

# Behörden Spiegel

Nr. 1 / 38. Jg / 3. Woche

Berlin und Bonn / Januar 2022

www.behoerendspiegel.de



## Fordern, aber nicht überfordern

Dr. Ruth Brand zu Nachhaltigkeit bei Beschaffungen ..... Seite 7



## Es gilt das Recht des Staates

Herbert Reul über den Kampf gegen Clan-Kriminalität ..... Seite 32



## “Wir stehen auch an den Abfluggates”

Jan Rademacher zu den Barmittelkontrollen des Zolls ..... Seite 40

## Forschungsprojekt im BKA gestartet

(BS/mfe) Das Bundeskriminalamt (BKA) und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter treten für eine offene, freie und demokratische Gesellschaft ein. Welche Werte den Beschäftigten bei der Erledigung ihrer vielfältigen Aufgaben wichtig sind, lässt das BKA ab sofort in einer groß angelegten Studie eruieren. Das Forschungsprojekt “Werte im BKA” beleuchtet das Werteverständnis der BKA-Beschäftigten und wird sich auch mit den Wertevorstellungen von Nachwuchskräften befassen. Das Projekt beinhaltet eine amtsweite Befragung aller Beschäftigten des BKA. Der Abschlussbericht zu den Ergebnissen soll Ende dieses Jahres vorliegen. Ebenfalls vom Projekt umfasst ist das Werteverständnis und dessen Entwicklung bei Berufsanfängern. Hierfür werden 40 angehende Kriminalkommissarinnen und -kommissare in qualitativen Interviews Auskunft zu ihren Wertevorstellungen geben. Dieser Teil der Studie ist auf sieben Jahre angelegt.

## Zukunftskonzept fehlt

(BS/bt) Zur Pandemiebekämpfung fehle nach wie vor ein Zukunftskonzept von Bund und Ländern, sagt der Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (DStGB), Dr. Gerd Landsberg. Er kritisierte einen fehlenden Zukunftsplan zur Bewältigung der vielen Herausforderungen während der Pandemie. Aufgrund der stetig steigenden Infektionszahlen sei der Zugang zur Gastronomie ausschließlich für Geimpfte, Genesene und Geboosterte aktuell richtig. Weitere Beiträge für das Zukunftskonzept zur Eindämmung der Pandemie seien die Verkürzung der Quarantänefristen, die Fortsetzung der Impfkampagne und die Ermöglichung von Homeoffice durch die Arbeitgeber. Landsberg kritisiert, dass Bund und Länder nicht die Chance genutzt hätten, den Bürgern klare Zukunftsperspektiven aufzuzeigen.

**(BS/Jörn Fieseler) In Krisenzeiten ein gefragter Helfer und leider auch Blitzableiter der Politik, in guten Zeiten wenig beachtet im Abseits – so ist es um den Öffentlichen Dienst in Deutschland bestellt. Nach zwei Jahren Pandemie wird er wieder als Standortfaktor deklariert, den es zu erhalten und attraktiv zu gestalten gelten. Aussagen, die in den Jahren 2005 / 2006 schon einmal weit verbreitet waren. Die damalige Sparwelle ging trotzdem weiter. Entsprechend groß sind heute Skepsis und Frust unter den Beschäftigten. Den Worten müssen Taten folgen.**

Der Status quo klingt nicht sehr verlockend. Im Gesundheitswesen und im Pflegebereich verlassen die Menschen den Öffentlichen Dienst, auf das Klatschen zu Beginn der Pandemiebewältigung sei die Klatsche gefolgt, bilanziert Ulrich Silberbach, Bundesvorsitzender des DBB Beamtenbunds und Tarifunion (DBB) anlässlich der 63. Jahrestagung der Interessenorganisation. Die Gesundheitsberufe seien nicht aufgewertet worden, außer einer Einmalzahlung habe es keine weitere Anerkennung gegeben. Im Bildungsbereich habe die Hälfte aller Lehrkräfte immer noch kein vom Dienstherrn bereitgestelltes mobiles Endgerät für den Digitalunterricht. Es fehle insgesamt an genügend Ressourcen für die Umsetzung aller öffentlichen Aufgaben. “Der Öffentliche Dienst ist im Dauerstress.”

Hinzu komme die Verantwortungslosigkeit der politischen Entscheidungsträger. Diese hätten den Eindruck erweckt, ein Kindergeburtstag sei besser organisiert als das Krisenmanagement der Pandemie. Parallel schlage den Gewerkschaften die Ignoranz der Arbeitgeber gegenüber den Beschäftigten entgegen. “Wir waren mal Vorbild in der Welt, heute sind wir das Land der Funklöcher und nicht mehr sicher!” Das Vertrauen in

## Anerkennung oder Sonntagsrede?

Klares Bekenntnis zum Öffentlichen Dienst



Aktuell ist der Öffentliche Dienst ein unjübeler Star und gilt als Standortfaktor für Deutschland. Doch Die Erfahrung zeigt: wenn Krisen gebannt sind, wird er schnell wieder fallen gelassen.

Foto: BS/Complot, stock.adobe.com

den Staat schwinde, ebenso die Achtung vor Recht und Gesetz sowie der Respekt gegenüber anderen. Es brauche klare Schritte, um Deutschlands Öffentlichen Dienst personell und technisch in die Zeit zu stellen und damit attraktiver zu gestalten. Dafür bedürfe es attraktiverer Arbeitsbedingungen, sowohl Homeoffice-Angebote als auch den Wegfall der 41-Stunden-Woche für die Bundesbeamten. 15 Jahre dauere dieses Sonderopfer zur

Haushaltskonsolidierung an. Das sei lange genug. Es bedürfe aber auch einer Kultur des Respekts und der Wertschätzung sowie eines kräftigen Schubs bei der Digitalisierung.

Die Botschaft ist angekommen. Sowohl die neue Bundesinnenministerin Nancy Faeser als auch Berlins neue Regierende Bürgermeisterin Franziska Giffey (beide SPD) und ihr nordrhein-westfälischer Amtskollege Hendrik Wüst bekräf-

tigten einstimmig: “Wir wollen einen modernen Öffentlichen Dienst, der attraktiv für junge Menschen ist.” Faeser will dafür zehn Punkte angehen. Diese sehen unter anderem vor, die Tarifautonomie zu stärken und gemeinsam mit den Gewerkschaften die Arbeitsbedingungen und Belastungssituation zu verbessern. Dazu gehören auch eine verfassungsfeste Besoldung oder die Ruhegehaltsfähigkeit der Polizeizulage, vor allem aber

der Schutz der Beschäftigten vor Gewalt und Bedrohungen und eine entschiedene Abwehr jeder Art von Extremismus. Zu Letzterem gehöre auch, jeden aus dem Öffentlichen Dienst zu entfernen, der nicht für die freiheitlich demokratische Grundordnung stehe.

Ein weiterer Punkt sei, das Personalmanagement zu bündeln. “Das Ressortprinzip heißt, dass jedes Ressort seinen Verantwortungsbereich frei gestalten kann. Es heißt aber nicht, dass jedes Haus das Personalmanagement eigenständig machen muss.” Deshalb solle die Personaladministration stärker im Bundesinnenministerium gebündelt werden. Am Ende ist es eine Frage der Prioritätensetzung. Insbesondere vor dem Spagat, eine solide Haushaltsführung unter Einhaltung der Schuldenbremse und den Investitionswünschen in Einklang zu bringen. Das ist Sache des Finanzministers Christian Lindner (FDP). Der hat sich nicht nur klar zum Berufsbeamtentum bekannt, sondern auch versprochen, alles Notwendige für einen leistungsstarken und attraktiven Öffentlichen Dienst zu unternehmen. Damit steht der Öffentliche Dienst als unjübeler Star im Mittelpunkt. Doch genauso schnell kann der Hochgelobte wieder fallen gelassen werden.

## Kommentar

## Datenschutz oder Corona-Verordnung?

**(BS) Für öffentliche wie private Arbeitgeber gelten die Corona-Verordnungen, insbesondere die Arbeitsschutzverordnung. Doch der Ordnungsgeber hat die Rechnung ohne die Datenschützer gemacht.**

Der Arbeitgeber kann zur Verhinderung der weiteren Virus-Ausbreitung den Impfstatus seiner Beschäftigten abfragen. Verlangt werden sogar die Überprüfung der Gültigkeit des Status sowie die Dokumentation. Für die Bereiche, in denen eine Impfpflicht eingeführt wird, also Gesundheitswesen und Pflege, ist diese Prüfung des Impfstatus sogar zwingend erforderlich, um zu vermeiden, dass irregulärer Weise Ungeimpfte die Arbeitsstätte betreten. Jedoch: Datenschützer gehen in diesen Tagen auf breiter Front gegen Arbeitgeber vor, die nach dem Impfstatus ihrer Mitarbeitenden fragen. Dazu gehören auch Behörden von Bund und Ländern und städtische Einrichtungen. Die Bundeswehr impft das mi-

litärische Personal durch. Die zivilen Kräfte unterliegen weder der Duldungspflicht noch lässt sich ihr Impfstatus überprüfen bzw. zur Person zugeordnet abspeichern. Beim Betreten der Gebäude und Kasernen soll der Status “geimpft”, “genesen” oder “getestet” geprüft werden, eine allgemeine Abfrage zum Impfstatus sei allerdings nicht durchführbar. Ein Sprecher des BMVg erläutert dies: “Mit Wirkung vom 1. März 2022 wird vor Betreten einer militärischen Liegenschaft der gültige 3G-Status eines bzw. einer jeden Beschäftigten – zivil und militärisch – erhoben. Eine Impfquote für die zivilen Kräfte im Geschäftsbereich des BMVg wird dabei jedoch aus datenschutzrechtlichen Grün-

den nicht erhoben.” An diesem Punkt scheiden sich die Geister. Wenn der Impf- bzw. Genesenen-Status einer Person erfasst wird, handelt es sich nach Ansicht der Datenschützer um eine Verarbeitung personenbezogener Gesundheitsdaten. Diese aber sind von besonderer datenschutzrechtlicher Relevanz. Hier überwiege das Interesse des Mitarbeiters, dass seine Gesundheitsdaten nicht verarbeitet werden, da sie nicht zur Erfüllung von Pflichten und Rechten des Arbeitgebers erforderlich seien. Genauso steht es aber in der Corona-Verordnung. Was gilt? Absolute Vorfahrt für Schutzmaßnahmen gegen die Pandemie statt Vorfahrt für den Datenschutz!

Uwe Proll



Achtung Hochspannung!

## Kommunen reagieren auf Finanznot

Gebührenerhöhungen vor allem bei Wasser, Müll und Grundsteuer

**(BS/Ikm) Die Corona-Krise hat die finanzielle Schieflage vieler Kommunen verstärkt. Die Mehrheit von ihnen will laut einer Umfrage deshalb ihre Steuern erhöhen. Teurer werden sollen zum Beispiel die Wasserversorgung und die Müllabfuhr. Auch örtliche Schwimmbäder sollen geschlossen werden.**

Die Corona-Pandemie führt bei den deutschen Kommunen weiterhin zu herben Einnahmeverlusten und zu einer sehr angespannten Haushaltslage. Laut einer Umfrage der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft EY rechnen 40 Prozent der Kommunen in den alten Bundesländern mit einem Anstieg ihrer Verschuldung in den kommenden drei Jahren und nur 29 Prozent mit einer sinkenden Schuldenlast. Im Osten Deutschlands wird die Lage positiver eingeschätzt: Hier rechnen nur 14 Prozent mit steigenden und 52 Prozent mit sinkenden Schulden.

### Immer mehr Kommunen erwarten Defizit

Aufgrund hoher Ausgaben und teils stark gesunkener Einnahmen steigt der Anteil der Kommunen, die das laufende Jahr voraussichtlich mit einem Haushaltsdefizit abschließen werden, erneut an: von 51 auf 55 Prozent. Zum Vergleich: Im Vor-Corona-Jahr 2019 wiesen nur 13 Prozent der Kommunen ein Haushaltsdefizit auf.

In der Umfrage unter 300 deutschen Kommunen mit mindestens 20.000 Einwohnern gaben viele Städte an, dass sie aufgrund der schwierigen Haushaltslage erneut harte Einschnitte vornehmen und unpopuläre Sparmaßnahmen einle-

ten wollen. So planen 26 Prozent der Städte und Gemeinden, im laufenden und im folgenden Jahr kommunale Leistungen einzuschränken. Und 70 Prozent wollen die kommunalen Steuern und Gebühren erhöhen.

„Viele deutsche Kommunen stehen heute mit dem Rücken an der Wand – zwar haben Bund und Länder im vergangenen Jahr mit erheblichen Mitteln eine Schuldenexplosion aufseiten der Kommunen verhindert. Aber auch im laufenden Jahr fehlt viel Geld in den Kassen der Städte und Gemeinden“, sagt *Mattias Schneider*, Partner bei EY und Leiter des Bereichs Government & Public Sector in Deutschland.

Immer drängender stelle sich die Frage nach einer langfristigen finanziellen Perspektive für die Kommunen. „Selbst in konjunkturell sehr guten Jahren war nur ein langsamer Schuldenabbau möglich. Die aktuelle Krise zeigt, dass die finanzielle Ausstattung der deutschen Kommunen alles andere als nachhaltig ist – und dass die Schere zwischen armen und reichen Kommunen immer weiter auseinandergeht.“

### Weiter steigende Schulden erwartet

Viele Städte trauen sich den Schuldenabbau aus eigener Kraft nicht zu. Mehr als jede dritte Gemeinde in Deutschland rech-

net laut Umfrage derzeit nicht damit, ihre Schulden aus eigener Kraft zurückzahlen zu können. Besonders skeptisch zeigten sich die Kämmerer von Kommunen, die derzeit ein Haushaltsdefizit ausweisen. Von ihnen geht jede zweite Kommune davon aus, die Schulden nicht ohne Hilfe von Dritten begleichen zu können. Auffallend ist auch, dass der Anteil der Kommunen, die sich den Schuldenabbau aus eigener Kraft nicht zutrauen, in den alten Bundesländern mit 40 Prozent deutlich höher ist als in den neuen (24 Prozent).

### Grundsteuer soll in jeder dritten Stadt steigen

Angesichts der schwierigen Finanzlage plant eine deutliche Mehrheit von 70 Prozent, Steuern bzw. Abgaben zu erhöhen. Im Vorjahr habe der Anteil bei 64 Prozent gelegen.

Teurer werden sollen insbesondere die Wasserversorgung sowie die Müllabfuhr bei jeweils 40 Prozent der Kommunen. Eine Anhebung der Grundsteuer planen 32 Prozent, die Gewerbesteuer soll in 29 Prozent der Kommunen angehoben werden; dahinter folgt die Straßenreinigung, die in 28 Prozent der Kommunen voraussichtlich teurer wird. Friedhofs- und Parkgebühren sollen in 18 bzw. 17 Prozent der Kommunen steigen.

Bei den kommunalen Leistungen ist mit weniger Einsparungen zu rechnen – nur 26 Prozent der Städte und Gemeinden planen neue Einschränkungen des kommunalen Angebots. *Schneider* sagt: „Viele Kommunen haben ihre freiwilligen Leistungen bereits stark reduziert, sodass an dieser Stelle kaum noch Einsparpotenziale bestehen. Besonders in strukturschwachen Gegenden bieten viele Kommunen inzwischen wenige Leistungen, die über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgehen.“

### Teufelskreis für klamme Kommunen

Am häufigsten stehe das kommunale Schwimmbad auf der Streichliste: 16 Prozent der befragten Städte und Gemeinden planen die Schließung oder einen eingeschränkten Betrieb. In 13 Prozent soll an der Straßenbeleuchtung gespart werden, jede neunte Kommune will Bibliotheken oder sonstige kulturelle Einrichtungen schließen.

„Die Reaktionen auf die kommunale Finanznot sind seit Jahren ähnlich: Leistungen werden gestrichen und Steuern erhöht“, beobachtet *Schneider*. „Die Folge ist, dass gerade finanziell notleidende Kommunen sowohl für Bürger als auch für Unternehmen immer unattraktiver werden – das ist ein Teufelskreis.“

## Quartiersentwicklung

Handlungsansätze für Kommunen

**(BS/Olaf Schnur) Quartiersentwicklung spielt seit vielen Jahren eine zentrale Rolle in den Städten und Gemeinden. Mit der Neugliederung der Städtebauförderung, der Neuen Leipzig Charta (2020) und dem Memorandum „Urbane Resilienz“ (2021) wurde das Quartier als Handlungsebene weiter gestärkt und fest im politischen Bezugsrahmen verankert. Auch die Transformation der Kommunen zu mehr ökologischer, sozialer und ökonomischer Nachhaltigkeit erhält dadurch – ausgehend von der Quartiersebene – mehr Gewicht.**

Dass es sich bei der Quartiersentwicklung vor Ort um eine überaus komplexe Aufgabe handelt, zeigt sich beim näheren Hinsehen: Genauso unterschiedlich wie die Interessen und Aufgaben der „entwickeln-



**PD Dr. Olaf Schnur** leitet den Forschungsbereich im vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. in Berlin. Weitere Infos: [www.vhw.de](http://www.vhw.de), [www.quartiersforschung.de](http://www.quartiersforschung.de), [www.olaf-schnur.com](http://www.olaf-schnur.com). Foto: BS/Schnur

den“ Akteurinnen und Akteure im Quartier – von der Planungsamtsleiterin über den Quartiersmanager, die engagierte Bürgerin oder den Projektentwickler bis hin zur Sozialarbeiterin – sind deren Perspektiven auf das Sujet. Zwar dürfte vielen Beteiligten klar sein, dass es sich beim Quartiersbegriff und dem Quartier um eine „soziale Konstruktion“ handelt. Wenn das „Quartier“ jedoch gleichermaßen als administrativ abgegrenzter Planungsraum, als Immobilienportfolio oder als lebensweltliches Umfeld in Erscheinung treten kann, sind Komplikationen vorprogrammiert. Ähnlich wie man ein Smartphone mit Apps ausstatten kann, vermögen wir auch das Konzept Quartier mit vielerlei Bedeutungen aufzuladen: „Sanierungsgebiet“, „Gentrification-Areal“, „benachteiligtes Viertel“ oder „meine Heimat“ sind nur ein paar mögliche Facetten eines einzigen Quartiers, die gleichzeitig und widersprüchlich ihre Wirkung entfalten können. Darüber hinaus unterscheiden sich Quartiere faktisch voneinander, etwa in Bezug auf die Lage, die Eigentümerstruktur, die Soziodemografie oder die Tatsache, ob es sich um ein Neubau- oder ein Bestandsquartier, ein Einfamilienhausgebiet oder eine Großsiedlung handelt.

### Dimensionen der Quartiersentwicklung

Die Frage, was wir an welchen Orten wie entwickeln wollen, hängt folglich von vielen Faktoren ab. Die klassischen Handlungsfelder lassen sich z. B. aus den Verwaltungsvereinbarungen der Städtebauförderung, den gängigen IHEKS und INSEKS oder aus oben genannten Policy Papers ablesen. Was angesichts der enormen Breite des Handlungsspektrums manchmal wünschenswert wäre, ist eine grundlegendere Orientierung, die auch gewisse Schwerpunktsetzungen begünstigt. Die nachfolgend skizzierten, eng miteinander verbundenen Dimensionen wirken – so hat es der Stadtforscher *Dieter Lämpfle* beschrieben – zusammen und „produzieren“ Raum. Damit lassen sich auch Schnittstellen für kommunale Interventionen in Quartieren systematisch freilegen:

- Zur baulich-materiellen Dimension (1) gehört u. a. das ganze Arsenal des Wohnungsneubaus, der Sanierung und Modernisierung im Bestand, des baulichen Klimaschutzes und der Klimaanpassung, des Baus von technischer und sozialer Infrastruktur bis hin zu den Investitionen in die Qualität des öffentlichen Raums. All dies sind die klassischen Ansätze der Städtebauförderung.
- Zur sozialen Dimension (2) zählen einerseits soziale Praktiken, andererseits aber auch Sozial- und Milieustrukturen. Kommunen können dazu beitragen, einen Ermöglichungsrahmen zu schaffen, etwa für die Entwicklung von Nachbarschaft und Kohäsion, zur Unterstützung des Austauschs zwischen unterschiedlichen Milieus, zur Stärkung von Netzwerken, insbesondere von brückenbildendem

Sozialkapital oder zur Förderung von Begegnung und Teilhabe.

- Quartiersentwicklung kann unterschiedlich verlaufen, je nachdem ob ein Quartiersmanagement eingerichtet wird, das eine moderierende Funktion einnimmt, ob Beteiligung und Koproduktion großgeschrieben werden, wie das lokalpolitische Klima ist oder ob ressortübergreifendes Denken und Handeln vorherrscht. Naturgemäß haben Kommunen auf diese politisch-regulatorische Dimension (3) einen großen Einfluss.

- Häufig vernachlässigt (aber nicht minder wichtig) ist die symbolische Dimension (4). Hierzu lassen sich Stimmungen und Atmosphären in Quartieren, dominante Narrative oder identifikatorische Orte rechnen. Kommunale Handlungsmöglichkeiten liegen zum Beispiel darin, stigmatisierende Diskurse und Images zu vermeiden und gegebenenfalls entgegenzusteuern. Es bietet sich auch an, symbolische Aneignungsversuche von Gruppen im Quartier konstruktiv aufzugreifen (z. B. Graffiti).

Das Wichtigste an dieser – natürlich beliebig erweiterbaren – Auflistung ist: Quartiersentwicklung wird nur dann gut gelingen, wenn alle vier Dimensionen gleichermaßen mitgedacht und in ihren Zusammenhängen wahrgenommen werden. So wirken beispielweise eine positive Grundstimmung, eine kooperative, lokale Akteurslandschaft, eine aktive Nachbarschaft und eine geeignete Förderkulisse zusammen und schaffen ein gutes Umfeld für kommunale Initiativen zur Quartiersentwicklung (ganz anders sieht die Lage bei umgekehrten Vorzeichen aus). Es ist ratsam, gezielt und systematisch einzelne Parameter zu verbessern, um verstärkende Effekte hervorzurufen. Man könnte sogar noch grundsätzlicher herangehen und sich – ähnlich wie *Jan Gehl* aus der Perspektive von Architektur und Planung – in erster Linie am menschlichen Maßstab orientieren.

### Verwirklichungschancen und Freiheitsgrade

Um den Menschen in den Mittelpunkt gelingender Quartiersentwicklung zu rücken, eignet sich kaum ein Ansatz mehr als der Capability Approach des Wirtschaftsnobelpreisträgers *Amartha Sen*. Verkürzt gesagt: Folgte man diesem Ansatz, konzentrierte sich das kommunale Handeln auf die Verwirklichungschancen und Freiheitsgrade der Menschen. Wenn es gelänge, das kommunale Handeln noch konsequenter auf die Emanzipation der Subjekte und deren Miteinander im Quartier auszurichten und daran zu messen, führte dies zu einem Anstieg wertvoller Selbstwirksamkeitserfahrungen – und am Ende womöglich zu einer hohen sozialen Resilienz, also auch zu einer Ausweitung der Handlungsspielräume für Kommunen in Krisenzeiten wie einer Pandemie. Vor allem das Quartier als alltagspraktisches Umfeld erscheint ganz besonders geeignet, um solche Ziele umzusetzen.

### „Kommunale Infrastrukturen“

## Instandhaltungsstrategien in Städten und Gemeinden

von **Dr. Ulrich Keilmann**

Zu einem guten kommunalen Immobilienmanagement gehört die Analyse der Aufwendungen und des Werterhalts des Immobilienbestandes. Je Gebäudekategorie sind die Instandhaltungsaufwendungen zu ermitteln und Referenzwerten gegenüberzustellen. Die Referenzwerte können mit dem analytischen Budgetierungsverfahren PABI (Praxisorientierte Adaptive Budgetierung von Instandhaltungsmaßnahmen) berechnet werden.

Das PABI-Verfahren wurde von *Prof. Dr. Carolin Bahr* in Zusammenarbeit mit dem Steinbeis Transferzentrum Bau und Facility Management (BFM) entwickelt. Es beruht auf einer umfassenden Realdatenanalyse und 15-jähriger Forschungsarbeit.

Werden die Ist-Instandhaltungsaufwendungen in Relation zu den Soll-Instandhaltungsaufwendungen nach dem PABI-Verfahren gesetzt, lassen sich drei Instandhaltungsstrategien ableiten:

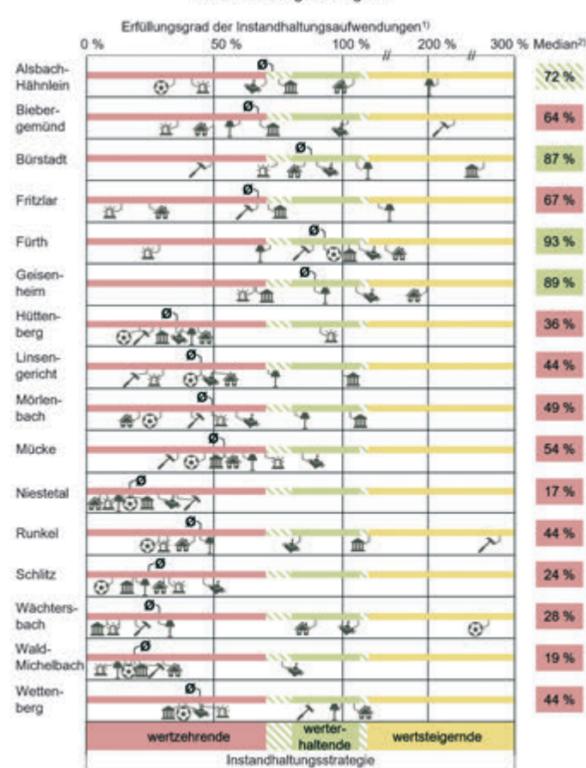
1. wertzehrende Instandhaltung (0 bis 80 Prozent),
2. werterhaltende Instandhaltung (über 80 bis 120 Prozent),
3. wertsteigernde Instandhaltung (über 120 Prozent).

Niedrige Instandhaltungsquoten unter 80 Prozent können zu einem Wert- und Substanzverlust der Gebäude führen. Liegen die Instandhaltungsquoten im Bereich um 100 Prozent, wird eine werterhaltende Instandhaltungsstrategie verfolgt. Hohe Instandhaltungsquoten (über 120 Prozent) liegen bei wertsteigernder Instandhaltungsstrategie vor. Das könnte im Einzelfall indes darauf hinweisen, dass Instandhaltungsmaßnahmen für einen längeren Zeitraum nicht kontinuierlich durchge-



**Dr. Ulrich Keilmann** leitet die Abteilung Überörtliche Prüfung kommunaler Körperschaften beim Hessischen Rechnungshof in Darmstadt. Foto: BS/privat

### Instandhaltungsstrategien



<sup>1)</sup> Der Erfüllungsgrad der Instandhaltungsstrategie ergibt sich aus der Relation der mittleren IST-Instandhaltungsaufwendungen zu den mittleren SOLL-Instandhaltungsaufwendungen nach dem PABI-Verfahren. Die IST-Instandhaltungsaufwendungen basieren auf der Auswertung der zur Verfügung gestellten Jahresabschlüsse durch die geprüften Kommunen. In die SOLL-Instandhaltungsaufwendungen ist die anteilige Nutzung, das technische Alter, das Gebäudealter und die Instandhaltungs-Qualität eingeflossen.

<sup>2)</sup> Der Wert ergibt sich aus dem Median über alle Gebäudekategorien hinweg.

DGH
 Rathaus
 Bauhof
 Wohnungen
 KiTa
 Hallen
 Durchschnitt

Abbildung: Instandhaltungsstrategien

Quelle: BS/eigene Erhebungen; Stand: Februar 2021; Kommunalbericht 2021, Hessischer Rechnungshof

führt wurden und ein Instandhaltungsstau nun abgebaut werden muss.

In der 226. Vergleichenden Prüfung „Immobilienmanagement“ wurden die Instandhaltungsstrategien von 16 Städten und Gemeinden analysiert. Die jeweilige Instandhaltungsstrategie der Kommune wurde übergreifend am Median über die Gebäudekategorien abgeleitet (s. Abbildung).

Erstaunlich war: Zwischen den Gebäudekategorien gab es erhebliche Unterschiede der Erfüllungsgrade. Das kann an gezielten Prioritätensetzungen oder unregelmäßigen Reparaturen liegen. Insgesamt verfolgten 13 Kommunen eine wertzehrende Instandhaltungsstrategie. Nur drei Kommunen hatten eine für alle Gebäudekategorien werterhaltende Instandhaltungsstrategie.

Genau diese empfiehlt die Überörtliche Prüfung den Kommunen. Hierzu sind im Einzelfall die Instandhaltungsaufwendungen zu verstetigen oder zu steigern. Außerdem ist es ratsam, die Erfüllungsgrade zwischen den Gebäudekategorien zu vereinheitlichen und so den Gesamtbestand werterhaltend zu betreiben. Ausgenommen hiervon sind beispielsweise Gebäude, die aufgrund einer Flächenbedarfsanalyse perspektivisch abgestoßen werden sollen. In diesen Gebäuden wäre die Reduktion der Instandhaltungsaufwendungen nachvollziehbar.

Lesen Sie mehr zum Thema „Instandhaltungsstrategien“ im *Kommunalbericht 2021, Hessischer Landtag, Drucksache 20/6484 vom 19. November 2021, S. 213 ff. Der vollständige Kommunalbericht ist kostenfrei unter [rechnungshof.hessen.de](http://rechnungshof.hessen.de) abrufbar.*