosten im Zuge des Personalabbaus. Der Rechnungshof hat die Unterbringungsplanung überprüft und dabei festgestellt, dass sich die beabsichtigte Zusammenführung der Bewertungsstellen Saarlouis und Saarbrücken am Standort Merzig nicht umsetzen lässt. Auch die Unterbringung aller Organisationseinheiten im Finanzamt Saarbrücken, Am Stadtgraben, wurde kritisch gesehen. Letztlich lassen sich die beabsichtigten Einsparungen bei den Unterbringungskosten nicht in vollem Umfang erzielen.

Der Rechnungshof hat darüber hinaus den teilweise schlechten baulichen Zustand der durch das Finanzressort genutzten Immobilien bemängelt. Er hat bei einigen Liegenschaften empfohlen, die bauliche und energetische Komplettanierung zu planen und in die mittelfristige Finanzplanung aufzunehmen. Für besonders kritikwürdig hielt der Rechnungshof die Umsetzung der Barrierefreiheit im Finanzamt Neunkirchen.



*Bild 2: Rampe für Rollstuhlfahrer*



*Bild 3: Zugang zum Servicecenter*

Der Rechnungshof hat beanstandet, dass fast das gesamte Finanzamtsgebäude nicht behindertengerecht ausgebaut ist. Auch aufgrund der Größe der Dienststelle sollte schnellstmöglich ein Aufzug in die Liegenschaft eingebaut werden.

### **Schlussbemerkungen**

Der Landesregierung ist der Vermögenswert des Liegenschaftsportfolios nicht in dem gebotenen Maße bewusst.

Ressortübergreifende Strategien zur Optimierung der Belegung, zum Werterhalt oder sogar zur Wertsteigerung des Anlagevermögens fehlen gänzlich.

Das zentrale Energiemanagement wurde im Zeitraum 2005 bis 2015 faktisch abgeschafft.

Durch den Stellenabbau innerhalb der Landesverwaltung können erhebliche Einsparungen bei den Unterbringungskosten generiert werden.

Der Aufbau eines zentralen, ressortübergreifenden Liegenschaftsmanagements ist von essentieller Bedeutung. Eine solche Neustrukturierung bedarf erheblicher Anstrengungen. Selbst wenn kurzfristig die richtigen Entscheidungen getroffen werden, ist mit einem längeren Zeitraum für die Umsetzung zu rechnen. Eine solche Neuorganisation wird zunächst zu finanziellen Belastungen für den Landeshaushalt führen. Perspektivisch lassen sich aber im Vergleich zum Status quo ganz erhebliche dauerhafte Einsparungen durch ein optimiertes Liegenschaftsmanagement generieren. Eine solche große Neustrukturierung kann auch zum Anlass genommen werden, über die Gründung einer neuen größeren Organisationseinheit im Bereich der Bauverwaltung (Tiefbau und Hochbau mit einem integrierten zentralen Liegenschaftsmanagement) nachzudenken. Die Synergieeffekte, die sich hieraus ergeben, sind ganz beträchtlich und führen zu einer nachhaltigen Entlastung des Landeshaushaltes.

Saarbrücken, 1. Juni 2017