

**Bericht**  
**des Kontrollausschusses**  
**betreffend den**  
**Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung**  
**"Finanzierung von Immobiliengesellschaften des Landes OÖ"**

[Landtagsdirektion: L-2013-27698/5-XXVII,  
miterledigt [Beilage 835/2013](#)]

Der Oö. Landesrechnungshof hat in der Zeit vom 19. Oktober 2012 bis 3. Jänner 2013 eine Initiativprüfung im Sinn des § 4 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z 1 und 3 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes durchgeführt.

Gegenstand der Prüfung war es, einen Überblick über Immobiliengesellschaften des Landes sowie über deren Finanzierungssituation und die daraus resultierenden künftigen finanziellen Verpflichtungen des Landes OÖ zu geben, wobei die Landes-Immobilien GmbH, die FH OÖ Immobilien GmbH, die Musiktheater Linz GmbH, die BEG Bruckner Universität Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH und die OÖ. Thermen-Immobilien-GmbH im Bericht betrachtet wurden. Das operative Geschäft der einzelnen Unternehmen war nicht Gegenstand der Prüfung.

Der Oö. Landesrechnungshof hat dem Landtag seinen mit 7. März 2013 datierten Bericht über diese Initiativprüfung übermittelt. Dieser Bericht wurde als [Beilage 835/2013](#) dem Kontrollausschuss zugewiesen.

Der Kontrollausschuss hat den Bericht des Oö. Landesrechnungshofs in seiner Sitzung am 20. März 2013 mit Stimmenmehrheit zur Kenntnis genommen. Der Bericht ist daher gemäß § 24 Abs. 6 in Verbindung mit § 22 Abs. 2 Z. 3 der Oö. Landtagsgeschäftsordnung 2009 dem Landtag mit einem Ausschussantrag vorzulegen.

Der Oö. Landesrechnungshof fasst seinen Bericht wie folgt zusammen:

"(1) In diesem Bericht gibt der LRH einen Überblick über den Zweck und die Finanzierungssituation folgender Gesellschaften sowie die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen des Landes OÖ:

- Landes-Immobilien GmbH (LIG),
- FH OÖ Immobilien GmbH (FH Immo),
- Musiktheater Linz GmbH (MTG),
- BEG Bruckner Universität Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH (BEG),
- OÖ. Thermen-Immobilien-GmbH (TIG).

Es handelt sich dabei um Immobiliengesellschaften, die nahezu ausschließlich in Landeseigentum stehen und in hohem Ausmaß aus Landesmitteln zu finanzieren sind. Die TIG unterscheidet sich von den anderen Gesellschaften insofern, als sie für ihre Investitionen teilweise eigene Einnahmen am Markt erwirtschaftet.

## **(2) Stetig steigende Fremdfinanzierung führt zu langfristigen Belastungen des Landes**

Die Investitionen der genannten Landesimmobiliengesellschaften werden in stetig steigendem Ausmaß fremd finanziert. Das Land OÖ verpflichtete sich, ausreichend Mittel für die Rückzahlung bereitzustellen und haftet gegenüber den Kapitalgebern. Der LRH errechnete Verpflichtungen des Landes OÖ für die getätigten bzw. begonnenen Investitionen unter der Annahme eines günstigen Zinsszenarios von rd. 490 Mio. Euro bis zum Jahr 2035. In einem weniger optimistischen Szenario ergeben sich Belastungen von rd. 580 Mio. Euro.

Der Liquiditätszufluss erhöht den Spielraum der Entscheidungsverantwortlichen des Landes zum Zeitpunkt der Kapitalaufnahme, allerdings schränkt der folgende Liquiditätsabfluss für die Bedienung des Fremdkapitals den künftigen Handlungsspielraum ein. Diese Belastungen sind bei weiteren Fremdkapitalaufnahmen zu berücksichtigen. Außerdem hält es der LRH für wichtig, für bestehende langfristige Verpflichtungen Planungssicherheit über Höhe und Zeitpunkt des künftigen Kapitalbedarfs zu haben.

## **(3) Lange Abschreibungsdauern sollten überprüft werden**

Die Abschreibungsdauern der Gebäude wurden aus steuerlichen Gründen lange angesetzt. In der LIG beispielsweise beträgt die durchschnittliche Abschreibungsdauer des gesamten abnutzbaren Anlagevermögens rd. 46 Jahre. Sogar der Altbestand, der teilweise schon Jahrzehnte in Landesbesitz war, wird in der LIG auf weitere 40 bis 50 Jahre abgeschrieben. Auch für Gebäude der Fachhochschulen wird eine 50-jährige Nutzungsdauer angenommen. Eine derartige Nutzungsdauer ist aus Sicht des LRH im Regelfall für Neubebäude zu lange und für den Altbestand unangemessen hoch.

Dies bedeutet, dass zum Erhalt der Gebäudesubstanz wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen oder Ersatzinvestitionen vor Ablauf der angenommenen Nutzungsdauer notwendig sein werden. Der LRH empfiehlt daher, die bilanziellen Restnutzungsdauern der einzelnen Objekte in Hinblick auf deren Investitionsbedarf zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren.

#### **(4) Die Erfüllung des Stabilitätsbeitrags sowie die Erreichung von Steuervorteilen führten zu komplexen Konstruktionen**

Für die Gründung der Gesellschaften und Übertragung der Liegenschaften waren seitens des Landes OÖ unterschiedliche Ziele ausschlaggebend. Es wurden steuerliche Vorteile erzielt und ein Beitrag zum Stabilitätspakt geleistet. Auch wurde über diese Gesellschaften Fremdkapital für Investitionen aufgenommen. Für die finanztechnische und steuerliche Optimierung wurden komplexe, langfristige Konstruktionen geschaffen. Die sich ergebenden komplizierten rechtlichen Beziehungen und Zahlungsströme gehen zu Lasten der Transparenz und einfachen Verwaltung.

#### **(5) Beziehungen zwischen Land OÖ und Landes-Immobilien-GmbH sollten vereinfacht werden**

Das Land OÖ verkaufte zwischen 2002 und 2006 Liegenschaften an seine Tochtergesellschaft LIG. Damit diese den Kaufpreis von insgesamt rd. 575 Mio. Euro finanzieren konnte, gewährte ihr das Land OÖ Darlehen mit 60-jähriger Laufzeit und Gesellschafterzuschüsse. So konnte damals der oö. Stabilitätsbeitrag zum gesamtstaatlichen Maastrichterergebnis erhöht werden, ohne dass dies eine Liquiditätswirkung auf das Land OÖ hatte.

Die Beziehungen zwischen Land OÖ und LIG sollten so einfach wie möglich gestaltet werden und einen einfachen Überblick ermöglichen. Daher sollten rein verrechnungstechnischen Transaktionen zwischen Land OÖ und LIG eliminiert werden. Falls dies nicht erfolgt, empfiehlt der LRH, die Laufzeiten der Landesdarlehen an die LIG zu verkürzen.

#### **(6) Ausfinanzierung des Musiktheaters wird bis 2025 angestrebt**

Ende 2012 betrug das geschätzte Projektvolumen für den Bau des Musiktheaters unter Berücksichtigung der Wertsicherung rd. 177 Mio. Euro. Zusätzlich fallen Finanzierungskosten an. An der Finanzierung des Musiktheaters beteiligen sich auch der Bund und die Stadt Linz, die ihre Beiträge vereinbarungsgemäß bis zum Jahr 2017 an das Land OÖ leisten werden. Das Land OÖ strebt die Ausfinanzierung bis 2025 an. Der LRH begrüßte das Ziel der Direktion Kultur, den im Landtagsbeschluss festgelegten maximalen zeitlichen Rückzahlungsrahmen bis 2030 nicht auszuschöpfen. Jedoch wies er darauf hin, dass die höchste Kapitaltilgung im letzten Jahr der Rückzahlung geplant ist.

Bis 2012 musste das Land OÖ insgesamt rd. 42 Mio. Euro leisten. Der LRH stellte fest, dass die Erfüllung dieser Verpflichtungen dem Nachtragsvoranschlag 2012 (5 Mio. Euro) vorbehalten wurde; im Landtag beschlossene Finanzierungsverpflichtungen sind im laufenden Budget zu berücksichtigen.

## **(7) Neubau für die Anton Bruckner Privatuniversität belastet den Landeshaushalt im Wesentlichen nach Baufertigstellung**

Derzeit wird ein neues Gebäude für die Anton Bruckner Privatuniversität errichtet. Die Inbetriebnahme ist 2014 geplant. Vorläufige Kostenschätzungen ergaben Projektkosten in einer Größenordnung von 55 Mio. Euro unter Berücksichtigung der Wertsicherung und weiterer Variablen. Bisher enthielten die obligatorischen Berichte an die Oö. Landesregierung keine Informationen zur Kostenverfolgung und über das erwartete Bauvolumen. Der LRH empfiehlt, diese Informationen in Zukunft ergänzend in die Berichterstattung aufzunehmen.

Fast die gesamte Finanzierungslast ist auf den Zeitraum nach Baufertigstellung verteilt. Künftig sollten wesentliche Teile der Baukosten – den Beschlüssen des Kontrollausschusses vom 8. April 2010 für Investitionsprojekte entsprechend – bereits während der Bauphase aus dem Landesbudget finanziert werden.

## **(8) Der LRH empfiehlt dem Land OÖ:**

- I. Finanzielle Beziehungen zwischen Land OÖ und der LIG sind unter Berücksichtigung des gültigen Stabilitätspakts um rein verrechnungstechnische Transaktionen zu bereinigen. Falls eine Bereinigung nicht erfolgt, sollten die Laufzeiten der Landesdarlehen an die LIG verkürzt werden. (Umsetzung ab sofort)**
  
- II. Folgende Grundsätze sind bei der Beschlussfassung und Bezuschussung künftiger Investitionsvorhaben zu berücksichtigen: (Umsetzung ab sofort)**
  1. Prozyklische Konjunkturreffekte sollen weitgehend vermieden werden.
  2. In den Finanzierungsvereinbarungen zwischen dem Land OÖ und der jeweiligen Landesgesellschaft sollen konkrete Zahlungspläne festgelegt werden, um die Planungssicherheit für bestehende Lasten des Landes zu erhöhen.
  3. Bestehende langfristige finanzielle Belastungen sollen bei Entscheidung über Investitionsprojekte berücksichtigt werden.
  4. Abschreibungsdauern sollen dem tatsächlichen Wertverzehr entsprechen. Dies ist bereits bei der Ausarbeitung der Finanzierungsmodelle zu berücksichtigen.
  5. Das gesamte Fremdkapital soll getilgt sein, bevor Re-Investitionen und wesentliche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind.
  6. Die rechtlichen Beziehungen und Zahlungsströme zwischen Land OÖ und seinen Gesellschaften sollen so einfach wie möglich gestaltet werden.
  7. Bei Unternehmen mit Landesbeteiligung sollte auf eine möglichst gleichlaufende Buchung in Gesellschaft und Land OÖ geachtet werden. Darlehen oder Zuschüsse sind spiegelbildlich zur Darstellung des Landes OÖ zu verbuchen.
  8. Beiträge, die andere Rechtsträger für Projekte einer Gesellschaft an das Land OÖ leisten, sollen im Jahr der Vereinnahmung für diese verwendet werden.

Ergänzend verweist der LRH auf die Beschlüsse des Kontrollausschusses vom 8. April 2010 "für künftige Projekte".

**(9) Der LRH empfiehlt dem Land OÖ, bei den geprüften Gesellschaften darauf hinzuwirken, dass folgende Empfehlungen umgesetzt werden:**

- III. Abschreibungsdauern sind zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. (Umsetzung ab sofort)**
- IV. Die Kostenentwicklung ist ergänzend in die Berichterstattung an die Oö. Landesregierung über den Baufortschritt aufzunehmen (betrifft BEG). (Umsetzung ab sofort)"**

Als Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge im Sinn des § 9 Abs. 2 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes wurden vom Kontrollausschuss festgelegt:

- I. Folgende Grundsätze sind bei der Beschlussfassung und Bezuschussung künftiger Investitionsvorhaben zu berücksichtigen: (Umsetzung ab sofort)**
  - 1. Prozyklische Konjunkturreffekte sollen weitgehend vermieden werden.
  - 2. In den Finanzierungsvereinbarungen zwischen dem Land OÖ und der jeweiligen Landesgesellschaft sollen Zahlungspläne festgelegt und nach Fertigstellung konkretisiert werden, um die Planungssicherheit für bestehende Lasten des Landes zu erhöhen.
  - 3. Bestehende langfristige finanzielle Belastungen sollen bei Entscheidung über Investitionsprojekte berücksichtigt werden.
  - 4. Die rechtlichen Beziehungen und Zahlungsströme zwischen Land OÖ und seinen Gesellschaften sollen so einfach wie möglich gestaltet werden.
  - 5. Bei Unternehmen mit Landesbeteiligung sollte auf eine möglichst gleichlaufende Buchung in Gesellschaft und Land OÖ geachtet werden. Darlehen oder Zuschüsse sind spiegelbildlich zur Darstellung des Landes OÖ zu verbuchen.
  - 6. Beiträge, die andere Rechtsträger für Projekte einer Gesellschaft an das Land OÖ leisten, sollen im Jahr der Vereinnahmung für diese verwendet werden.

**Der LRH empfiehlt dem Land OÖ, bei den geprüften Gesellschaften darauf hinzuwirken, dass folgende Empfehlung umgesetzt wird:**

- II. Die Kostenentwicklung ist ergänzend in die Berichterstattung an die Oö. Landesregierung über den Baufortschritt aufzunehmen (betrifft BEG). (Umsetzung ab sofort)**

**Der Kontrollausschuss beantragt, der Oberösterreichische Landtag möge beschließen:**

- 1. Der Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung "Finanzierung von Immobiliengesellschaften des Landes OÖ" sowie die Festlegungen des Kontrollausschusses werden zur Kenntnis genommen.**
- 2. Dem Oö. Landesrechnungshof wird für seinen Bericht gedankt.**
- 3. Die Oö. Landesregierung wird aufgefordert, bis zur Folgeprüfung die Umsetzung der vom Kontrollausschuss festgelegten Empfehlungen zu veranlassen.**

Linz, am 20. März 2013

**Mag. Steinkellner**  
Obmann

**Mag. Baier**  
Berichterstatter