

A photograph with a yellow tint showing two men in a construction setting. The man on the left is wearing a suit and tie, while the man on the right is wearing a white hard hat and a light-colored shirt. They are both looking intently at a large set of architectural blueprints held by the man in the suit. The background shows the structural elements of a building under construction, including wooden beams and a glass roof structure.

Nachhaltigkeit und Reduzierung der Bewirtschaftungs- und Bauunterhalts- ausgaben des Freistaates Sachsen

Referent:

Prof. Dr. Stefan Kofner, MCIH

- **Oberziele:**

- **Verringerung der Flächeninanspruchnahme (derzeit 3,4 Mio. m² HNF)**
- **Verringerung der laufenden Bewirtschaftungskosten**

- **Kostenhebel**

- **Energieeffizienz**
- **Kosten der Bauunterhaltung**
- **Begrenzung der Flächenverschwendung**
- **Aktuelle Behördenunterbringungskonzeptionen**
- **Aktualisierung der Raum- und Flächennormen**
- **moderne Personaleinsatz- und Bürokonzepte**
- **Änderung des Mietflächenanteils**

Kostenhebel Energieeffizienz

- **Maßnahmen in 2007 mit statischer Rendite von 9 Prozent**
- **Dennoch wurden die Ausgaben zur Erhöhung der Energieeffizienz halbiert**
- **Empfehlung: Alle rentierlichen Investitionen durchführen (Kriterium: $NAR > i_{FK}$); ggf. auch fremdfinanziert (Selbstfinanzierungseffekt)**
- **Haushaltstransparenz herstellen!**
- **Steigerung des Anteils regenerativer Energien als Selbstzweck oder unter Wirtschaftlichkeitsvorbehalt; Empfehlung: niedrigere Renditeschwelle, Fokus zunächst auf Einzelmaßnahmen**

Kostenhebel Bauunterhalt

- **2007 bis 2009: 0,91 % der Gebäudewerte für die Bauunterhaltung aufgewendet**
- **Im Haushaltsplan 2011/2012 Reduktion auf 0,74 % der Gebäudewerte**
- **Vermutlich ist das viel zu wenig: Instandhaltungstaus sind nicht effizient und implizite Haushaltslasten sind nicht transparent**
- **Empfehlung: Einzelbewertung der Liegenschaften und ihres baulichen Zustandes**
- **Größenordnung für ordnungsgemäße Instandhaltung und zeitgemäße Modernisierung: 3-4 Prozent der Gebäudewerte**

- **These: Die Kosten für die Bauunterhaltung pro m² müssen mittelfristig deutlich gesteigert werden.**
- **Um so größer ist der Druck im Hinblick auf Flächeneinsparungen**
- **Die Ausgaben für Bauunterhaltung sind auf die nachhaltig benötigten Gebäude zu konzentrieren**
- **Wirtschaftlichkeitsvorbehalt für alle Ausgabenkategorien (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung)**
- **Anspareffekt von Neubauten und komplexen Modernisierungen**

Kostenhebel Flächeneffizienz

- **bereits heute nicht unerhebliche (verborgene) Leerstände**
- **häufige Verstöße gegen die in der Dienstordnung normierte Rückgabepflicht aufgrund von Fehlanreizen bei der Kostenbelastung**
- **Problem wird sich bei fortgesetztem Personalabbau verschärfen**
- **Ursache: keine effektiven Kontrollen in der Nutzungsphase**

- **Empfehlung: effektivere Flächenausnutzung mit entsprechenden Kontrollinstrumenten und Sanktionen**
- **regelmäßige Kontrollen der effektiven Nutzung der landeseigenen Immobilien: Stellen- und Raumbedarfspläne sowie Vorortkontrollen**
- **Führung von Behörden als „Cost center“; Voraussetzung: marktgerechte Immobilienwerte**
- **Modell Rheinland-Pfalz?**

Kostenhebel Personalbedarf

- **Die kleinere Zielzahl von 70.000 Stellen sollte der Standortplanung zugrunde gelegt werden.**
- **Die globale Zielzahl sollte auf die einzelnen Ressorts und Behörden heruntergebrochen werden.**
- **Ohne diese Voraussetzung ist eine rationale und zukunfts feste Standortverteilung nicht möglich. Fehlinvestitionen und Ineffizienzen in der Flächenausnutzung sind vorprogrammiert.**

Kostenhebel Normen



Kostenhebel

Flächenproduktivität

- **alternierende Telearbeit in Kombination mit Desk Sharing, e-Akte**

Kostenhebel Mietflächenanteil

- **mit Effizienzverlusten verbunden**
- **Ob das Land irgendwelche Immobilien im Eigentum hält oder nicht, ist aus investitionstheoretischer Sicht irrelevant, denn alle Immobilien müssen mit ihren Marktwerten in entsprechende dynamische Investitionsrechnungen eingehen.**
- **Die derzeitige Unterbringung oder die Unterbringung in einer anderen Landesliegenschaft ist nur eine von vielen Optionen.**
- **Effizienzreserven: Zuordnung von historischen Zufälligkeiten geprägt**

- **Geringer Anteil angemieteter Flächen.**
- **mehr Flexibilität durch einen höheren Anteil von Mietobjekten mit kurzen Kündigungsfristen**
- **Strukturen, deren Auslastung flexibel heruntergefahren werden kann, z.B. kurzfristige Anmietung von Flächen mit einer Option auf eine Reduzierung der Mietfläche, Fremdvermietung im eigenen Immobilienbestand.**
- **Ich würde in diesem Bereich auf Anreize und dezentrale Verantwortung setzen.**
- **Option: Übertragung des Immobilieneigentums auf einen Landesbetrieb**

