

# **Bericht des Rechnungshofes**

**OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H.**



**Inhaltsverzeichnis**

Abkürzungsverzeichnis \_\_\_\_\_ 306

**Oberösterreich**

Wirkungsbereich des Landes Oberösterreich

OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H.

KURZFASSUNG \_\_\_\_\_ 307

Prüfungsablauf und -gegenstand \_\_\_\_\_ 310

Unternehmensgegenstand und Eigentümerstruktur \_\_\_\_\_ 311

Organisation \_\_\_\_\_ 312

Strategie \_\_\_\_\_ 313

Wirtschaftliche Entwicklung \_\_\_\_\_ 314

Verkäufe von Leasingobjekten \_\_\_\_\_ 316

Beiratssitzungen \_\_\_\_\_ 318

Geschäftsführersitzungen \_\_\_\_\_ 320

Prozesse und Abläufe \_\_\_\_\_ 321

Interne Revision \_\_\_\_\_ 322

Schlussempfehlungen \_\_\_\_\_ 323

**Anhang**

Entscheidungsträger \_\_\_\_\_ 325

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
EGT	Ergebnis(se) der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
etc.	et cetera
EUR	Euro
(G.)m.b.H.	(Gesellschaft) mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz vom 6. März 1906 über Gesellschaf- ten mit beschränkter Haftung (GmbH-Gesetz – GmbHG)
k.A.	keine Angabe
OÖ	Oberösterreichische(n)
OÖ Hypo Facility Management	OÖ Hypo Facility Management GmbH
OÖ Hypo Gebäudeleasing	OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H.
OÖ Hypo Leasing	OÖ Hypo Leasinggesellschaft m.b.H.
OÖ Landesbank AG	Oberösterreichische Landesbank Aktienge- sellschaft
rd.	rund
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
z.B.	zum Beispiel

## Wirkungsbereich des Landes Oberösterreich

### OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H.

Die OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H. diente der Abwicklung noch bestehender Leasing- und Mietverträge, die bis 2023 auslaufen. Im Jahr 2010 verkaufte sie drei Leasingobjekte. In einem Fall, in dem sie nicht durch eine vertraglich bestehende Kaufoption gebunden war, veranlasste sie kein Schätzgutachten zur Bestimmung des aktuellen Marktwerts der zu verkaufenden Immobilie. Damit verzichtete sie auf einen eventuell höheren Verkaufserlös.

#### KURZFASSUNG

##### Prüfungsziel

Ziel der Gebarungsüberprüfung der OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H. (OÖ Hypo Gebäudeleasing) war die Beurteilung der Angemessenheit und Nachhaltigkeit des Businessplans und der Strategie, des Berichtswesens sowie wesentlicher Prozesse und Abläufe. (TZ 1)

Die OÖ Hypo Gebäudeleasing wurde aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die nach dem ansonsten risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B. wegen ihres geringen Gebarungsumfangs) nicht überprüft werden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken. (TZ 1)

##### Unternehmensgegenstand und Eigentümerstruktur

Die Gesellschafter der OÖ Hypo Gebäudeleasing waren die OÖ Hypo Leasinggesellschaft m.b.H. (OÖ Hypo Leasing) mit einem Gesellschaftsanteil von rd. 99,5 % und die OÖ Hypo Facility Management GmbH (OÖ Hypo Facility Management) mit einem Gesellschaftsanteil von rd. 0,5 %. Sowohl bei der OÖ Hypo Leasing als auch bei der OÖ Hypo Facility Management war die Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (OÖ Landesbank AG) mit jeweils 99,5 % die Mehrheitsgesellschafterin. (TZ 2)

Die OÖ Hypo Gebäudeleasing diente nur zur Abwicklung der, von der Gesellschaft selbst abgeschlossenen, noch bestehenden Leasing- und Mietverträge, die bis 2023 auslaufen. (TZ 2)

## Kurzfassung

### Organisation

Als Organe der Gesellschaft waren die Generalversammlung und zwei Geschäftsführer bestimmt. Die Geschäftsführung nahmen zwei Geschäftsführer der Mehrheitsgesellschafterin OÖ Hypo Leasing wahr; die OÖ Hypo Gebäudeleasing verfügte über kein eigenes Personal. (TZ 3)

Der „Beirat der Tochtergesellschaften (und deren Töchter) der OÖ Landesbank AG“, den die OÖ Landesbank AG einrichtete, war auch für die OÖ Hypo Gebäudeleasing zuständig. (TZ 3)

### Strategie

Es konnten keine Dokumente zu strategischen Überlegungen zur Gründung der OÖ Hypo Gebäudeleasing vorgelegt werden. Eine eigenständige Strategie für die OÖ Hypo Gebäudeleasing existierte zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH nicht. (TZ 4)

In den Strategien der Mehrheitsgesellschafterin war kein direkter Bezug zur strategischen Ausrichtung der OÖ Hypo Gebäudeleasing gegeben. Die Geschäftsstrategien der OÖ Hypo Leasing sahen kein Wachstum im Bereich des Immobilienleasings vor. (TZ 4)

### Wirtschaftliche Entwicklung

Die OÖ Hypo Gebäudeleasing konnte im Prüfungszeitraum jährlich positive Ergebnisse der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erwirtschaften. Weiters erstellte sie jährliche Planungsrechnungen. Die Planungsrechnung vom Dezember 2014 ging von einer Abwicklung der Gesellschaft bis zum Jahr 2023 aus. (TZ 5)

### Verkäufe von Leasingobjekten

Die OÖ Hypo Gebäudeleasing verkaufte 2010 drei Leasingobjekte. Bei zwei dieser Verkäufe konnte aufgrund einer vertraglich bestehenden Kaufoption nicht nur der Leasingnehmer, sondern auch „ein von ihm genannter Dritter“ das Leasingobjekt, erwerben. Beim dritten Fall erstreckte sich die vertragliche Kaufoption nur auf den Leasingnehmer. Daher war die OÖ Hypo Gebäudeleasing nicht, wie in den beiden anderen Fällen, verpflichtet, an einen vom Leasingnehmer genannten Dritten zu verkaufen. Am Ende der Leasingdauer einigte sich die OÖ Hypo Gebäudeleasing jedoch mit dem Leasingnehmer auf den Verkauf des Leasingobjektes an einen vom Leasingnehmer genannten Käufer. (TZ 6)

Die OÖ Hypo Gebäudeleasing veranlasste kein Schätzgutachten zur Bestimmung des damals aktuellen Marktwerts der zu verkaufenden Immobilie, sondern verkaufte die Immobilie zu dem Preis, der in der Kaufoption für den Leasingnehmer geregelt war. Damit ver-

zichtete die OÖ Hypo Gebäudeleasing auf einen eventuell höheren Verkaufserlös. (TZ 6)

### Beiratssitzungen

Die Konzernmuttergesellschaft OÖ Landesbank AG nahm ihre Interessen gegenüber ihren Tochter- und Enkelgesellschaften durch einen Beirat wahr. Dieser kam grundsätzlich seinen Aufgaben in Bezug auf die OÖ Hypo Gebäudeleasing nach. Im Jahr 2010 fanden jedoch nur drei Beiratssitzungen anstelle der in der Geschäftsordnung für den Beirat vom 9. Februar 2009 vorgesehenen vier Beiratssitzungen pro Jahr statt. Da die Berichterstattung der OÖ Hypo Gebäudeleasing an den Beirat, vor allem in den Beiratssitzungen erfolgte, war die Einhaltung der in der Geschäftsordnung pro Jahr vorgeschriebenen Anzahl an Beiratssitzungen wesentlich für die Wahrnehmung der Berichtspflichten der OÖ Hypo Gebäudeleasing gegenüber ihren Gesellschaftern. (TZ 7)

### Geschäftsführersitzungen

Im Zeitraum 2010 bis 2014 fanden keine eigenen Geschäftsführersitzungen der OÖ Hypo Gebäudeleasing statt. Aufgrund der Personenidentität zwischen der Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäudeleasing und der Geschäftsführung ihrer Mehrheitsgesellschafterin, der OÖ Hypo Leasing, waren die Angelegenheiten der OÖ Hypo Gebäudeleasing Gegenstand der Geschäftsführersitzungen der OÖ Hypo Leasing. Die Behandlung der Angelegenheiten der OÖ Hypo Gebäudeleasing war eigenständig erkennbar dokumentiert. (TZ 8)

Gemäß § 4 Abs. 1 der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sollten die Sitzungen der Geschäftsführung regelmäßig, mindestens jedoch alle sechs Wochen, stattfinden. Im Zeitraum 2010 bis 2014 fanden insgesamt 44 bzw. jährlich acht bis zehn Sitzungen der Geschäftsführung statt. Dabei waren die Abstände zwischen aufeinanderfolgenden Sitzungen der Geschäftsführung in 16 Fällen größer als die maximal zulässigen sechs Wochen. Die Geschäftsführung verstieß somit bei der Festlegung der Sitzungen der Geschäftsführung in formalen Punkten gegen die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung. (TZ 8)

### Prozesse und Abläufe

Zu den einzelnen Prozessen waren Ablaufbeschreibungen, Prozessverantwortliche und Prozessmanager definiert. Nicht alle Prozesse wurden im selben, hohen Detaillierungsgrad dargestellt. (TZ 9)

## Kurzfassung

### Interne Revision

Die Interne Revision der OÖ Landesbank AG führte im Überprüfungszeitraum insgesamt drei Revisionen bei den OÖ Hypo Leasinggesellschaften durch. Die OÖ Hypo Gebäudeleasing wurde jedoch dabei nicht eigens geprüft. (TZ 10)

Kenndaten OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H.					
<b>Vertragliche Grundlage</b>	errichtet mit Gesellschaftsvertrag GZ 3295 vom 11. November 1988 von der OÖ Hypo Leasinggesellschaft m.b.H. mit Sitz in Linz				
<b>Unternehmensgegenstand</b>	Nutzung von Immobilien durch Vermietung (Leasing) und Verpachtung				
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
	in 1.000 EUR				
Bilanzsumme	3.286,10	2.770,46	2.700,06	2.605,94	2.519,05
<b>Eigenkapital</b>	<b>532,47</b>	<b>532,47</b>	<b>532,47</b>	<b>532,47</b>	<b>532,47</b>
Umsatzerlöse	579,61	783,28	360,99	362,95	356,19
Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 76,70	- 44,06	- 60,27	- 132,18	- 73,92
Abschreibungen auf Mietanlagen	- 124,47	- 98,12	- 84,37	- 84,37	- 84,37
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>31,00</b>	<b>95,65</b>	<b>109,06</b>	<b>68,06</b>	<b>116,07</b>

Quelle: OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H.; RH

### Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 Der RH überprüfte von März bis April 2015 die Gebarung der OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H. (OÖ Hypo Gebäudeleasing). Der überprüfte Zeitraum umfasste die Geschäftsjahre 2010 bis 2014.<sup>1</sup>

Zu dem im November 2015 übermittelten Prüfungsergebnis nahm die OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H. im Dezember 2015 Stellung. Das Land Oberösterreich verzichtete am 10. März 2016 auf eine Stellungnahme. Der RH erstattete seine Gegenäußerung an die OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H. im Mai 2016.

Ziel der Gebarungsüberprüfung der OÖ Hypo Gebäudeleasing war die Beurteilung der Angemessenheit und Nachhaltigkeit des Businessplans und der Strategie, des Berichtswesens sowie wesentlicher Prozesse und Abläufe.

Die OÖ Hypo Gebäudeleasing wurde aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die nach dem ansonsten risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B. wegen ihres geringen Gebarungsumfangs) nicht überprüft werden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken.

<sup>1</sup> abweichende Wirtschaftsjahre jeweils von 1. Oktober bis 30. September

**Unternehmens-  
gegenstand und  
Eigentümerstruktur**

2.1 (1) Die OÖ Hypo Gebäudeleasing wurde im Jahr 1988 als Tochtergesellschaft der OÖ Hypo Leasinggesellschaft m.b.H. (OÖ Hypo Leasing) gegründet.

Der Unternehmensgegenstand der OÖ Hypo Gebäudeleasing war der Erwerb von Grundstücken und grundstücksähnlichen Rechten, die Errichtung von Gebäuden auf diesen Grundstücken sowie die Verwertung und kommerzielle Nutzung dieser Grundstücke und grundstücksähnlichen Rechte und der Gebäude, insbesondere durch Vermietung (Leasing), Verpachtung sowie deren Verwaltung, insbesondere in Zusammenarbeit mit der OÖ Hypo Leasinggesellschaft m.b.H.

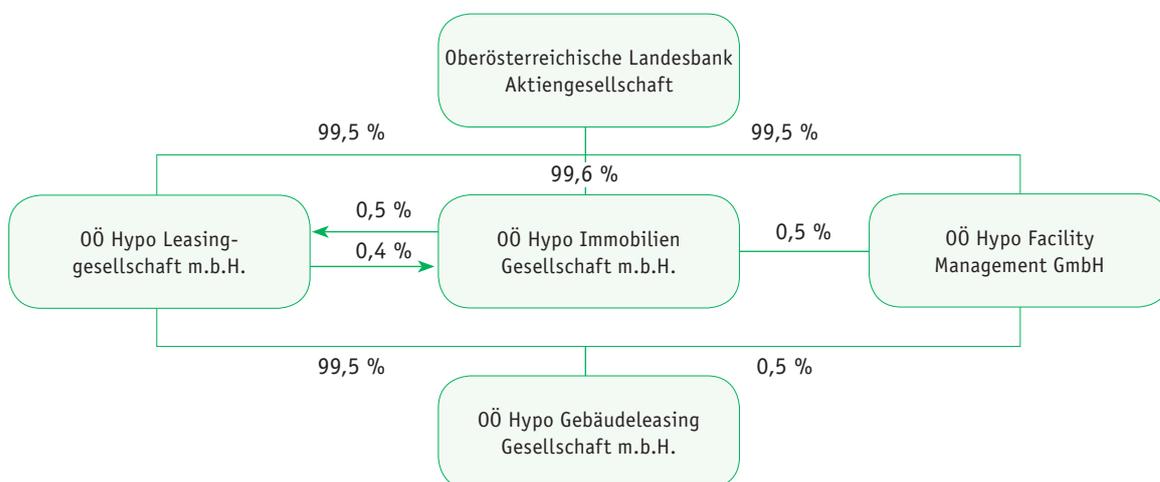
Laut Auskunft der Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäudeleasing wurden ab dem Jahr 1991 von der damaligen Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäudeleasing keine Projekte mehr akquiriert. Die Gründe dafür waren der heutigen Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäudeleasing nicht bekannt.

Die Aufgaben der OÖ Hypo Gebäudeleasing umfassten im Zeitraum 2010 bis 2014 vor allem die Verwaltung des im Eigentum der Gebäudeleasing befindlichen Immobilienbestands, die Auflösung bzw. Verlängerung von Leasing- und Mietverträgen, die bis 2023 auslaufen, Nachvermietungen sowie den Verkauf von Immobilien. Die Gesellschaft sollte nur mehr die von ihr selbst in der Vergangenheit abgeschlossenen noch bestehenden Verträge abwickeln.

(2) Nachstehende Abbildung zeigt die Eigentümerstruktur und Beteiligungsverhältnisse der OÖ Hypo Gebäudeleasing zum 31. Dezember 2014.

Unternehmensgegenstand und  
Eigentümerstruktur

Abbildung 1: Eigentümerstruktur zum Stichtag 31. Dezember 2014



Quellen: Firmenbuch; Auszug aus der Konzernstruktur der Oberösterreichischen Landesbank Aktiengesellschaft

Die Gesellschafter der OÖ Hypo Gebäuleasing waren die OÖ Hypo Leasing mit einem Gesellschaftsanteil von rd. 99,5 % und die OÖ Hypo Facility Management GmbH (OÖ Hypo Facility Management) mit einem Gesellschaftsanteil von rd. 0,5 %. Sowohl bei der OÖ Hypo Leasing als auch bei der OÖ Hypo Facility Management war die Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (OÖ Landesbank AG)<sup>2</sup> mit jeweils 99,5 % die Mehrheitsgesellschafterin.

2.2 Der RH hielt fest, dass die OÖ Hypo Gebäuleasing nur zur Abwicklung der, von der Gesellschaft selbst abgeschlossenen, noch bestehenden Leasing- und Mietverträge diente.

Organisation

3 (1) Als Organe der Gesellschaft waren laut Gesellschaftsvertrag vom 11. November 1988 die Generalversammlung und zwei Geschäftsführer bestimmt.

(2) Die Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäuleasing nahmen zwei Geschäftsführer der Mehrheitsgesellschafterin OÖ Hypo Leasing wahr. Die OÖ Hypo Gebäuleasing selbst verfügte über kein eigenes Personal. Von der Mehrheitsgesellschafterin waren über Werkvertrag drei Mitarbeiter mit Tätigkeiten für die OÖ Hypo Gebäuleasing unter monatlicher Leistungsverrechnung (pro Leasing- bzw. Mietvertrag) befasst.

<sup>2</sup> zu 50,57 % im Eigentum der OÖ Landesholding GmbH

(3) Die OÖ Landesbank AG richtete einen „Beirat der Tochtergesellschaften (und deren Töchter) der OÖ Landesbank AG“ ein (siehe auch TZ 7). Dieser war auch für die OÖ Hypo Gebäudeleasing zuständig. Der Beirat setzte sich im Zeitraum 2010 bis 2014 aus den Vorstandsmitgliedern der OÖ Landesbank AG zusammen.

(4) Die Geschäftsführer der OÖ Hypo Gebäudeleasing hatten gemäß „Geschäftsordnung für den Beirat sämtlicher Tochtergesellschaften (inklusive deren Töchter) der OÖ Landesbank Aktiengesellschaft“ vom 9. Februar 2009 (Geschäftsordnung für den Beirat) dem Beirat zu berichten und Beschlüsse (u.a. zur Veräußerung von Liegenschaften, sofern dies nicht im jeweiligen Leasingvertrag bereits vorgesehen war) einzuholen. Schriftliche Umlaufbeschlüsse waren gemäß der Geschäftsordnung für den Beirat zulässig.

Die Geschäftsführer legten die gemäß § 34 GmbHG zu fassenden Generalversammlungsbeschlüsse der OÖ Hypo Gebäudeleasing dem Beirat zur Bewilligung vor und fassten nach erfolgter Bewilligung in ihrer Eigenschaft als Vertreter der Mehrheitsgesellschafterin der OÖ Hypo Gebäudeleasing die entsprechenden Beschlüsse.

## Strategie

**4.1** (1) Die OÖ Hypo Gebäudeleasing konnte dem RH keine Dokumente zur strategischen Ausrichtung der Gesellschaft vorlegen, die zum Zeitpunkt der Gründung 1988 festgelegt waren. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bestand keine eigenständige Strategie der OÖ Hypo Gebäudeleasing.

(2) Die Geschäftsführer der OÖ Hypo Leasing erarbeiteten jährlich, beginnend mit dem 1. Quartal 2012, eine „Geschäftsstrategie für die OÖ Hypo Leasing“. Diese Geschäftsstrategien sahen die quantitative Zielentwicklung der Sparten KFZ-, Mobilien- und Immobilienleasing vor. Eine Ausweitung des Volumens der Finanzierungen im Bereich des Immobilienleasings war nicht vorgesehen. Diese Strategien legten die Geschäftsführer jeweils dem Beirat zur Beschlussfassung oder Kenntnisnahme vor.

**4.2** (1) Der RH wies kritisch darauf hin, dass die strategischen Überlegungen, die zur Gründung der OÖ Hypo Gebäudeleasing führten, nicht dargelegt werden konnten. Eine eigenständige Strategie für die OÖ Hypo Gebäudeleasing existierte zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH nicht.

## Strategie

(2) Der RH hielt fest, dass in den Strategien der Mehrheitsgesellschafterin kein direkter Bezug zur strategischen Ausrichtung der OÖ Hypo Gebäudeleasing gegeben war. Die Geschäftsstrategien der OÖ Hypo Leasing sahen kein Wachstum im Bereich des Immobilienleasings vor.

Der RH empfahl der OÖ Hypo Gebäudeleasing darauf hinzuwirken, dass die Abwicklung der noch bestehenden Leasing- und Mietverträge der OÖ Hypo Gebäudeleasing explizit in die Strategie der Mehrheitsgesellschafterin aufgenommen wird. Dadurch wäre die strategische Stellung dieser Tochtergesellschaft im Konzernverbund klar verankert.

**4.3** *Die OÖ Hypo Gebäudeleasing teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Abwicklung der noch bestehenden Leasing- und Mietverträge ihre wesentliche Aufgabe sei und jetzt auch formell in die Strategie der OÖ Hypo Leasing aufgenommen werde.*

## Wirtschaftliche Entwicklung

**5.1** (1) Die finanzielle Entwicklung der OÖ Hypo Gebäudeleasing verlief im überprüften Zeitraum wie folgt:

**Tabelle 1: Finanzielle Entwicklung der OÖ Hypo Gebäudeleasing**

Geschäftsjahr <sup>1</sup>	2010	2011	2012	2013	2014	Veränderung 2010 bis 2014
	in 1.000 EUR					in %
Buchwert Leasingobjekte	1.669,38	1.026,43	1.004,30	982,17	960,04	- 42,5
Buchwert Mietobjekte	1.615,90	1.695,92	1.633,68	1.571,43	1.509,19	- 6,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.331,84	2.126,29	2.029,21	1.848,92	1.800,42	- 22,8
Leasingerglöse	195,63	96,24	73,68	62,87	63,66	- 67,5
Mieterlöse	182,96	247,66	261,95	279,09	270,74	48,0
Abschreibungen	124,47	98,12	84,37	84,37	84,37	- 32,2
Instandhaltung	0,00	2,00	7,35	84,84	23,16	-
Verwaltungsaufwand	35,97	33,36	35,54	39,24	39,24	9,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	31,00	95,65	109,06	68,06	116,07	274,4
Stille Reserven Leasingobjekte	k.A.	232,57	254,70	276,83	298,96	-
Stille Reserven Mietobjekte	k.A.	k.A.	865,02	927,27	909,51	-
	Anzahl					in Stück
Leasingverträge	7	3	3	3	3	- 4
Mietverträge	7	7	8	8	8	1
Leasingobjekte	6	3	3	3	3	- 3
Mietobjekte	5	5	5	5	5	0

Rundungsdifferenzen möglich

<sup>1</sup> Bilanzstichtag jeweils 30. September

Quelle: OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H.

Der Abschluss von unbefristeten Leasing- und Mietverträgen, die teilweise mit Kündigungsverzichten von 20 Jahren seitens der Leasingnehmer und Mieter abgeschlossen waren, begünstigte die langfristig stabile Entwicklung der OÖ Hypo Gebäudeleasing. Die sinkenden Verbindlichkeiten der OÖ Hypo Gebäudeleasing, die im Wesentlichen aus der Refinanzierung der Leasingobjekte resultierten, entfielen fast ausschließlich auf konzerninterne Verbindlichkeiten gegenüber der OÖ Hypo Leasing und der OÖ Landesbank AG.

(2) Die OÖ Hypo Gebäudeleasing verfügte Ende des Geschäftsjahres 2014, das mit dem 30. September 2014 endete, über drei Leasing- und fünf Mietobjekte. Sie akquirierte im überprüften Zeitraum keine neuen Verträge mehr. Im Jahr 2010 ging die Anzahl der Leasingobjekte aufgrund von Objektverkäufen von sechs auf drei zurück. Dies trug letztlich zu den sinkenden Leasingerglösen bei. Die starken Ver-

änderungen bei Leasing- und Mieterlösen vom Geschäftsjahr 2010 auf 2011 waren laut Angaben der Geschäftsführung auf die Umwandlung eines Leasingobjekts in ein Mietobjekt zurückzuführen.

Die Schwankungen des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) waren im Wesentlichen auf jährlich unterschiedlich hohe Aufwendungen für Gebäudeinstandhaltung sowie auf Verkäufe einzelner Objekte zurückzuführen.

(3) Die OÖ Hypo Gebäudeleasing erstellte jährliche Planungsrechnungen (im Sinne eines Businessplans). Gemäß der in der Beiratssitzung vom 4. Dezember 2014 vorgelegten Planungsrechnung für das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit war die Abwicklung der OÖ Hypo Gebäudeleasing bis zum Jahr 2023 vorgesehen. Die Aufwendungen wurden dabei als Jahresdurchschnittswerte basierend auf den Erfahrungswerten der vergangenen Geschäftsjahre fortgeschrieben, Erlöse aus Objektverkäufen waren einzeln geplant und in die Berechnungen einbezogen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit schwankte im Planungszeitraum 2015 bis 2023 dadurch zwischen 58.274,58 EUR und 510.358,45 EUR.

(4) Die OÖ Hypo Gebäudeleasing veranlasste alle drei Jahre eine Ermittlung der Verkehrswerte aller ihrer Objekte durch einen externen Gutachter. Die stillen Reserven ergeben sich rechnerisch, wenn die Buchwerte von den Verkehrswerten abgezogen werden. Da die Verkehrswerte insgesamt über den Buchwerten der Leasing- und Mietobjekte lagen, verfügte die OÖ Hypo Gebäudeleasing mit Ende September 2014 laut Gutachten über stille Reserven in Höhe von rd. 298.660 EUR bei ihren Leasingobjekten sowie von rd. 909.510 EUR bei ihren Mietobjekten.

- 5.2** Der RH hielt fest, dass die OÖ Hypo Gebäudeleasing im Prüfungszeitraum jährlich positive EGT erwirtschaften konnte.

Die Planungsrechnung vom Dezember 2014 ging von einer Abwicklung der Gesellschaft bis zum Jahr 2023 aus.

## Verkäufe von Leasingobjekten

- 6.1** Die OÖ Hypo Gebäudeleasing verkaufte 2010 drei Leasingobjekte. Der Anlassfall war jeweils das Auslaufen der Leasingverträge im Jahr 2010. In allen drei Fällen hatte die OÖ Hypo Gebäudeleasing bei Abschluss der Leasingverträge im Jahr 1990 den Leasingnehmern eine Kaufoption eingeräumt, wobei die Kaufoption auch festhielt, wie der Verkaufspreis ermittelt werden sollte.

Bei zwei dieser Verkäufe konnte aufgrund einer vertraglich bestehenden Kaufoption nicht nur der Leasingnehmer, sondern auch „ein von ihm genannter Dritter“ das Leasingobjekt erwerben. In einem dieser beiden Fälle erwarb der Leasingnehmer und in einem zweiten Fall der vom Leasingnehmer genannte Dritte das Leasingobjekt.

Beim dritten Fall erstreckte sich die vertragliche Kaufoption nur auf den Leasingnehmer. Am Ende der Leasingdauer einigte sich die OÖ Hypo Gebäudeleasing jedoch mit dem Leasingnehmer auf den Verkauf des Leasingobjektes an einen vom Leasingnehmer genannten Käufer. Die OÖ Hypo Gebäudeleasing holte kein Schätzgutachten zur Bestimmung des damals aktuellen Marktwerts der zu verkaufenden Immobilie ein, sondern verkaufte die Immobilie zu dem Preis von rd. 207.000 EUR, der in der Kaufoption für den Leasingnehmer geregelt war.

- 6.2 Der RH kritisierte, dass die OÖ Hypo Gebäudeleasing vor dem Verkauf eines Leasingobjektes an einen Dritten kein Schätzgutachten zur Feststellung des damals aktuellen Marktwerts erstellen ließ. Die OÖ Hypo Gebäudeleasing verkaufte das Leasingobjekt an einen Dritten zu dem in der – nicht genutzten – Kaufoption des Leasingnehmers geregelten Preis. Damit verzichtete die OÖ Hypo Gebäudeleasing auf einen eventuell höheren Verkaufserlös.

Der RH empfahl der OÖ Hypo Gebäudeleasing bei zukünftigen Verkäufen, bei denen sie vertraglich nicht durch eine Kaufoption eines potenziellen Käufers gebunden ist, einen Verkauf erst nach Feststellung des aktuellen Marktwerts der jeweiligen Immobilie vorzunehmen, um zu verhindern, dass die Immobilie zu einem Preis unterhalb ihres Marktwerts verkauft wird.

- 6.3 *Die OÖ Hypo Gebäudeleasing teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass in dem vom RH kritisierten Fall auf Wunsch der Leasingnehmerin zum Restwert an einen Dritten verkauft wurde. Wäre die OÖ Hypo Gebäudeleasing diesem Wunsch nicht nachgekommen, so hätte die Leasingnehmerin ihre Kaufoption selbst genutzt und an den Dritten weiterverkauft. Durch den Weiterverkauf wäre ein zweites Mal Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises ausgelöst worden. Im Sinne einer kundenfreundlichen Abwicklung sei daher die oben beschriebene Vorgangsweise gewählt worden.*
- 6.4 Der RH erwiderte, dass die OÖ Hypo Gebäudeleasing durch den zum Restwert erfolgten Verkauf des Leasingobjektes an einen Dritten von ihrer auch in der Stellungnahme beschriebenen üblichen Vorgangsweise des Verkaufs von Leasingobjekten zum Restwert an den Leasingnehmer bzw. zum Marktwert an einen Dritten abwich.

## Verkäufe von Leasingobjekten

Er wies zudem darauf hin, dass die OÖ Hypo Gebäudeleasing auf die mögliche Erzielung eines eventuell höheren Verkaufserlöses verzichtete, weil sie weder ein Schätzgutachten zur Feststellung des damals aktuellen Marktwerts des Leasingobjektes noch ein Verkaufsverfahren des Leasingobjektes vorgenommen hatte.

Eine Gesellschaft mit einem öffentlichen Mehrheitseigentümer (Land Oberösterreich) habe sorgfältig abzuwägen, inwieweit ein Abweichen von ihrer üblichen Vorgangsweise beim Verkauf von Leasingobjekten gerechtfertigt ist, um die ansonsten gesetzlich anfallende Grunderwerbsteuer für den nicht zum Kauf verpflichteten Leasingnehmer bzw. einen Dritten zu verringern.

Der RH hielt seine Empfehlung an die OÖ Hypo Gebäudeleasing aufrecht, bei zukünftigen Verkäufen, bei denen sie vertraglich nicht durch eine Kaufoption eines potenziellen Käufers gebunden ist, einen Verkauf an einen Dritten erst nach Feststellung des aktuellen Marktwerts der jeweiligen Immobilie vorzunehmen, um zu verhindern, dass die Immobilie zu einem Preis unterhalb ihres Marktwerts verkauft wird.

## Beiratssitzungen

**7.1** Die Konzernmuttergesellschaft OÖ Landesbank AG nahm ihre Interessen gegenüber ihren Tochter- und Enkelgesellschaften durch den Beirat wahr, der sich im überprüften Zeitraum der Jahre 2010 bis 2014 aus den Vorstandsmitgliedern der OÖ Landesbank AG zusammensetzte und gegenüber dem die Tochter- und Enkelgesellschaften der OÖ Landesbank AG – und damit auch die OÖ Hypo Gebäudeleasing – berichtspflichtig waren (siehe TZ 3).

Gemäß § 6 der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung hatte die Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäudeleasing dem Beirat halbjährlich bzw. mindestens zweimal jährlich über grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftspolitik, die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Geschäftsentwicklung und die Lage der OÖ Hypo Gebäudeleasing im Vergleich zur Planungsrechnung zu berichten.

Diese Berichterstattung erfolgte anlässlich der Beiratssitzungen. Diese haben gemäß § 2 der Geschäftsordnung für den Beirat mindestens viermal im Jahr stattzufinden. Während es in den Jahren 2011 bis 2014 jeweils vier Beiratssitzungen gab, fanden im Jahr 2010 lediglich drei Beiratssitzungen statt.

Darüber hinaus sah § 6 der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung vor, dass die Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäudeleasing den Beirat „über Umstände, die für die Risikoeinschätzung, insbesondere sich abzeichnende Risiken, sowie für die Rentabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sind“, unverzüglich in Form von Sonderberichten informiert.

Weiters berechnete § 6 der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung den Beirat, „jederzeit weitere Berichte über jede Angelegenheit der Gesellschafter“ zu verlangen sowie „die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie die Vermögensgegenstände“ einzusehen.

Nach den Unterlagen der OÖ Hypo Gebäudeleasing traten im Zeitraum 2010 bis 2014 keine Umstände oder Risiken zutage, die Sonderberichte an den Beirat erfordert hätten oder die den Beirat veranlasst hätten, außerordentliche Prüfungen bei der OÖ Hypo Gebäudeleasing vorzunehmen.

- 7.2** Der RH anerkannte, dass der von der OÖ Landesbank AG eingerichtete Beirat grundsätzlich seinen Aufgaben in Bezug auf die OÖ Hypo Gebäudeleasing nachkam. Der RH wies jedoch kritisch darauf hin, dass im Jahr 2010 nur drei Beiratssitzungen anstelle der in der Geschäftsordnung für den Beirat vom 9. Februar 2009 vorgesehenen vier Beiratssitzungen pro Jahr stattfanden. Da die Berichterstattung der OÖ Hypo Gebäudeleasing an den Beirat vor allem in den Beiratssitzungen erfolgte, erachtete der RH die Einhaltung der in der Geschäftsordnung pro Jahr vorgeschriebenen Anzahl an Beiratssitzungen als wesentlich für die Wahrnehmung der Berichtspflichten der OÖ Hypo Gebäudeleasing gegenüber ihren Gesellschaftern.

Der RH empfahl der OÖ Hypo Leasing und der OÖ Landesbank AG, die konzerninterne Geschäftsordnung für den Beirat konsequent anzuwenden.

- 7.3** *Die OÖ Hypo Gebäudeleasing teilte in ihrer Stellungnahme mit, die Geschäftsordnung für den Beirat konsequent eingehalten zu haben, weil im Jahr 2010 das Intervall für die Beiratssitzungen von halbjährlich auf vierteljährlich umgestellt worden sei.*
- 7.4** Der RH erwiderte, dass entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Geschäftsordnung für den Beirat die Geschäftsordnung bereits am 9. Februar 2009 in Kraft getreten war. Damit waren im Jahr 2010 vier Beiratssitzungen abzuhalten.

## Geschäftsführer- sitzungen

- 8.1** (1) Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung vom 9. Februar 2009 regelte die Tätigkeit der Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäudeleasing.

In den Jahren 2010 bis 2014 fanden keine eigenen Geschäftsführersitzungen der OÖ Hypo Gebäudeleasing statt. Aufgrund der Personenidentität zwischen der Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäudeleasing und der Geschäftsführung ihrer Mehrheitsgesellschafterin, der OÖ Hypo Leasing, waren die Angelegenheiten der OÖ Hypo Gebäudeleasing Gegenstand der Geschäftsführersitzungen der OÖ Hypo Leasing. Die Behandlung der Angelegenheiten der OÖ Hypo Gebäudeleasing war eigenständig erkennbar dokumentiert.

Gemäß § 4 Abs. 1 Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sollten die Sitzungen der Geschäftsführung regelmäßig, mindestens jedoch alle sechs Wochen, stattfinden.

In den Jahren 2010 bis 2014 fanden insgesamt 44 Sitzungen der Geschäftsführung, das waren jährlich acht bis zehn, statt. Dabei waren die Abstände zwischen den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsführung in 16 Fällen größer als die maximal zulässigen sechs Wochen.

- (2) Sowohl die Geschäftsordnung für den Beirat als auch die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäudeleasing beinhalteten eine Aufzählung der Maßnahmen und Geschäfte, zu deren Durchführung die Geschäftsführung der Hypo Gebäudeleasing der vorherigen Zustimmung des Beirats bedurfte.

Die durchgeführten zustimmungspflichtigen Maßnahmen bei der OÖ Hypo Gebäudeleasing beschränkten sich in den Jahren 2010 bis 2014 auf die Genehmigung der jährlichen Budgets, der Jahresabschlüsse und der Verwendung des Jahresgewinnes gemäß dem zwischen der OÖ Hypo Gebäudeleasing und der OÖ Hypo Leasing abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag vom 22. Dezember 1988<sup>3</sup>. Die Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäudeleasing legte dem Beirat die geplanten Jahresbudgets bei den Beiratssitzungen im letzten Quartal des jeweiligen Vorjahrs zur Genehmigung vor, welche der Beirat in weiterer Folge auch erteilte. Die Jahresabschlüsse und die Verwendung des Jahresgewinns der OÖ Hypo Gebäudeleasing für die Geschäftsjahre 2009/2010 bis 2014/2015 genehmigte der Beirat im Rahmen von Umlaufbeschlüssen.

<sup>3</sup> laut Auskunft und den Unterlagen der OÖ Hypo Gebäudeleasing

- 8.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Geschäftsführung der OÖ Hypo Gebäudeleasing bzw. der OÖ Hypo Leasing bei der Festlegung der Sitzungen der Geschäftsführung in formalen Punkten wiederholt gegen die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung verstieß. Entgegen der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung waren die Abstände zwischen aufeinanderfolgenden Sitzungen der Geschäftsführung in 16 Fällen größer als die maximal zulässigen sechs Wochen.

Der RH empfahl der OÖ Hypo Gebäudeleasing und der OÖ Hypo Leasing, die in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung vorgeschriebenen Abstände zwischen aufeinanderfolgenden Sitzungen der Geschäftsführung von maximal sechs Wochen einzuhalten bzw. diese den Erfordernissen im Konzern anzupassen.

- 8.3 Die OÖ Hypo Gebäudeleasing teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass während längerer Abstände zwischen einzelnen Geschäftsführersitzungen laufend persönliche Abstimmungsgespräche zwischen den Geschäftsführern stattgefunden hätten. Seit der Überprüfung durch den RH würden jedoch auch die vorgeschriebenen Abstände formell konsequent eingehalten.

## Prozesse und Abläufe

- 9.1 Die OÖ Hypo Gebäudeleasing verfügte neben der Geschäftsführung über keine eigenen Mitarbeiter. Bei Bedarf konnte sie jedoch auf Mitarbeiter der OÖ Hypo Leasing zurückgreifen. In den schriftlich dokumentierten Tätigkeitsbeschreibungen der jeweiligen Mitarbeiter waren die im Bedarfsfall zu erbringenden Aufgaben wie z.B. Kontenbetreuung, Vertragsabwicklung Leasing, Risikomanagement, Grundbuch etc. festgelegt.

Darüber hinaus existierten Ablaufbeschreibungen zu einzelnen Prozessen wie z.B. zur Abwicklung von Vertragsstörungen und -änderungen bei Immobilien der OÖ Hypo Gebäudeleasing. In sogenannten „Prozess-Steckbriefen“ wurden Zweck, Ziel und Ergebnis des jeweiligen Prozesses genau beschrieben. Als Ziel des Prozesses zur Abwicklung von Vertragsstörungen und -änderungen war bspw. Vollständigkeit und Korrektheit der Unterlagen, Termintreue sowie die Einhaltung der internen sowie externen Richtlinien und Vorschriften festgelegt. Prozessverantwortliche und Prozessmanager waren definiert.

Eine stichprobenweise Überprüfung der verschiedenen Ablaufbeschreibungen durch den RH ergab, dass nicht alle Prozesse im selben, hohen Detaillierungsgrad dargestellt wurden. So war bspw. die Ablaufbeschreibung für den Prozess „Immobilien Vertragsstörungen und -änderungen abwickeln“ nicht in derselben Tiefe dargestellt wie

beim Prozess „Immobilien – Schaden Immobilienleasingobjekt abwickeln“. Insbesondere fehlte die Prozess/Ablaufbeschreibung als genaue Definition dieses Prozesses.

- 9.2 Der RH anerkannte, dass bei der OÖ Hypo Gebäudeleasing für wesentliche Prozesse und Abläufe schriftliche Beschreibungen vorlagen. Er hielt jedoch kritisch fest, dass nicht alle Prozesse im selben, hohen Detaillierungsgrad dargestellt wurden. Der RH empfahl der OÖ Hypo Gebäudeleasing, alle Prozesse und Abläufe mit demselben hohen Detaillierungsgrad darzustellen.
- 9.3 *Die OÖ Hypo Gebäudeleasing teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sich eine detaillierte Beschreibung des Prozesses „Immobilien Vertragsstörungen und -änderungen abwickeln“ in Ausarbeitung befindet.*

#### Interne Revision

- 10.1 Die Interne Revision der OÖ Landesbank AG führte im Überprüfungszeitraum 2010 bis 2014 insgesamt drei Revisionen bei den OÖ Hypo Leasinggesellschaften durch. Die OÖ Hypo Gebäudeleasing wurde jedoch dabei nicht geprüft.
- 10.2 Der RH wies darauf hin, dass die Interne Revision der OÖ Landesbank AG keine eigenständige Revision der OÖ Hypo Gebäudeleasing durchführte.

Der RH empfahl der OÖ Landesbank AG, auch kleine Tochtergesellschaften in regelmäßigen Abständen im Sinne einer präventiven Wirkung durch die Interne Revision stichprobenartig zu überprüfen. Dadurch könnte eine noch bestehende Kontrolllücke geschlossen werden.

- 10.3 *Die OÖ Hypo Gebäudeleasing teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass nach Abstimmung mit der OÖ Landesbank AG in Zukunft auch kleinere Tochtergesellschaften von der Internen Revision geprüft werden würden.*

## Schlussempfehlungen

11 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

**OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H.**

(1) Es sollte darauf hingewirkt werden, dass die Abwicklung der noch bestehenden Mietverträge in die Strategie der Mehrheitsgesellschafterin aufgenommen wird. (TZ 4)

(2) Bei zukünftigen Verkäufen von Immobilien, bei denen keine vertragliche Bindung durch eine Kaufoption besteht, wäre ein Verkauf erst nach Feststellung des aktuellen Marktwertes der Immobilie vorzunehmen. (TZ 6)

(3) Alle Prozesse und Abläufe der OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H. wären mit demselben, hohen Detaillierungsgrad in den Ablaufbeschreibungen darzustellen. (TZ 9)

**OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H. und OÖ Hypo Leasinggesellschaft m.b.H.**

(4) Die in der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung vorgeschriebenen Abstände zwischen aufeinanderfolgenden Sitzungen der Geschäftsführung von maximal sechs Wochen wären einzuhalten bzw. den Erfordernissen im Konzern anzupassen. (TZ 8)

**OÖ Hypo Leasinggesellschaft m.b.H. und Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft**

(5) Die konzerninterne Geschäftsordnung für den Beirat wäre konsequent anzuwenden. (TZ 7)

**Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft**

(6) Auch kleine Tochtergesellschaften der Oberösterreichischen Landesbank Aktiengesellschaft wären in regelmäßigen Abständen im Sinne einer präventiven Wirkung stichprobenartig durch die Interne Revision zu überprüfen. (TZ 10)



## ANHANG

### Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens

Anmerkung:  
im Amt befindliche Entscheidungsträger in [Gründruck](#)

## **OÖ Hypo Gebäudeleasing Gesellschaft m.b.H.**

### **Geschäftsführung**

**Dr. Helmut SCHREMS**  
(seit 1. Dezember 2008)

**Mag. Margit WEINHÖPL**  
(seit 1. März 2004)

Wien, im Juni 2016

Der Präsident:

Dr. Josef Moser