

Bericht
des Kontrollausschusses
betreffend den
Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung
Liegenschaftsan- und -verkäufe der LIG

[L-2015-192282/9-XXVIII,
miterledigt [Beilage 5009/2016](#)]

Der Oö. Landesrechnungshof hat in der Zeit vom 22. September 2015 bis 24. November 2015 eine Initiativprüfung im Sinn des § 4 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z 1 und 3 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes 2013 durchgeführt.

Gegenstand der Prüfung waren Immobilientransaktionen der LIG von 2011 bis 2015 und das Feststellen der Professionalität der Abwicklung durch die LIG.

Der Oö. Landesrechnungshof hat dem Oö. Landtag seinen mit 14. Jänner 2016 datierten Bericht über diese Initiativprüfung übermittelt. Dieser Bericht wurde als [Beilage 5009/2016](#) dem Kontrollausschuss zugewiesen.

Der Kontrollausschuss hat den Bericht des Oö. Landesrechnungshofs in seiner Sitzung am 25. Mai 2016 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 Oö. Landtag mit einem Ausschussantrag vorzulegen.

Der Oö. Landesrechnungshof fasst seinen Bericht wie folgt zusammen:

"(1) Zweckmäßige Organisation der Landes-Immobilien GmbH (LIG)

Der vorliegende Bericht des LRH beschäftigt sich mit den neun An- und 28 Verkäufen von Liegenschaften durch die LIG ab 2011. Die Geschäftstätigkeit der LIG wurde mit 1.1.2003 aufgenommen. Für die LIG ist ein Beirat, bestehend aus den Mitgliedern der oö. Landesregierung, installiert; er wird mit der Beschlussfassung sämtlicher Liegenschaftstransaktionen befasst. Sofern der Wert 800.000 Euro übersteigt, ist eine Ermächtigung zum Verkauf durch Beschluss des Oö. Landtags einzuholen (Berichtspunkt 1).

Der LRH hält die Vorgangsweise der LIG bei den Liegenschaftstransaktionen für effizient und zweckmäßig organisiert. Sie hat 2011 bis 2015 aus Liegenschaftsveräußerungen Einnahmen in Höhe von rd. 27 Mio. Euro lukriert und entsprechend den Verträgen mit dem Land OÖ an dieses abgeführt. Im Prüfungszeitraum wurden Liegenschaften um rd. 4,6 Mio. Euro erworben. (Berichtspunkte 2 und 16).

(2) Geschäftspolitik in Unternehmensstrategie gießen

Nach Aussagen der Geschäftsführung ist es Geschäftspolitik der LIG, sich von nicht betriebsnotwendigen Grundstücken zu trennen. Eine "Vorratshaltung" von Liegenschaften bzw. Spekulationsabsichten im Zusammenhang mit Grundstücken gibt es nicht; Liegenschaften werden nur für einen konkreten Bedarf angekauft. Für den LRH ist nicht ersichtlich, woraus sich diese Grundsätze der Geschäftspolitik ergeben, wenngleich die LIG danach handelt. Er empfiehlt, die genannten Leitlinien der Geschäftspolitik in einer mit dem Eigentümer Land OÖ abgestimmten Unternehmensstrategie der LIG klar zum Ausdruck zu bringen. (Berichtspunkt 3).

Die LIG handelt beim An- und Verkauf von Grundstücken "anlassbezogen" (z.B. wenn ein Kaufinteressent an sie herantritt). Eine langfristige Planung für das Abstoßen bzw. den Ankauf von Liegenschaften liegt nicht vor, es ist nur eine jährliche Budgetplanung vorhanden. Nach Meinung des LRH könnte der Planungshorizont erweitert werden, indem die LIG in Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern in den Landesdienststellen ihr Liegenschaftsportfolio regelmäßig durchforstet. Sie könnte Verkäufe nicht betriebsnotwendiger bzw. Ankäufe betriebsnotwendiger Liegenschaften in aktiverer Form als bisher vorantreiben (Berichtspunkt 4).

(3) Liegenschaftstransaktionen standardisiert abgewickelt

Der LRH stellte bei den geprüften An- und Verkäufen fest, dass sie grundsätzlich nach einem standardisierten Prozess abgewickelt wurden. In folgenden Bereichen ortet er noch Verbesserungs- bzw. Optimierungspotential:

- Bei Objekten, die in absehbarer Zukunft zur Disposition stehen, sollten bereits vor ersten Teilverkäufen die bestmöglichen Ertragschancen (Orientierung am Marktwert) geprüft werden. Für die LIG besteht im Regelfall kein Zeitdruck für die Verkaufsentscheidung. Bei Grundstücken, für die eine Umwidmung im Raum steht, sollte abgewogen werden, wann das Grundstück im Sinne eines bestmöglichen Verkaufsergebnisses veräußert wird (Berichtspunkt 7).
- In Zukunft sollte für Liegenschaften, für die ein Marktinteresse anzunehmen ist, ein bedingungsloses Bieterverfahren - ebenfalls im Sinne der Erzielung eines bestmöglichen Veräußerungserlöses - durchgeführt werden (Berichtspunkt 8).
- Die bloß einmalige Interessentensuche in der Amtlichen Linzer Zeitung - wie sie in einem Fall durchgeführt wurde - stellt für den LRH jedenfalls kein hinreichend publiziertes Angebot entsprechend der Mitteilung der EU-Kommission (betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand) dar (Berichtspunkt 9).
- Die Bewertung von Liegenschaften in Wertermittlungsgutachten wird von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Daher ist es für die LIG bedeutsam, sich mit diesen auseinander zu setzen, um eine fundierte Basis für den Verhandlungsprozess mit den Käufern zu erlangen. Die LIG sollte bereits bei der Beauftragung der Gutachter die wertbeeinflussenden variablen Faktoren abklären. Die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte unterliegen einer Unschärfe. Die LIG sollte von den Gutachtern auch eine Information über die Toleranzbreite einholen, die für die konkrete Liegenschaft anzusetzen ist (Berichtspunkt 10).
- Die LIG sollte bei wesentlichen Transaktionen, bevor sie einen Preis unterhalb des Gutachtenswertes akzeptiert, jedenfalls eine öffentliche Bietersuche nach den Kriterien der Mitteilung der EU-Kommission durchführen. Damit hätte die LIG nicht nur die Vermutung, dass keine verbotene staatliche Beihilfe vorliegt für sich, es wäre auch gesichert, dass zum Marktpreis verkauft wird (Berichtspunkte 12 und 14).

- (4) Folgende Empfehlungen richtet der LRH an die geprüfte(n) Stelle(n):
- a) Die Dienstleistungsvereinbarung zwischen der LIG und dem Amt der öö. Landesregierung sollte evaluiert und den aktuellen Gegebenheiten, u.a. auch der Neuen Amtsorganisation, angepasst werden. (Berichtspunkt 2)
 - b) Die LIG sollte die Leitlinien ihrer Geschäftspolitik in einer mit dem Eigentümer Land OÖ abgestimmten Unternehmensstrategie zum Ausdruck bringen. (Berichtspunkt 3; VERBESSERUNGSVORSCHLAG I)
 - c) Die LIG sollte ihren Planungshorizont erweitern, indem sie in Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern ihr Liegenschaftsportfolio regelmäßig durch forstet und in aktiverer Form als bisher Verkäufe nicht betriebsnotwendiger bzw. Ankäufe betriebsnotwendiger Liegenschaften vorantreibt. (Berichtspunkt 4)
 - d) Die LIG sollte zukünftig insbesondere bei Objekten, die in absehbarer Zeit gesamthaft zur Disposition stehen, bereits vor ersten Teilverkäufen die bestmöglichen Ertragschancen prüfen. (Berichtspunkt 7; VERBESSERUNGSVORSCHLAG II)
 - e) Für die LIG besteht in der Regel kein Zeitdruck für die Verkaufsentscheidung; sie sollte daher bei Grundstücken, für die eine Umwidmung im Raum steht, auch abwägen, zu welchem Zeitpunkt im Sinne eines bestmöglichen Verkaufsergebnisses das Grundstück veräußert wird. (Berichtspunkt 7; VERBESSERUNGSVORSCHLAG III)
 - f) Die LIG sollte in Zukunft für Liegenschaften, für die ein Marktinteresse anzunehmen ist, ein bedingungsfreies Bieterverfahren durchführen. Ausgenommen davon könnten Liegenschaften sein, die an die öffentliche Hand verkauft werden. Vor der Akzeptanz eines Preises unterhalb des Gutachtenswertes sollte bei wesentlichen Transaktionen jedenfalls eine öffentliche Bietersuche durchgeführt werden. (Berichtspunkte 8, 12 und 14; VERBESSERUNGSVORSCHLAG IV)
 - g) Die LIG sollte bereits bei der Beauftragung der Gutachter die wertbeeinflussenden variablen Faktoren abklären. Die erstellten Gutachten sollten dann auf die berücksichtigten Werteeinflüsse und ihre Relevanz für den geplanten Verkauf aufgearbeitet werden. (Berichtspunkt 10)
 - h) Da die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte einer Unschärfe unterliegen, sollte die LIG von den Gutachtern auch eine Information über die für die konkrete Liegenschaft anzusetzende Toleranzbreite einholen. (Berichtspunkt 10)
 - i) Die LIG sollte die gutachterlichen Verkehrswerte bei allen Transaktionen in die Vorträge an den Beirat aufnehmen. (Berichtspunkt 13)
 - j) Wenn Parameter in Gutachten nicht mehr zutreffen, sind diese Parameter durch die LIG entsprechend zu würdigen oder ein neues Gutachten einzuholen. (Berichtspunkt 14)
 - k) Im Zusammenhang mit den Darlehensberichtigungen sollten die erforderlichen Beschlüsse entsprechend den Ermächtigungen im Voranschlag eingeholt werden. (Berichtspunkt 18)
 - l) Die LIG sollte bei wesentlichen Wertminderungen von Gebäuden vor deren Veräußerung außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigen. (Berichtspunkt 20)
- (5) Im Sinne des § 9 Abs. 2 Oö. LRHG empfiehlt der LRH dem Kontrollausschuss betreffend folgender Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge eine einmalige Folgeprüfung zu beschließen:
- I. Die LIG sollte die Leitlinien ihrer Geschäftspolitik in einer mit dem Eigentümer Land OÖ abgestimmten Unternehmensstrategie zum Ausdruck bringen. (Berichtspunkt 3; Umsetzung ab sofort)
 - II. Die LIG sollte zukünftig insbesondere bei Objekten, die in absehbarer Zeit gesamthaft zur Disposition stehen, bereits vor ersten Teilverkäufen die bestmöglichen Ertragschancen prüfen. (Berichtspunkt 7; Umsetzung ab sofort)
 - III. Für die LIG besteht im Regelfall kein Zeitdruck für die Verkaufsentscheidung; sie sollte daher bei Grundstücken, für die eine Umwidmung im Raum steht, auch abwägen, zu

welchem Zeitpunkt im Sinne eines bestmöglichen Verkaufsergebnisses das Grundstück veräußert wird. (Berichtspunkt 7; Umsetzung ab sofort)

- IV. Die LIG sollte in Zukunft für Liegenschaften, für die ein Marktinteresse anzunehmen ist, ein bedingungsfreies Bieterverfahren durchführen. Ausgenommen davon könnten Liegenschaften sein, die an die öffentliche Hand verkauft werden. Vor der Akzeptanz eines Preises unterhalb des Gutachtenswertes sollte bei wesentlichen Transaktionen jedenfalls eine öffentliche Bietersuche durchgeführt werden. (Berichtspunkte 8, 12 und 14; Umsetzung ab sofort)"

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

- I. Die LIG sollte die Leitlinien ihrer Geschäftspolitik in einer mit dem Eigentümer Land OÖ abgestimmten Unternehmensstrategie zum Ausdruck bringen. (Berichtspunkt 3; Umsetzung ab sofort)
- II. Die LIG sollte zukünftig insbesondere bei Objekten, die in absehbarer Zeit gesamthaft zur Disposition stehen, bereits vor ersten Teilverkäufen die bestmöglichen Ertragschancen prüfen. (Berichtspunkt 7; Umsetzung ab sofort)
- III. Für die LIG besteht im Regelfall kein Zeitdruck für die Verkaufsentscheidung; sie sollte daher bei Grundstücken, für die eine Umwidmung im Raum steht, auch abwägen, zu welchem Zeitpunkt im Sinn eines bestmöglichen Verkaufsergebnisses das Grundstück veräußert wird. (Berichtspunkt 7; Umsetzung ab sofort)
- IV. Die LIG sollte in Zukunft für Liegenschaften, für die ein Marktinteresse anzunehmen ist, ein bedingungsfreies Bieterverfahren durchführen. Ausgenommen davon könnten Liegenschaften sein, die an die öffentliche Hand verkauft werden. Vor der Akzeptanz eines Preises unterhalb des Gutachtenswertes sollte bei wesentlichen Transaktionen jedenfalls eine öffentliche Bietersuche durchgeführt werden. (Berichtspunkte 8, 12 und 14; Umsetzung ab sofort)

Der Kontrollausschuss beantragt, der Oö. Landtag möge beschließen:

- 1. Der Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung "Liegenschaftsan- und -verkäufe der LIG" 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 25. Mai 2016

Dipl.-Päd. Hirz
Obmann

KommR Sigl
Berichtersteller