

Bericht
des Kontrollausschusses
betreffend den
Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung
Liegenschaftsmanagement des Landes OÖ

[L-2024-170149/9-XXIX,
miterledigt [Beilage 5105/2025](#)]

Der Oö. Landesrechnungshof hat in der Zeit vom 22. Mai 2024 bis 2. Oktober 2024 eine Initiativprüfung im Sinn des § 4 Abs. 1 Z 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z 1 und § 2 Abs. 1 Z 3 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes 2013 durchgeführt.

Gegenstand der Prüfung war die Bewertung, wie zweckmäßig, wirtschaftlich und sparsam das Land OÖ das Liegenschaftsmanagement betreibt. Dabei waren auch ausgewählte Liegenschaftstransaktionen und die eingesetzten EDV-Systeme bzw. die definierten Prozesse zu überprüfen. Weiters wurden die Zukunftsperspektiven und die Auswahl der neuen Geschäftsführung der Landes-Immobilien GmbH analysiert.

Der Oö. Landesrechnungshof hat dem Oö. Landtag seinen mit 25. Februar 2025 datierten Bericht über diese Initiativprüfung übermittelt. Dieser Bericht wurde als [Beilage 5105/2025](#) dem Kontrollausschuss zugewiesen.

Der Kontrollausschuss hat den Bericht des Oö. Landesrechnungshofs in seiner Sitzung am 22. Mai 2025 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) Neuausrichtung der Landes-Immobilien GmbH ist positiv zu werten

Im Jänner 2022 beauftragte der Landeshauptmann die Direktion Finanzen mit der Neuausrichtung der Immobilienentwicklung des Landes OÖ und der Neugestaltung der Schnittstelle zwischen der Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management und der Landes-Immobilien GmbH. Ziel war auch eine Beurteilung des Immobilienbestandes des Landes, inwieweit Potential für ein aktives Immobilienmanagement bei nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften besteht. Ein wesentliches Ergebnis war, ein zentrales Immobilienmanagement (Asset Team) in der Landes-Immobilien GmbH aufzubauen. Dieses

sollte für die Immobilienentwicklung und Immobilienverwaltung zuständig sein und als Kompetenzzentrum für Liegenschaftsangelegenheiten fast aller Gesellschaften der OÖ Landesholding GmbH eingerichtet werden. Am 26.2.2024 fasste die Oö. Landesregierung den Grundsatzbeschluss zu diesem strategischen Immobilienmanagement. Der LRH wertet positiv, dass ein Prozess zur Neuausrichtung der Immobilienentwicklung und -verwaltung des Landes durchgeführt und eine zentrale Steuerung bzw. ein Kompetenzzentrum für Liegenschaftsangelegenheiten geschaffen wurde. (Berichtspunkt 6)

(2) Entscheidung für neue Geschäftsführung ist plausibel

Nachdem der Geschäftsführer der Landes-Immobilien GmbH (in Personalunion Leiter der Abteilung Gebäude- und Beschaffungs-Management) bereits im Jahr 2023 angekündigt hatte, mit 1.7.2024 in Pension zu gehen, wurden seine beiden Funktionen und eine weitere Geschäftsführungsposition für die neuen Geschäftsfelder Immobilienentwicklung und Baumanagement im März 2024 öffentlich ausgeschrieben. Der LRH bewertet das Auswahlverfahren als strukturiert und gut dokumentiert und die getroffenen Personalentscheidungen für die Erstgereihten als plausibel. Die neuen Geschäftsführer übernahmen am 1.7.2024 ihre Funktionen. (Berichtspunkt 7)

(3) Aufsicht über die Landes-Immobilien GmbH sollte neu gestaltet werden

Die Landes-Immobilien GmbH ist eine 100-prozentige Tochter der OÖ Landesholding GmbH und wurde im November 2002 gegründet. Sie beschäftigt sich unter anderem mit dem Erwerb, der Bebauung, Verwaltung und Veräußerung von Liegenschaften des Landes Oberösterreich und seiner Beteiligungsunternehmen. Mit Beschluss der Oö. Landesregierung vom Dezember 2002 wurde anstatt eines optionalen Aufsichtsrates ein Beirat für die Landes-Immobilien GmbH eingerichtet. Er umfasst stimmberechtigt alle Mitglieder der Oö. Landesregierung und hat beispielsweise sämtliche Liegenschaftstransaktionen zu beschließen.

Nach Ansicht des LRH sollte entsprechend der neuen bzw. erweiterten Ausrichtung der Landes-Immobilien GmbH auch ihre Steuerung und Kontrolle neu gestaltet werden. Dazu empfiehlt der LRH, einen überwiegend mit anerkannten und unabhängigen Fachexpert:innen besetzten Aufsichtsrat anstelle des Beirats einzurichten. (Berichtspunkte 1 und 2 – Verbesserungsvorschlag I)

(4) Liegenschaft in Katsdorf unter Wert verkauft; Land sollte ausbezahlte Förderungen überprüfen

Grundsätzlich gab es bei allen geprüften Verkäufen der Landes-Immobilien GmbH entweder ein Verkaufskonzept oder der Verkauf wurde von einer Rechtsanwaltskanzlei begleitet bzw. durchgeführt. Des Weiteren lag in den meisten Fällen ein Wertgutachten zur Bestimmung des Verkaufspreises vor.

Beim Verkauf einer Liegenschaft mit Schul- und Nebengebäuden der ehemaligen „Landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschule Katsdorf“ wurden, abweichend von den anderen Verkäufen, Verkaufsgespräche auf politischer Ebene zwischen dem Land Oberösterreich und der Gemeinde Katsdorf geführt. Dabei wurden Bedingungen festgelegt, die zu einem Verkauf

der Liegenschaft um rd. 750.000 Euro unter dem in einem Gutachten festgestellten Verkehrswert führten. So wurden u. a. die Abrisskosten der am Grundstück befindlichen Gebäude vom festgestellten Verkehrswert abgezogen, obwohl damals bereits klar war, dass zumindest die Hälfte der Gebäude bestehen bleiben. Darüber hinaus finden sich die Abrisskosten, die bereits den Verkehrswert reduziert hatten, später in der von der Gemeinde für die Auszahlung der Bedarfszuweisung vorgelegten Abrechnung.

Da das Bauvorhaben der Gemeinde Katsdorf nicht Gegenstand dieser Prüfung war, sollte das Land Oberösterreich die von verschiedenen Förderungsstellen des Landes ausbezahlten Förderungen hinsichtlich der Förderungswürdigkeit von Positionen in den Abrechnungen überprüfen. Dabei wäre auch darauf zu achten, ob Positionen mehrfach zur Förderung vorgelegt wurden. (Berichtspunkte 11 bis 21, 23 und 29 – Verbesserungsvorschlag II)

(5) Landes-Immobilien GmbH sollte umgehend Alternativen zur Einmietung im Landesdienstleistungszentrum in Linz erarbeiten

Der 20-jährige Kündigungsverzicht für die Einmietung des Landes Oberösterreich im Landesdienstleistungszentrum lief am 31.10.2024 aus. In den letzten Jahren gab es mehrfach den Versuch des Landes, das Landesdienstleistungszentrum zu erwerben. Der Vermieter teilte zuletzt im Mai 2023 mit, dass er keine Veräußerung beabsichtigt und das Mietverhältnis weiterführen möchte. Da das Land bis jetzt kein in absehbarer Zeit realisierbares Alternativkonzept zur Einmietung erarbeitete, ist seine Verhandlungsposition schwierig; kurzfristig kann lediglich das bestehende Mietverhältnis fortgeführt bzw. optimiert werden. Der LRH erneuert seine bereits im August 2006 geäußerte Kritik und empfiehlt, die Landes-Immobilien GmbH umgehend mit der Erarbeitung von Konzepten zur Deckung des Büroraumbedarfes am Standort Linz auf landeseigenen Liegenschaften als Alternative zur Einmietung im Landesdienstleistungszentrum zu betrauen. Nur so könnte in Zukunft die Abhängigkeit des Landes vom Entgegenkommen eines privatwirtschaftlichen und gewinnorientierten Vermieters vermieden werden. (Berichtspunkte 24, 25 und 27 – Verbesserungsvorschlag III)

(6) Teilkündigungen von Tiefgaragen-Stellplätzen im Landesdienstleistungszentrum sind überlegenswert

Als kurzfristig wirksame Maßnahmen ist die vertragliche Möglichkeit des Landes, Teilkündigungen von Tiefgaragen-Stellplätzen im Landesdienstleistungszentrum durchzuführen, überlegenswert. Dabei sollten der zukünftige Bedarf bzw. eine zweckmäßige Adaptierung der landesinternen Vergabe- und Bewirtschaftungsregeln (insbesondere der Bezuschussung von Landesbediensteten) einfließen. (Berichtspunkt 28)

(7) Die Empfehlungen des LRH an die geprüften Stellen sind unter Berichtspunkt 30 zusammengefasst.

(8) Im Sinne des § 9 Abs. 2 Oö. LRHG 2013 empfiehlt der LRH dem Kontrollausschuss betreffend folgende Beanstandungen und Verbesserungsvorschläge eine einmalige Folgeprüfung zu beschließen:

- I. Das Land Oberösterreich sollte darauf hinwirken, dass für die Landes-Immobilien GmbH ein überwiegend mit anerkannten und unabhängigen Fachexpert:innen besetzter Aufsichtsrat eingerichtet wird. (Berichtspunkt 2; Umsetzung ab sofort)
- II. Das Land Oberösterreich sollte beim Bauvorhaben der Gemeinde Katsdorf auf der Liegenschaft der ehemaligen Schul- und Nebengebäude der Landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschule Katsdorf, die von verschiedenen Förderungsstellen des Landes ausbezahlten Förderungen hinsichtlich der Förderungswürdigkeit von Positionen in den Abrechnungen überprüfen. Dabei sollte auch darauf geachtet werden, ob Positionen mehrfach zur Förderung vorgelegt wurden. (Berichtspunkt 14; Umsetzung ab sofort)
- III. Das Land Oberösterreich sollte darauf hinwirken, dass die Landes-Immobilien GmbH umgehend Konzepte zur Deckung des Büroraumbedarfes am Standort Linz auf landeseigenen Liegenschaften als Alternative zur Einmietung im Landesdienstleistungszentrum erarbeitet. (Berichtspunkt 27; Umsetzung ab sofort)“

Als Beanstandung und Verbesserungsvorschlag im Sinn des § 9 Abs. 2 des Oö. Landesrechnungshofgesetzes 2013 wurde vom Kontrollausschuss festgelegt:

Das Land Oberösterreich sollte beim Bauvorhaben der Gemeinde Katsdorf auf der Liegenschaft der ehemaligen Schul- und Nebengebäude der Landwirtschaftlichen Berufs- und Fachschule Katsdorf die von verschiedenen Förderungsstellen des Landes ausbezahlten Förderungen hinsichtlich der Förderungswürdigkeit von Positionen in den Abrechnungen überprüfen. Dabei sollte auch darauf geachtet werden, ob Positionen mehrfach zur Förderung vorgelegt wurden. (Berichtspunkt 14; Umsetzung ab sofort)

Der Kontrollausschuss beantragt, der Oö. Landtag möge beschließen:

1. Der Bericht des Oö. Landesrechnungshofs über die Initiativprüfung „Liegenschaftsmanagement 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 Empfehlung zu veranlassen.

Linz, am 22. Mai 2025

Mag. Felix Eypeltauer
Obmann

Bgm. KommR Margit Angerlehner
Berichterstatlerin