

# **Bericht des Rechnungshofes**

**Ausgliederung des Immobilienmanagements  
des Landes Kärnten und Landesimmobiliengesellschaft  
Kärnten GmbH; Follow-up-Überprüfung**



**Inhaltsverzeichnis**

Tabellenverzeichnis _____	7
Abkürzungsverzeichnis _____	8

**Kärnten****Wirkungsbereich des Landes Kärnten**

Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten  
und Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH;  
Follow-up-Überprüfung

KURZFASSUNG _____	12
Prüfungsablauf und -gegenstand _____	20
Immobilienmanagement des Landes Kärnten _____	20
Gesamtkonzept für den Immobilienbereich _____	20
Festlegung von Einsparungszielen und Zusammenfassung von Zahlungsströmen _____	24
Verbleib der nicht zum Verkauf stehenden Liegenschaften _____	25
Bewertungsansätze von Verkehrswertgutachten _____	26
Vereinbarung von Kündigungsverzichten _____	27
Kostenkontrolle durch das Land Kärnten _____	29
Verwendung der Bilanzgewinne _____	30
Vereinbarung von Nachbesserungsklauseln _____	31
Durchführung von Bieterverfahren _____	32

Zeitpunkt der Einleitung eines Bauprojekts _____	33
Verwertungsstrategie für Leerstandsflächen _____	34
Durchführung von Verhandlungsverfahren _____	35
Ausschreibung von Gutachten und Dokumentation von Vergabeverfahren _____	37
Ausrichtung und Organisation der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH _____	39
Festlegung quantifizierbarer Ziele für die Ausgliederung und Ausmaß der Marktorientierung _____	39
Bauvolumen und Personalbedarf _____	41
Nutzung der freien Büroflächen _____	44
Anpassung der Geschäftsordnung _____	44
Anzahl der Geschäftsführer _____	45
Nebenbeschäftigungen der Geschäftsführer _____	46
Erhöhung der Geschäftsführerbezüge _____	47
Anwendung der Vertragsschablonenverordnung des Bundes _____	48
Erwerb von Seeliegenschaften – SIG-Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH _____	49
Prüfung zivilrechtlicher Ansprüche gegen den Ersteller des Ertragswertgutachtens _____	49
Bewertung der drei Seeliegenschaften _____	52
Entscheidung über Beibehaltung oder Verkauf der Seeliegenschaften _____	53
Schlussempfehlungen _____	55
<b>ANHANG</b> Entscheidungsträger der überprüften Unternehmen _____	61

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bilanzgewinne und Eigenkapitalquoten der LIG 2012 bis 2014 _____	31
Tabelle 2:	Umfang der Dienstleistungen für Dritte – Einnahmen der LIG 2012 bis 2014 _____	40
Tabelle 3:	Durchschnittlicher Personalstand der LIG _____	42
Tabelle 4:	Gegenüberstellung der Bewertungsergebnisse des Ertragswertgutachtens und des Plausibilisierungsgutachtens _____	52
Tabelle 5:	Jährliche Pächterlöse der SIG _____	54

## Abkürzungsverzeichnis

ABL.	Amtsblatt der Europäischen Union
AG	Aktiengesellschaft
BH	Bezirkshauptmannschaft
bzw.	beziehungsweise
EUR	Euro
etc.	et cetera
GIG	Grundstücks- und Infrastruktur Besitz AG
GmbH/Ges.m.b.H.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha	Hektar
i.H.v.	in Höhe von
IT	Informationstechnologie
LIG	Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
Mrd.	Milliarde(n)
Nr.	Nummer
p.a.	jährlich
rd.	rund
RH	Rechnungshof
SIG	SIG-Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter

v.a.	vor allem
VPI	Verbraucherpreisindex
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil





## Wirkungsbereich des Landes Kärnten

### **Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten und Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH; Follow-up-Überprüfung**

Das Land Kärnten, die Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH (LIG) und die SIG-Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH (SIG) setzten die Empfehlungen des RH, die er im Jahr 2013 zum Thema „Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten und der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH“ veröffentlicht hatte (Reihe Kärnten 2013/1), nur teilweise um.

Die Empfehlung, allfällige zivilrechtliche Ansprüche gegenüber der Steuerberatungsgesellschaft, die das Ertragswertverfahren für den – nach Ansicht des RH um 10 Mio. EUR bis 12 Mio. EUR zu teuren – Ankauf von Seenliegenschaften erstellt hatte, zu prüfen, setzte das Land Kärnten jedoch um. Nachdem ein von der SIG im Jahr 2013 in Auftrag gegebenes Gutachten die vom RH aufgezeigten Mängel bestätigt hatte und im Jahr 2014 Vergleichsverhandlungen mit Gutachtern und Makler betreffend Schadensersatz gescheitert waren, klagte die SIG im Jahr 2015 zivilrechtlich Schadenssummen von 12 Mio. EUR bis 13,80 Mio. EUR sowie externe Honorarkosten ein.

Nicht umgesetzt hat das Land Kärnten u.a. die Empfehlung, ein Gesamtkonzept für den Immobilienbereich des Landes unter Einbeziehung aller relevanten Rechtsträger zu erstellen, und die Empfehlung, eine landesgesetzliche Regelung in Anlehnung an die Vertragsschablonenverordnung des Bundes zu erlassen.

**KURZFASSUNG****Prüfungsziel**

Ziel der Follow-up-Überprüfung der Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten und der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH war es, die Umsetzung von Empfehlungen zu beurteilen, die der RH bei einer vorangegangenen Gebarungsüberprüfung des Landes Kärnten, der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH und der SIG-Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH abgegeben hatte. (TZ 1)

**Gesamtkonzept für den Immobilienbereich**

Die Empfehlung des RH, ein Gesamtkonzept für den Immobilienbereich unter Einbeziehung aller relevanten Rechtsträger zur Beseitigung von Aufgabenzersplitterung und Mehrfachstrukturen zu erstellen, setzte das Land Kärnten trotz Vorbereitungshandlungen bislang nicht um. Die auf einzelne Abteilungen des Landes und auf fünf verschiedene Rechtsträger (2015) verteilten Kompetenzen waren weiterhin nicht gebündelt. Im Land Kärnten und in seinen Beteiligungsgesellschaften gab es somit weiterhin mehrere Organisationseinheiten, die ähnliche bzw. gleiche Aufgaben wie die LIG wahrnahmen. (TZ 2)

**Festlegung von Einsparungszielen und Zusammenfassung von Zahlungsströmen**

Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH, konkrete Zielvorgaben für Einsparungen im Immobilienbereich festzulegen und ein System einzuführen, das die Zahlungsströme im Immobilienbereich zusammenfasst, nicht um. Die weiterhin bestehenden Mehrfachstrukturen und Aufgabenzersplitterung im Bereich des Immobilienmanagements und die fehlende Gesamtdarstellung der Zahlungsströme des Landes (Berichtssystem) an die LIG und an Dritte erlaubten keinen Gesamtüberblick als Grundlage für die Realisierung von Einsparungspotenzialen des Landes Kärnten im Liegenschaftsbereich. (TZ 3)

**Verbleib der nicht zum Verkauf stehenden Liegenschaften**

Das Land Kärnten setzte fest, bis zur Entscheidung über den Weiterbestand der LIG keine weiteren Liegenschaften mehr an die LIG zu übertragen. Das Land setzte damit die Empfehlung des RH, fest-

zulegen, ob die nicht zum Verkauf stehenden Liegenschaften beim Land Kärnten verbleiben sollen, um. (TZ 4)

#### Bewertungsansätze von Verkehrswertgutachten

Die Finanzabteilung des Landes Kärnten forderte – entsprechend der Empfehlung des RH – von der LIG weitere Prüfungen der Verkehrswertgutachten auf Nachvollziehbarkeit und Plausibilität. Die LIG sagte die Durchführung von Plausibilitätsprüfungen zu und überprüfte im Jahr 2015 ein Gutachten auf Plausibilität. (TZ 5)

#### Vereinbarung von Kündigungsverzichten

Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH, bei zukünftigen Liegenschaftsverkäufen und Rückmietungen kürzere Kündigungsfristen zu vereinbaren, bei ihren Liegenschaftsübertragungen an die LIG in den Jahren 2011 und 2012 nicht um (ab 2013 wurden keine Liegenschaften mehr übertragen). (TZ 6)

#### Kostenkontrolle durch das Land Kärnten

Die Empfehlung des RH, bei Neu- und Umbauprojekten der LIG eine institutionalisierte Kostenkontrolle durch das Land Kärnten einzuführen, setzte das Land Kärnten um. In den Durchführungsbestimmungen 2015 regelte es eine Kostenkontrolle. (TZ 7)

#### Verwendung der Bilanzgewinne

Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH, die künftige Verwendung der Bilanzgewinne der LIG festzulegen, um. Es berücksichtigte als Eigentümer der LIG bei den Beschlüssen der Generalversammlung über die Gewinnverwendung die jeweilige Liquiditätslage und -planung der LIG, wodurch sich auch die Eigenkapitalquote der LIG von 9,85 % im Jahr 2012 auf 13,65 % im Jahr 2014 erhöhte. (TZ 8)

### Vereinbarung von Nachbesserungsklauseln

Mangels Anwendungsfalls war der Umsetzungsgrad der Empfehlung an das Land Kärnten, im Falle des Weiterverkaufs von Liegenschaften mit der LIG eine unbeschränkte Nachbesserungsklausel zu vereinbaren, nicht beurteilbar. (TZ 9)

### Durchführung von Bieterverfahren

Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH, sicherzustellen, dass Veräußerungen von Liegenschaften (durch die LIG oder durch das Land Kärnten selbst) künftig durch Bieterverfahren erfolgen, teilweise um, indem es bei vier von fünf Liegenschaftsverkäufen Bieterverfahren mit hinreichender Publikation durchführte. (TZ 10)

### Zeitpunkt der Einleitung eines Bauprojekts

Das Land Kärnten leitete den Baubeginn des Projekts Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt erst nach Festlegung aller Parameter ein. Es setzte damit die Empfehlung des RH, ein Bauprojekt grundsätzlich erst nach Ermittlung der wirtschaftlich besten Variante einzuleiten, um. (TZ 11)

### Verwertungsstrategie für Leerstandsflächen

Sowohl das Land Kärnten als auch die LIG erfassten laufend ihre Leerstellungen. Sie setzten damit die Empfehlung des RH, das Ausmaß von Leerstandsflächen in m<sup>2</sup> bzw. in Prozent des jeweiligen Objekts zu erfassen und laufend zu aktualisieren, um. (TZ 12)

### Durchführung von Verhandlungsverfahren

Die LIG setzte die Empfehlung des RH, bei Planungsleistungen für Neu- und Umbauten der vom Land Kärnten erworbenen Objekte vermehrt Verhandlungsverfahren mit oder ohne Bekanntmachung durchzuführen, nicht um, weil sie ihre Vergabepraxis nicht änderte. (TZ 13)

### Ausschreibung von Gutachten und Dokumentation von Vergabeverfahren

Mangels Anwendungsfälle (Auftragsvergaben von Gutachterleistungen in entsprechender Höhe) war der Umsetzungsgrad der Empfehlung an das Land Kärnten und die LIG, Gutachten grundsätzlich öffentlich auszuschreiben und Vergabeverfahren nachvollziehbar zu dokumentieren, nicht beurteilbar. Auch enthielten die Vergaberichtlinien der LIG aus dem Jahr 2014 keinen Hinweis, dass grundsätzlich öffentlich auszuschreiben ist. Darüber hinaus war in diesem Zusammenhang auf die von einer Rechtsanwaltskanzlei festgestellten vergaberechtlichen Mängel, im Speziellen auf die nicht eingehaltenen Dokumentationspflichten, und auf das ohne Ausschreibung vergebene Plausibilisierungsgutachten durch die SIG, zu verweisen. (TZ 14)

### Festlegung quantifizierbarer Ziele für die Ausgliederung und Ausmaß der Marktorientierung

Das Land Kärnten und die LIG setzten die Empfehlung des RH, bei Ausgliederungen grundsätzlich quantifizierbare Ziele zu definieren sowie konkret hinsichtlich der LIG das Ausmaß der Marktorientierung festzulegen und die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen, teilweise um, indem sie keine Projekte gewerbewirtschaftlicher Art abwickelten. Damit legten sie das Ausmaß der Marktorientierung fest; entsprechende Rahmenbedingungen waren daher nicht notwendig. Eine grundsätzliche Entscheidung über die Projektentwicklungen konnte nicht nachvollzogen werden. Aufgrund der seit 2012 geführten strategischen Überlegungen des Landes Kärnten und der LIG hinsichtlich einer Rückabwicklung der Ausgliederung war es für das Land Kärnten im überprüften Zeitraum nicht vorrangig, Ausgliederungsziele zu definieren. (TZ 15)

### Bauvolumen und Personalbedarf

Das Land Kärnten und die LIG setzten die Empfehlung des RH um, das mittel- bis langfristige Bauvolumen zur Festlegung des künftigen Finanzierungs- und Personalbedarfs der LIG abzuschätzen, weil sie wesentliche Personaleinsparungen in der LIG im Zusammenhang mit der Liquiditätssituation des Landes Kärnten im Jahr 2015 und den damit verbundenen verminderten Bauvolumina vornahmen. Im Falle der Rückeingliederung der LIG in die Landesverwal-

tung könnten erhebliche Kosten durch überzähliges Personal der LIG entstehen. (TZ 16, 22)

#### Nutzung der freien Büroflächen

Die LIG setzte die Empfehlung des RH, die freien Büroflächen im Firmensitz der LIG einer Nutzung zuzuführen, um. Die LIG übersiedelte im September 2015 in das Objekt Amalienhof; der bisherige Standort der LIG wurde als Haus der Anwaltschaften weitergeführt. In den neuen Räumlichkeiten hatte die LIG den Bürogrößenvorgaben des Landes Kärnten entsprechende Raumgrößen zur Verfügung. (TZ 17)

#### Anpassung der Geschäftsordnung

Die LIG ergänzte in ihrer Geschäftsordnung die Regelungen hinsichtlich der zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfte und Wertgrenzen und setzte damit die Empfehlung des RH um. (TZ 18)

#### Anzahl der Geschäftsführer

Weil das Land Kärnten über die zukünftige Strategie und Aufgabenstellung im Liegenschafts- und Baumanagement noch nicht entschieden hatte, setzte es auch die Empfehlung, die Anzahl der Geschäftsführer der LIG entsprechend der künftigen Strategie und Aufgabenstellung im Liegenschafts- und Baumanagement festzulegen, nicht um. Obwohl das Land Kärnten seit 2013 keine Liegenschaftsübertragungen an die LIG mehr durchführte und sich der Umfang der Geschäftstätigkeit der LIG im überprüften Zeitraum deutlich verminderte (das Bauvolumen sank von 25,38 Mio. EUR im Jahr 2013 auf 8,16 Mio. EUR im Jahr 2014, die geplanten Projektkosten z.B. für das Jahr 2015 von 18,14 Mio. EUR auf 2,08 Mio. EUR), blieb die Anzahl der Geschäftsführer gleich. (TZ 19)

### Nebenbeschäftigungen der Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat der LIG ließ sich nicht jährlich, sondern im überprüften Zeitraum nur einmalig über das Ausmaß der Nebenbeschäftigung der Geschäftsführer berichten. Er setzte die Empfehlung des RH damit nur teilweise um. (TZ 20)

### Erhöhung der Geschäftsführerbezüge

Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH, die Bezüge der Geschäftsführer der LIG nachträglich nur dann zu erhöhen, wenn neue Aufgaben der Geschäftsführer oder die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens dies rechtfertigen, um. Als Eigentümer der LIG ließ das Land Kärnten den Geschäftsführern ab dem Jahr 2010 keine außerordentlichen Gehaltserhöhungen mehr zukommen. (TZ 21)

### Anwendung der Vertragsschablonenverordnung des Bundes

Eine landesgesetzliche Regelung betreffend Vertragsschablonen hat das Land Kärnten bisher nicht erlassen und die entsprechende Empfehlung des RH damit nicht umgesetzt. (TZ 22)

### SIG-Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH – Prüfung zivilrechtlicher Ansprüche

Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH, allfällige zivilrechtliche Ansprüche gegenüber der Steuerberatungsgesellschaft, die das Ertragswertgutachten für den Ankauf von Seeliegenschaften erstellte, zu überprüfen, um. Die SIG erhob 2014 und 2015 zivilrechtliche Ansprüche gegenüber der Steuerberatungsgesellschaft, die das Ertragswertgutachten für den Ankauf von Seeliegenschaften erstellte. (TZ 23)

### Bewertung der drei Seeliegenschaften

Die SIG setzte die Empfehlung des RH zu prüfen, ob der im Ertragswertgutachten für die drei Seeliegenschaften angesetzte Wert von rd. 6,47 Mio. EUR für den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen Vermögen tatsächlich Erlöst werden könnte, um. Die SIG beauftragte dazu ein Plausibilisierungsgutachten, ohne dafür Vergleichsangebote

einzuholen. Entgegen dem Beschluss der Kärntner Landesregierung aus dem Jahr 2007, nicht betriebsnotwendiges Vermögen der drei Seeliegenschaften bestmöglich zu veräußern, verkaufte die SIG bis Mitte 2015 erst 1,10 Mio. EUR des nicht betriebsnotwendigen Vermögens. Den Gesamtwert des nicht betriebsnotwendigen Vermögens bezifferte das Plausibilisierungsgutachten mit 3,07 Mio. EUR. (TZ 24)

#### Entscheidung über Beibehaltung oder Verkauf der Seeliegenschaften

Die SIG setzte die Empfehlung des RH, ehemöglichst unter Berücksichtigung der Mittel des Zukunftsfonds sowie unter Berücksichtigung von Nutzen-Kostenaspekten über die Beibehaltung oder den Verkauf der drei Seeliegenschaften Hafner-, Maltschacher- und Ossiachersee zu entscheiden, bislang nicht um. (TZ 25)



**Kenndaten zur Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten und  
Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH**

	<b>Land Kärnten</b>
<b>Rechtsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschluss des Kärntner Landtags im September 2000 betreffend die Schaffung legislativer Voraussetzungen zur Errichtung einer Landesimmobiliengesellschaft</li> <li>- Beschlüsse der Kärntner Landesregierung im November 2000 bzw. Februar 2001 zur Errichtung einer im Alleineigentum des Landes stehenden Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH (LIG)</li> <li>- Errichtungserklärung betreffend die Gründung der LIG im Juli 2001</li> </ul>
	<b>Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH (LIG)</b>
<b>Errichtung</b>	13. Juli 2001 (eingetragen im Firmenbuch)
<b>Rechtsform</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Eigentümer</b>	100 % Land Kärnten
<b>Organe</b>	Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Generalversammlung
<b>Unternehmensgegenstand</b>	Liegenschaftsmanagement Land Kärnten
<b>Umsatzerlöse 2014</b>	28.444.985 EUR
<b>Jahresüberschuss 2014</b>	2.472.148 EUR
<b>Personalstand in Köpfen per 31. Dezember 2014</b>	30
	<b>SIG-Seeliengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH</b>
<b>Errichtung</b>	6. Dezember 2007 (eingetragen im Firmenbuch)
<b>Rechtsform</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Eigentümer</b>	Kärnten Tourismus Holding G.m.b.H. 99 %, Kärntner Landesholding 1 % <sup>1</sup>
<b>Organe</b>	Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Generalversammlung
<b>Unternehmensgegenstand</b>	Liegenschaftsmanagement sowie Ankauf, Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und Veräußerung von Liegenschaften
<b>Umsatzerlöse 2014</b>	949.082 EUR
<b>Jahresüberschuss 2014</b>	308.890 EUR
<b>Personalstand in Köpfen per 31. Dezember 2014</b>	0

<sup>1</sup> Die laufende Organisation sowie die kaufmännische Abwicklung wird von der Kärnten Tourismus Holding durchgeführt. Für die Liegenschaftsverwaltung schloss die SIG einen Betreuungsvertrag mit der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH (LIG) ab.

Quellen: Land Kärnten; LIG; SIG; RH

## Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 Der RH überprüfte im Juli und August 2015 beim Land Kärnten, bei der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH (LIG) und der SIG-Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH (SIG) die Umsetzung von Empfehlungen, die er bei einer vorangegangenen Gebarungsüberprüfung zum Thema „Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten und Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH“ abgegeben hatte. Der in der Reihe Kärnten 2013/1 veröffentlichte Bericht wird in der Folge als Vorbericht bezeichnet. Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2010 bis 2014.

Zur Verstärkung der Wirkung seiner Empfehlungen hatte der RH den Umsetzungsstand seiner Empfehlungen bei den überprüften Stellen nachgefragt. Das Ergebnis dieses Nachfrageverfahrens hatte er in seinem Bericht Reihe Kärnten 2014/6 veröffentlicht.

Zu dem im Februar 2016 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen das Land Kärnten im Mai 2016 und die LIG im Februar 2016 Stellung. Die SIG gab keine Stellungnahme ab. Der RH erstattete im Juli 2016 seine Gegenäußerungen.

## Immobilienmanagement des Landes Kärnten

### Gesamtkonzept für den Immobilien- bereich

- 2.1 (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 3) empfohlen, ein Gesamtkonzept für den Immobilienbereich unter Einbeziehung aller relevanten Rechtsträger zur Beseitigung von Aufgabenzersplitterung und Mehrfachstrukturen zu erstellen. Das Land Kärnten hatte im Zuge der Ausgliederung verabsäumt, die mit der Verwaltung, Bauabwicklung oder Entwicklung von Liegenschaften befassten weiteren sieben Rechtsträger im Eigentum bzw. Einflussbereich des Landes<sup>1</sup>, die bereits vor Gründung der LIG<sup>2</sup> bestanden, in die Zusammenfassung der Liegenschaftskompetenzen einzubeziehen. Die angestrebte

<sup>1</sup> Mit Ausnahme der im Jahr 2007 gegründeten SIG zum Erwerb von Seeliegenschaften bestanden folgende Rechtsträger bereits vor Errichtung der LIG: Kärntner Landeskrankenanstalten-Betriebsgesellschaft (KABEG), Entwicklungsagentur Kärnten GmbH, Kärntner Betriebsansiedlungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (BABEG), Grundstücks- und Infrastruktur Besitz AG (GIG), Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft m.b.H., Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten GmbH (Neue Heimat), Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung GmbH (Kärntner Heimstätte).

<sup>2</sup> Die LIG GmbH wurde im Jahr 2001 als 100 %ige Tochtergesellschaft des Landes Kärnten gegründet. Die Liegenschaften des Landes Kärnten wurden im Rahmen einer Ausgliederung von Aufgaben in mehreren Tranchen an die LIG GmbH übertragen. Die übertragenen Aufgaben der LIG GmbH umfassen insbesondere das Immobilien- und Baumanagement inklusive der Vermietung bzw. Verwertung der Liegenschaften. Die Vermietung der Liegenschaften der LIG erfolgt fast ausschließlich an das Land Kärnten.



Beseitigung der Aufgabenzersplitterung hatte das Land nicht erreicht. Es hatten weiterhin Mehrfachstrukturen in der Landesverwaltung und den ausgliederten Rechtsträgern bestanden.<sup>3</sup>

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren auf die bereits erfolgte Stellungnahme des Landes Kärnten im Vorbericht verwiesen. Im Rahmen der Verwaltungs-, Aufgaben- und Strukturreform des Landes Kärnten in Synergie mit der vorgeschlagenen LIG-Strategie sei beabsichtigt, eindeutige Strukturen und Aufgabenneuordnungen zu schaffen. Als Teilbereiche im Zusammenhang mit den diesbezüglichen RH-Empfehlungen könnten das Baumanagement (Baugrundlagen, operatives Baugeschehen, Thema Kommunales Bauen, technischer Gebäudebetrieb), das Immobilienmanagement (etwa Gebäudebetrieb, Stammdatenerfassung Objekte, Hausverwaltung), die zentralen Dienste für den Immobilienbereich (Rechnungswesen, IT, Controlling) und die Zentralen Vergaben Land (Vergabewesen, Ombudsmann, Kunst/Bau, Vergabesicherheit und Reinigung, Flächenmanagement operativ, Barrierefreiheit, Ortsbildpflege, Amtssachverständigen Landesbaupreis, Wettbewerbe, Ausstellungen) definiert werden.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, wurden von den sieben bereits vor der Errichtung der LIG bestehenden Rechtsträgern samt Zuständigkeiten bislang zwei verschmolzen<sup>4</sup> und einer 2015 aufgelöst<sup>5</sup>. In der Landesverwaltung waren weiterhin mehrere (sechs) Abteilungen mit z.T. mehreren Organisationseinheiten mit Hochbauaufgaben befasst. Im überprüften Zeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen der für Liegenschafts- und Baumanagement zuständigen Abteilungen und Bereiche.<sup>6</sup> Daher war noch kein Gesamtkonzept für den Immobilienbereich unter Einbeziehung aller relevanten Rechtsträger zur Beseitigung von Aufgabenzersplitterung und Mehrfachstrukturen umgesetzt.

<sup>3</sup> So war z.B. das Land Kärnten als Mieter für die Instandhaltung und Wartung der von der LIG angemieteten Gebäude und die LIG für die Instandsetzung und größere Reparaturen verantwortlich. Die Aufteilung der Zuständigkeiten zwischen Land Kärnten und LIG erforderte detaillierte (bis zum Batterientausch für die Fernbedienung der Innenjalousien) Arbeitskataloge, wobei eine Vielzahl von Leistungen (z.B. Tiefgarage-Parkraumbewirtschaftung) sowohl von Land als auch von der LIG gemeinsam, aber in abgegrenzten Zuständigkeiten für Teilleistungen durchgeführt wurden.

<sup>4</sup> die Kärntner Betriebsansiedlungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (BABEG) als übertragende Gesellschaft 2012 mit der Grundstücks- und Infrastruktur Besitz AG (GIG)

<sup>5</sup> Entwicklungsagentur Kärnten GmbH

<sup>6</sup> Von den für mögliche Reformen angegebenen Teilbereichen wechselte bislang die Ortsbildpflege in eine andere Abteilung, alle sonstigen Bereiche bzw. Zuständigkeiten blieben gleich.

Ab 2012 fielen die steuerlichen Vorteile der Ausgliederung von Immobilien aus dem Landesbesitz in einen eigenen Rechtsträger (Vorsteuerabzug) weg. In weiterer Folge begann die LIG, strategische Überlegungen über die weitere Form der Aufgabenerfüllung – auch mit externer Unterstützung – anzustellen.<sup>7</sup>

Im Jahr 2012 betraute der Aufsichtsrat der LIG die Geschäftsführung der LIG mit der Einleitung eines Strategieprozesses. Im Zuge dessen entwarf eine externe Unternehmensberatung fünf mögliche Strukturvarianten.<sup>8</sup>

Das von einem externen Gutachter im Jahr 2014 vorgelegte Strategiepapier für die LIG favorisierte eine Reintegration der LIG in das Amt der Kärntner Landesregierung als Eigenbetrieb mit Aufrechterhaltung des Vermieter/Mietermodell.<sup>9</sup>

Demgegenüber vertrat eine Arbeitsgruppe des Amtes der Kärntner Landesregierung die Auffassung, dass im Sinne der Transparenz (Gegencheck, Vier-Augen-Prinzip) und der Wirtschaftlichkeit der operative Baubereich und der strategische Immobilienbereich von zwei verschiedenen Organisationseinheiten im Land Kärnten wahrgenommen werden sollten.

Das Land Kärnten prüfte ab 2014 sowohl die Vorgangsweise als auch die finanziellen Aspekte einer allfälligen Rückeingliederung der LIG in die Kärntner Landesverwaltung. Die im Jahr 2014 vom Büro des Landeshauptmannes eingerichtete Detailarbeitsgruppe (Land und LIG) zum Konzept „Zukunft Liegenschaftsmanagement Land Kärnten“ hatte sich prinzipiell den Abbau von Doppelgleisigkeiten im Bereich des Immobilien- und Baumanagements mit der Maßgabe kurz- bis mittelfristig möglichst hoher Einsparungspotenziale im Sach- und Personalbereich als Ziel gesetzt. Dabei sollten die in der laufenden Aufgabenreform definierte 25 %ige Einsparungshypothese und die diesbezüglichen Empfehlungen des RH berücksichtigt werden, wobei Endstruktur und Personalfragen von den zuständigen Entscheidungsträgern entschieden werden.

<sup>7</sup> Auch andere Länder prüften die Rückeingliederung vormals ausgegliederter Rechtsträger für die landeseigene Bau- und Immobilienverwaltung.

<sup>8</sup> Die Kosten für die LIG-Strategie inkl. Evaluierung, neues Mietmodell und Struktur – Zukunft LIG beliefen sich auf 312.984,97 EUR.

<sup>9</sup> In die Erarbeitung des von der LIG beauftragten Strategiepapiers für ein zukünftiges Organisationsmodell der LIG war das Land Kärnten nicht eingebunden.

Zu Beginn des Jahres 2015 war die Liquiditätslage des Landes Kärnten mangels Vorliegen einer Finanzierungszusage des Bundes nicht gesichert. Der Reformbedarf war daher im Vergleich zum Vorbericht gestiegen.

Im August 2015 hatte das Land Kärnten noch keine Entscheidung über die vorliegenden Optionen hinsichtlich der LIG (Beibehaltung als ausgegliederte Unternehmung; Auflösung und Rückeingliederung des Personals in verschiedene Abteilungen; Rückeingliederung ins Land als Eigenbetrieb) getroffen und die im Projekt beabsichtigte Reorganisation der Landesverwaltung hinsichtlich der Aufgabenerfüllung im Liegenschafts- und Immobilienmanagement noch nicht umgesetzt.

- 2.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH trotz Vorbereitungs-handlungen (Projekte) bislang nicht um. Die auf einzelne Abteilungen des Landes und auf noch immer fünf verschiedene Rechtsträger verteilten Kompetenzen waren weiterhin nicht gebündelt. Im Land Kärnten und in seinen Beteiligungen gab es somit weiterhin mehrere Organisationseinheiten, die ähnliche bzw. gleiche Aufgaben wie die LIG wahrnahmen.

In Anbetracht der angespannten Finanzlage empfahl der RH dem Land Kärnten neuerlich, ehestmöglich ein Gesamtkonzept für den Immobilienbereich unter Einbeziehung aller relevanten Rechtsträger zur Beseitigung von Aufgabenzersplitterung und Mehrfachstrukturen als Teil einer Aufgaben- und Strukturreform mit Lokalisierung entsprechender Einsparungsmöglichkeiten in der Landesverwaltung zu erstellen und umzusetzen. Dabei sollte es auch über die LIG-Optionen und die konkrete Form der Abwicklung entscheiden.

- 2.3** *Das Land Kärnten wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass es der teilweise immer noch bestehenden Aufgabenzersplitterung bzw. Doppelgleisigkeit große Aufmerksamkeit zuerkenne, um eindeutige Strukturen und eine Aufgabenneuordnung zu schaffen. Aufgrund der derzeitigen Situation in der Causa HETA und damit verbundenen Fragen im Zusammenhang mit Gläubigerbenachteiligungen sei noch keine endgültige Entscheidung hinsichtlich der entwickelten LIG-Strategie getroffen worden. Darüber hinaus bestünden Überlegungen hinsichtlich des Aufbaus und Installierung einer Liegenschaftsdatenbank. Hierbei sollten die einzelnen Bewirtschafter durch Nutzung einer gemeinsamen Plattform die Synergien nutzen und die Aufgabenzersplitterung und Mehrfachstrukturen für einen Teilbereich bereinigt werden.*

Festlegung von Einsparungszielen und Zusammenfassung von Zahlungsströmen

**3.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 4) empfohlen, konkrete Zielvorgaben für Einsparungen im Immobilienbereich festzulegen und ein System einzuführen, das die Zahlungsströme im Immobilienbereich zusammenfasst, weil die Budgetierung der Ausgaben und die Abwicklung im Immobilienbereich (laufende Miet- und Pachtzinse; einmalige Ausgaben für Projektentwicklung sowie Rechts- und Beratungsleistungen oder für Übersiedlung und Möblierung bei Bauprojekten) nicht zentral, sondern in den einzelnen Abteilungen erfolgten. Das Land Kärnten hatte keine Gesamtübersicht aller Zahlungsströme im Immobilienbereich, die mit der LIG und mit Dritten vorhanden waren.<sup>10</sup>

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren die zentrale Abwicklung aller Zahlungsströme abgelehnt, weil Ausgaben nicht zentral, sondern dort zu verrechnen seien, wo sie zugeordnet sind.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, war in der vom Land Kärnten projektierten Aufgaben- und Strukturreform die Lokalisierung und Realisierung von Einsparungspotenzialen im Bereich des Liegenschaftsmanagements des Landes durch Zusammenfassung und Bündelung der Aufgaben in der Verwaltung und eine 25 %ige Einsparung beabsichtigt (siehe TZ 2). Das Land Kärnten verringerte Anfang April 2015 das der LIG übertragene Bauvolumen und führte Einsparungen im Bereich der Instandhaltungen und des Personals durch. Die LIG erstellte dazu ein adaptiertes Budget für das Jahr 2015 (siehe auch TZ 18).

Aufgrund eines Wechsels der IT-Applikation im Jahr 2011 war es nunmehr möglich, schneller und genauer Auswertungen auf Basis der im Haushaltswesen des Landes Kärnten vorgesehenen Ansätze durchzuführen und damit auch bestimmte Zahlungsströme zusammenzufassen und darzustellen. Ein auf Basis dieser nunmehr vereinfachten Auswertungsmöglichkeiten bestehendes, periodisches Berichtswesen im Bereich Immobilienmanagement des Landes Kärnten war jedoch nicht eingerichtet.

**3.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH nicht um. Konkrete Zielvorgaben und eine Gesamtdarstellung fehlten weiterhin. Die weiterhin bestehenden Mehrfachstrukturen und Aufgabenzersplitterung im Bereich des Immobilienmanagements und die fehlende Gesamtdarstellung der Zahlungsströme des Landes (Berichtssystem) an die LIG und an Dritte erlaubten keinen Gesamtüberblick als Grundlage für die Realisierung von Einsparungspotenzialen des Landes Kärnten im Liegenschaftsbereich. Der RH empfahl daher dem Land Kärnten, Mehr-

<sup>10</sup> Es gab z.B. unterschiedliche Ansichten über den Personalbedarf zur Abwicklung im Immobilienbereich des Landes Kärnten.

fachstrukturen zu beseitigen und alle Zahlungsströme im Immobilienbereich periodisch zusammenzufassen.

- 3.3 *Das Land Kärnten hielt in seiner Stellungnahme fest, dass es sich bezüglich der Zieldefinitionen eines einzurichtenden Berichtswesens mit dem RH in Verbindung setzen werde. Es führte den Aufbau und die Weiterentwicklung des Vertragsmanagements, die Energiebuchhaltung, die geplante Liegenschaftsdatenbank und Quartalsberichtserstattung als Beispiele für die Überwachung von Daten an.*

Verbleib der nicht zum Verkauf stehenden Liegenschaften

- 4.1 (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 8) empfohlen, festzulegen, ob die nicht zum Verkauf stehenden Liegenschaften beim Land Kärnten verbleiben sollen. Infolge der Verlängerung der Bundesstraßen B hatte das Land Kärnten Ende 2010 ein Anlagevermögen von rd. 2,345 Mrd. EUR ausgewiesen. Davon entfielen rd. 2,291 Mrd. EUR bzw. 97,69 % auf Landesstraßen (Straßenkörper und angrenzende Grundstücke). Im restlichen Anlagevermögen (rd. 54,25 Mio. EUR) befanden sich v.a. Straßenbauämter im Wert von rd. 37,49 Mio. EUR. Über den Verbleib dieser Liegenschaften hatte das Land Kärnten noch keine grundsätzliche Entscheidung getroffen. Die Zielsetzung der 100 %igen Überführung des sonstigen Liegenschaftsvermögens an die LIG war daher nicht erreicht worden.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass es bereits zusätzliche Liegenschaften an die LIG übertragen habe (BH Völkermarkt, Straßenbauamt Hermagor). Weitere vorgesehene Übertragungen seien bis zur verbindlichen Entscheidung über die LIG-Zukunftsstrategie (Inhouse-Provider, Wiedereingliederung bzw. Eigenbetrieb) ausgesetzt worden.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, führte die LIG 2014 insgesamt 65 Liegenschaften (150 Gebäude) mit einer Nettogeschossfläche von rd. 290.000 m<sup>2</sup> und rd. 253 ha unbebaute Liegenschaften im Eigentum. Das Anlagevermögen betrug Ende 2014 rd. 191,90 Mio. EUR. Darüber hinaus verwaltete und betreute die LIG Objekte für Dritte (z.B. SIG) sowie unbebaute Liegenschaften für das Land Kärnten.

Ab 2013 fanden keine Liegenschaftsübertragungen des Landes Kärnten an die LIG statt. Mangels Entscheidung über die Zukunft der LIG legte das Land Kärnten fest, keine Liegenschaftsübertragungen an die LIG mehr durchzuführen. Dies betraf auch Liegenschaften, die nach Auslaufen von Leasingverträgen an das Land übertragen wurden (z.B. Landesarchiv, Heilstättenschule, Berufsschule Villach).

Die ursprüngliche Zielsetzung des Landes Kärnten im Rahmen der Ausgliederung, der LIG 100 % des sonstigen Liegenschaftsvermögens des Landes zu übertragen, wurde daher vom Land Kärnten nicht mehr weiterverfolgt.

**4.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH um, indem es festlegte, bis zur Entscheidung über den Weiterbestand der LIG keine weiteren Liegenschaften mehr an die LIG zu übertragen.

Bewertungsansätze  
von Verkehrswertgut-  
achten

**5.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten und der LIG in seinem Vorbericht (TZ 27) empfohlen, die Bewertungsansätze von Verkehrswertgutachten zu hinterfragen, weil die anlässlich des An- und Verkaufs von Liegenschaften erstellten Verkehrswertgutachten teils erhebliche Bewertungsunterschiede aufwiesen.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass Verkehrswertgutachten stets kritisch hinterfragt und auch Plausibilitätsprüfungen durchgeführt würden (Vergangenheit und Gegenwart). Bei Auffassungsunterschieden werde entsprechende Aufklärung eingefordert.

Die LIG hatte im Nachfrageverfahren auf ihre bereits zum Prüfungsergebnis abgegebene Stellungnahme verwiesen, wonach die Wahl der Wertansätze für Neuerrichtungskosten dem Gutachter verbliebe. Diese seien zudem stichtagsbezogen. Die Bewertungsansätze von Verkehrswertgutachten seien stets kritisch hinterfragt und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt worden.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, kam ein 2014 zum Ankauf von Seeliegenschaften<sup>11</sup> (siehe TZ 24) erstelltes Plausibilisierungsgutachten zum Schluss, dass das von der LIG bzw. dem Land Kärnten 2007 beauftragte Gutachten zum Ankauf der Seeliegenschaften weder nachvollziehbar noch plausibel war.

Bei der Verwertung von drei Liegenschaften<sup>12</sup> durch die LIG wies die Finanzabteilung des Landes Kärnten im Jahr 2014 intern auf die eklatanten Wertdifferenzen zwischen den verschiedenen Verkehrswertgutachten und den gelegten Anboten hin. So ermittelte ein Gutachter im Jahr 2006 für ein Grundstück mit 845 m<sup>2</sup> einen Verkehrswert in Höhe

<sup>11</sup> Grundstückskomplexe und Ferienimmobilien am Ossiacher See, Malschacher See und Hafner See

<sup>12</sup> Verwertung von drei Liegenschaften im Rahmen des Projekts Umfahrung Bad St. Leonhard, B78 Obdacher Straße; siehe dazu auch Bericht des Kärntner Landesrechnungshofs „Umfahrung Bad St. Leonhard“ aus dem Jahr 2015





von 328.000 EUR; nach Reduktion der Größe (733 m<sup>2</sup> statt 845 m<sup>2</sup>) und Änderung der Ausstattung (Wegfall Gartenhütte und Brunnen) wurde 2012 ein gutachterlicher Verkehrswert in Höhe von 170.000 EUR bestimmt. Im von der LIG durchgeführten Verwertungsverfahren<sup>13</sup> lag das höchste der fünf Angebote bei 65.000 EUR. Die Finanzabteilung empfahl daher der LIG, eine umfassende Plausibilitätsprüfung und keinen Verkauf unter dem Marktwert vorzunehmen. Zur Zeit der Follow-up-Überprüfung durch den RH war das Verwertungsverfahren noch nicht abgeschlossen.

Seitens der LIG wurde die Durchführung von Plausibilitätsprüfungen zugesagt und im Jahr 2015 auch ein Gutachten auf Plausibilität überprüft.

- 5.2 Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH um, indem es an einem Beispiel nachwies, dass die Finanzabteilung des Landes von der LIG weitere Prüfungen der Verkehrswertgutachten auf Nachvollziehbarkeit und Plausibilität forderte. Auch die LIG setzte die Empfehlung des RH um.

Vereinbarung  
von Kündigungs-  
verzichten

- 6.1 (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 5) empfohlen, bei einer allfälligen Übertragung (Verkauf) von weiteren Liegenschaften an die LIG kürzere Kündigungsverzichte zu vereinbaren. Dies vor dem Hintergrund, da das Land Kärnten gegenüber der LIG bei der Rückmietung der Immobilien für 20 Jahre auf sein Kündigungsrecht verzichtete und damit auch bei geänderten Nutzungsanforderungen oder Standortauflassungen (z.B. seit 2006 nicht mehr genutzter Amlienhof) zu Mietzahlungen verpflichtet war. Aufgrund des fehlenden Vermietungsrisikos hatte die LIG zudem keinen Anreiz, möglichst rasch das Objekt zu adaptieren.<sup>14</sup>

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren auf ihre bereits zum Prüfungsergebnis abgegebene Stellungnahme verwiesen. Demnach sei die Intention der langfristigen Kündigungsverzichte in der Planungssicherheit für die LIG begründet. Damit könne eine Schuldentilgung durch langfristige Einnahmen sichergestellt werden.

<sup>13</sup> Gemäß Vereinbarung des Landes Kärnten mit der LIG über die Verwertung von Immobilien, Superädifikaten und Baurechten des Landes Kärnten durch die LIG gebührt der LIG ein gestaffeltes Entgelt für die Durchführung der Verwertungsverfahren je nach erzieltm Höchstgebot (bis 70.000 EUR 4,5 %, über 70.000 EUR bis 600.000 EUR 3 % und darüber 2,3 % des Höchstgebots).

<sup>14</sup> Im Gegensatz dazu konnten bei der österreichweit tätigen Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. die Republik Österreich bzw. die jeweiligen haushaltsleitenden Organe (Bundesministerium) ihre Mietverhältnisse gemäß Generalmietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ende eines jeden Monats kündigen.

Gemäß einem seit 1. Jänner 2013 gültigen Mietenmodell könnten nun bei neuen Mietvertragsabschlüssen zwischen Land Kärnten und LIG auch andere Laufzeiten mit höheren Mietzahlungen vereinbart werden, bei laufenden Mietverträgen blieben die vereinbarten Laufzeiten gleich. Das neue Mietenmodell führe zudem zu einer jährlichen Mietenreduktion von ca. 1,7 Mio. EUR.

Das Mietverhältnis betreffend der Liegenschaft „Amalienhof“ sei inzwischen aufgelöst worden und die LIG habe das Gebäude weitervermietet.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, fanden in den Jahren 2011<sup>15</sup> und 2012<sup>16</sup> Liegenschaftsübertragungen an die LIG (mit langjährigen Kündigungsverzichten) statt.

Im Jahr 2013 lag beim Verkauf einer ehemals an die LIG veräußerten Liegenschaft<sup>17</sup> der erzielte Kaufpreis unter dem Restbuchwert<sup>18</sup>. Das Land Kärnten hatte wegen der vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses mit langem Kündigungsverzicht eine Abschlagszahlung in Höhe von 531.719 EUR an die LIG zu leisten.

Eine externe Evaluierung der von der LIG dem Land Kärnten verrechneten Mieten im Zuge des neu konzipierten Mietenmodells ergab<sup>19</sup>, dass diese aus dem Blickwinkel der Angemessenheit bzw. des Fremdvergleichs – v.a. hinsichtlich des im Lauf der Jahre gesunkenen Zinsniveaus – im Durchschnitt nicht angemessen (zu hoch) waren. Das im Februar 2013 von der Kärntner Landesregierung beschlossene neue Mietenmodell enthielt u.a. eine Zinsgleitklausel.

- 6.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH, bei zukünftigen Liegenschaftsverkäufen und Rückmietungen kürzere Kündigungsfristen zu vereinbaren, bei ihren Liegenschaftsübertragungen an die LIG in den Jahren 2011 und 2012 nicht um.<sup>20</sup>

<sup>15</sup> Krankenpflegeschule Villach, Straßenmeisterei Hermagor/Wasserbauhof

<sup>16</sup> BH Völkermarkt, BH Spittal, BH St. Veit

<sup>17</sup> Landwirtschaftliche Fachschule Eberndorf

<sup>18</sup> Gemäß einer Vereinbarung des Landes Kärnten mit der LIG lag das Verwertungsrisiko beim Land Kärnten bedingt durch die mit einem 20-jährigen Kündigungsverzicht belegten Mietverträge. Dies bedeutet, dass die vereinbarten Mietzahlungen seitens des Landes Kärnten bis zum tatsächlichen Verkauf weiterlaufen müssten.

<sup>19</sup> gemäß Schreiben einer Wirtschaftsprüfungskanzlei an das Finanzamt Klagenfurt vom 16. April 2013

<sup>20</sup> Ab 2013 erfolgten keine Liegenschaftsübertragungen mehr.



Wenn auch den Mietverträgen ein Finanzierungsmodell zugrunde lag, wies der RH kritisch darauf hin, dass mit langen Kündigungsverzichten bzw. Abschlagszahlungen für die LIG wenig Anreiz bestand, die Liegenschaften schnell bestmöglich zu verwerten.

Im Falle der Entscheidung für einen Weiterbestand der LIG empfahl der RH dem Land Kärnten weiterhin, bei einer Liegenschaftsübertragung an die LIG kürzere Kündigungsverzichte zu vereinbaren, um bei Standortauflassungen und Nutzungsänderungen Anreize für ein effizientes und effektives Immobilienmanagement zu schaffen.

**6.3** *Das Land Kärnten wiederholte in seiner Stellungnahme seine Ansicht, dass kürzere Kündigungsverzichte zu höheren Risikozuschlägen (Mieten) führen würden. Es sagte zu, bei neuen Abschlüssen von Mietverträgen z.B. im Rahmen von Umbaumaßnahmen, kürzere Kündigungsverzichte zu erwägen.*

Kostenkontrolle  
durch das Land  
Kärnten

**7.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 9) empfohlen, bei Neu- und Umbauprojekten der LIG eine institutionalisierte Kostenkontrolle durch das Land Kärnten einzuführen, weil sich bei der Überprüfung des Umbaus der Carinthischen Musikakademie in Ossiach gezeigt hatte, dass während der Umbauphase eine begleitende institutionalisierte Kostenkontrolle durch das Land Kärnten gefehlt hatte.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren auf ihre bereits zum Prüfungsergebnis abgegebene Stellungnahme verwiesen, in der es eine institutionelle Kostenkontrolle durch das Land Kärnten bei Neu- und Umbauprojekten der LIG als Doppelgleisigkeit und Widerspruch zu einer wirtschaftlichen und sparsamen Umsetzung sowie dem Prinzip „Ausgliederung LIG – Einsparung Land“ bewertet hatte. Es würden weiterhin für jede Baumaßnahme Plausibilitätsprüfungen sowohl in der LIG als auch beim Land Kärnten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens stattfinden. Bei Großvorhaben bestünde weiterhin eine Vorlagepflicht an den Kärntner Landesrechnungshof (auch Kostenveränderungen seien mitzuteilen). Auch sei zuletzt eine Prozessdokumentation verfasst worden. Zusätzliche externe Kontrollen würden nur in Sonderfällen beauftragt.

## Verwendung der Bilanzgewinne

(3) Im Rahmen der Gebarungüberprüfung des RH verwies das Land Kärnten auf die Durchführungsbestimmungen 2015, die eine Kostenkontrolle regelten.<sup>21</sup>

**7.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH um, indem es in den Durchführungsbestimmungen 2015 eine Kostenkontrolle regelte.

**8.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 17) empfohlen, die künftige Verwendung der Bilanzgewinne der LIG, z.B. für die Bildung von Rücklagen zur Eigenkapitalstärkung, festzulegen. Dies vor dem Hintergrund, da das Land Kärnten bei der Generalversammlung vom 31. Juli 2007 durch den Eigentümervertreter mitgeteilt hatte, dass es keinen Eigenkapitalaufbau bei der LIG wünsche. Die Eigenmittelquote hatte im Jahr 2008 rd. 8,66 % betragen.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die LIG erstmals in den Jahren 2012 und 2013 Bilanzgewinne erwirtschaftet habe, wobei der Gewinn des Jahres 2012 vom Land Kärnten abgeschöpft worden und der Gewinn des Jahres 2013 zur Stärkung der Liquidität in der GmbH verblieben sei. Das Land Kärnten hatte in diesem Zusammenhang auf das „Neue Mietenmodell“ zwischen Land Kärnten und LIG verwiesen, das dem Faktum von realen Zinsen und VPI-Einschätzungen Rechnung trage und zukünftig starke Gewinnsteigerungen und Steuerbelastungen eindämmen solle.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, erwarb die LIG seit 2013 keine Liegenschaften des Landes Kärnten. Die Verwendung der Bilanzgewinne der LIG sowie die Höhe der Eigenkapitalquote stellte sich in den Jahren 2012 bis 2014 wie folgt dar:

<sup>21</sup> In den Durchführungsbestimmungen 2015 gemäß § 3 Z 41 der Geschäftsordnung der Landesregierung ist eine Vorlage an das Regierungskollegium über die beabsichtigte Durchführung von Maßnahmen und Vorhaben durch das Land vorzunehmen, wenn deren Verwirklichung insgesamt einen Aufwand von mehr als 250.000 EUR an Landesmitteln erfordert. Wird der Beschlussvortrag an das Regierungskollegium für genehmigte Maßnahmen und Vorhaben definierte Aufwand in der Folge überschritten, müssen bis zu einer Überschreitung von bis zu 10 % die Mehrkosten durch die zuständigen Referenten und die Finanzabteilung genehmigt werden. Bei einer Überschreitung von mehr als 10 % ist ein neuerlicher Beschluss des Regierungskollegiums erforderlich.

**Tabelle 1: Bilanzgewinne und Eigenkapitalquoten der LIG 2012 bis 2014**

	2012	2013	2014	Summe
	in EUR			
Bilanzgewinn	394.899,88	4.278.032,04	6.784.799,06	11.457.730,98
Jahresüberschuss	1.145.114,35	4.242.772,00	2.472.148,28	7.860.034,63
Ausschüttung	394.000	0,00	940.000	1.334.000,00
	in %			
Ausschüttungsquote (vom Jahresüberschuss)	34,41	0,00	38,02	
Eigenkapitalquote	9,85	11,44	13,65	

Quelle: LIG

Die Ausschüttungsquote vom Jahresüberschuss betrug im Betrachtungszeitraum zwischen 0 und rd. 38 %. Die Eigenkapitalquote stieg von 9,85 % im Jahr 2012 auf 13,65 % im Jahr 2014.

**8.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH um, indem es als Eigentümer der LIG bei den Beschlüssen der Generalversammlung über die Gewinnverwendung die jeweilige Liquiditätslage und -planung der LIG entsprechend berücksichtigte. Dadurch erhöhte sich auch die Eigenkapitalquote der LIG von 9,85 % im Jahr 2012 auf 13,65 % im Jahr 2014.

Vereinbarung von  
Nachbesserungs-  
klauseln

**9.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 28) empfohlen, im Falle des Weiterverkaufs von Liegenschaften<sup>22</sup> mit der LIG eine unbeschränkte Nachbesserungsklausel zu vereinbaren. Dadurch würde das Land zumindest einen Teil der von der LIG erzielten Rendite vereinnahmen. Dies vor dem Hintergrund, dass die LIG z.B. vor dem Weiterverkauf der Italienischen Botschaft vom Land Kärnten bereits Mietzahlungen von 311.998,12 EUR bzw. 65,68 % des damaligen Ankaufspreises erhalten und beim Verkauf einen Gewinn von 490.515 EUR bezogen auf den Ankaufspreis inklusive Instandhaltungen erzielt hatte (Rendite von rd. 101,73 %). Bei einem anderen Weiterverkauf (Liegenschaft Schloss Hunnenbrunn) hatte die LIG aus dem Verkauf einen Gewinn von 278.391 EUR bzw. – bezogen auf den Ankaufspreis inklusive Instandhaltungen – eine Rendite von rd. 45,01 % erzielt.

<sup>22</sup> Das sind Liegenschaften, die vom Land Kärnten an die LIG verkauft und von dieser an Dritte weiterverkauft werden.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren grundlegend festgehalten, dass die LIG Verkaufsgewinne bei Weiterverkäufen in den letzten beiden Geschäftsjahren nur in geringem Maße erzielt und sich die Frage einer eventuellen Nachbesserung nicht gestellt habe. Die empfohlene unbefristete Nachbesserungsklausel lehne es ab (höchstens vorstellbar bei unbebauten oder strategisch wichtigen Grundstücken). Bei einer solchen Nachbesserungsklausel müssten allerdings auch die seitens der LIG gesetzten Instandhaltungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die in vielen Fällen zu einer Wertsteigerung bzw. zu höheren Verkaufserlösen geführt hätten.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, hatte das Land Kärnten seit 2013 keine Liegenschaften an die LIG verkauft.

**9.2** Mangels Anwendungsfall war der Umsetzungsgrad der Empfehlung an das Land Kärnten nicht beurteilbar. Im Fall eines Weiterverkaufs von Liegenschaften durch die LIG empfahl der RH dem Land Kärnten weiterhin, mit der LIG eine unbeschränkte Nachbesserungsklausel zu vereinbaren. Damit würde auch ein eventueller Veräußerungsgewinn teilweise dem Land Kärnten zufließen und nicht bei der LIG verbleiben.

**9.3** *Das Land Kärnten teilte mit, dass derzeit keine weiteren Übertragungen von Liegenschaften an die LIG vorgesehen seien.*

Durchführung von  
Bieterverfahren

**10.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 31) empfohlen, sicherzustellen, dass Veräußerungen von Liegenschaften (durch die LIG oder durch das Land Kärnten selbst) künftig durch Bieterverfahren erfolgen. Dies vor dem Hintergrund, dass die LIG beim Verkauf einer Liegenschaft (Waldgrundstück in St. Donat) auf ausdrücklichen Wunsch des Landes Kärnten im September 2009 nur die dem Land vorliegenden zwei Interessenten zur Angebotslegung eingeladen hatte. Im Oktober 2009 hatte die LIG den Bietern mitgeteilt, dass das Land Kärnten das weitere Verkaufsverfahren abwickeln werde. Das Land hatte das Grundstück im November 2009 an den Bestbieter ohne Berücksichtigung eines möglichen Mehrwerts in Form einer Eigenjagdbegründung verkauft.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Der Verkehrswert des Grundstücks lag bei 310.300 EUR. Der mögliche Mehrwert in Form einer Eigenjagdbegründung wurde mit 15 % geschätzt. Damit erhöhte sich das Erlöspotenzial auf 383.600 EUR. Am 6. Oktober 2009 langten zwei Angebote um 365.165,90 EUR und 300.050,00 EUR ein.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass bei Liegenschaftsveräußerungen in den letzten Jahren ausnahmslos Bieterverfahren durchgeführt worden seien.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, beschloss die Kärntner Landesregierung im Zeitraum 2010 bis 2015 insgesamt fünf Liegenschaftsverkäufe, einen an eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, die anderen vier an Privatpersonen. Mit Ausnahme des Verkaufs an die Wohnbaugenossenschaft war die Durchführung der Liegenschaftsverkäufe im Rahmen eines Bieterverfahrens mit hinreichender Publikation aus den Akten nachvollziehbar.

**10.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH teilweise um, indem es bei vier von fünf Liegenschaftsverkäufen Bieterverfahren mit hinreichender Publikation durchführte. Der RH empfahl dem Land Kärnten weiterhin, dass Veräußerungen von Liegenschaften (durch die LIG oder das Land Kärnten selbst) künftig durch Bieterverfahren zu erfolgen haben.

**10.3** *Das Land Kärnten vertrat in seiner Stellungnahme die Ansicht, dass aufgrund der besonderen Gegebenheiten der Liegenschaft (z.B. Grundstück nicht selbstständig bebaubar) beim Verkauf des Grundstücks eine Ausschreibung nicht zielführend erschien. Da der Verkauf aufgrund eines Gutachtens erfolgt sei, habe es der Richtlinie der Europäischen Kommission (EU-Mitteilung ABl. 1997/C 209/03) entsprochen.*

**10.4** Der RH entgegnete dem Land Kärnten, dass grundsätzlich aus wirtschaftlichen Erwägungen (Erzielung des Verkehrswerts) ein bedingungsfreies Bieterverfahren (Ausschreibung) einem Gutachten vorzuziehen sei.

Zeitpunkt der  
Einleitung eines  
Bauprojekts

**11.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 24) empfohlen, ein Bauprojekt grundsätzlich erst nach Ermittlung der wirtschaftlich besten Variante einzuleiten. Dies vor dem Hintergrund, dass das Land Kärnten die Entscheidung für die Standortverlegung für den Neubau der Tourismusberufsschule Villach-Warmbad im Jahr 2004 ohne Kosten-Nutzen-Analyse durchführte und im Jahr 2010 die von der LIG in Frage gestellte Notwendigkeit zusätzlicher Investitionen am

alternativen Standort Oberwollanig<sup>24</sup> samt eines von der LIG errechneten Kostenvorteils von bis zu rd. 3,96 Mio. EUR nicht berücksichtigt hatte. Nach massiver Reduktion des Raum- und Funktionsprogramms des Neubauprojekts war eine weitere Variantenuntersuchung unterblieben. Der Baubeginn der Tourismusberufsschule in Villach-Warmbad war im November 2011 erfolgt.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass es sich bemüht habe, bei der Entwicklung von Bauprojekten die Projektaufbereitung hinsichtlich wirtschaftlich bester Variante, den Folgekosten, den Personal- und Betriebskosten, dem Bauzeitplan, den Finanzierungsvarianten und den Alternativen sowie hinsichtlich landeseigener vorhandener Flächen noch vertiefter aufzubereiten. Die Einleitung eines neuen Bauprojektes erfolge erst nach Festlegung aller Parameter.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, hatte das Land Kärnten das Bauprojekt Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt<sup>25</sup> erst nach Festlegung aller Parameter eingeleitet. Das Bildungszentrum Landesfachschule Litzlhof (Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung im Juni 2015, derzeit Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs) und die Generalsanierung Landesfachschule und Gut Stiegerhof (Stand: Projekt in Vorbereitung, noch nicht genehmigt) befanden sich zur Zeit der Gebärungsüberprüfung noch nicht in der Bauphase.

**11.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH um, indem es bei dem genannten Bauprojekt den Baubeginn erst nach Festlegung aller Parameter einleitete.

#### Verwertungsstrategie für Leerstandsflächen

**12.1** (1) Da eine genaue Übersicht der Leerstände der an das Land Kärnten vermieteten Objekte nicht vorlag, hatte der RH dem Land Kärnten und der LIG in seinem Vorbericht (TZ 11) empfohlen, das Ausmaß von Leerstandsflächen in m<sup>2</sup> bzw. in Prozent des jeweiligen Objekts zu erfassen und laufend zu aktualisieren. Weiters wäre eine Strategie

<sup>24</sup> Im nördlich gelegenen Villacher Stadtteil Oberwollanig befand sich eine Tourismusberufsschule einschließlich eines Internats für die Lehrberufe Hotel- und Gastgewerbeassistent, Koch sowie Restaurantfachkraft. Die LIG hatte diese Objekte Ende 2001 vom Land Kärnten erworben und diesem zurückvermietet. Im Mai 2002 entschied sich die Kärntner Landesregierung für ein neues Berufsschulstandortkonzept, mit dem mehrere Kompetenzzentren geschaffen werden sollten. Dabei sollten alle bestehenden Standorte in Kärnten einschließlich des Standorts Villach-Oberwollanig langfristig gesichert werden. Im Februar 2004 entschied sich die Kärntner Landesregierung – entgegen dem Beschluss vom Mai 2002 – für einen Neubau der Tourismusberufsschule und des Internats im südlich gelegenen Villacher Stadtteil Warmbad.

<sup>25</sup> Das Projekt wurde abgeschlossen, die Übergabe an die Nutzer erfolgte mit 31. Dezember 2013. Alle Vorgaben wurden eingehalten.



über die Verwertung dieser Leerstandsflächen – Verkauf oder Weitervermietung – zu erarbeiten.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass der Empfehlung des RH seitens des Landes Kärnten und der LIG entsprochen worden sei. Die Erfassung aller Flächen finde kontinuierlich statt und verändere sich auch laufend. Bei Freiwerden spezifischer Flächen und Gebäude würde versucht, diese einer entlastenden Verwertung zuzuführen (Verkauf, Vermietung und Verpachtung usw.). Die jeweilige Strategie entwickle sich aus den spezifischen Gebäudedaten.

Die LIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie für Liegenschaften im Eigentum der LIG quartalsmäßig über die Leerstehungen Bericht erstatte. Für Liegenschaften, die in absehbarer Zeit nicht mehr vom Land Kärnten genützt würden, gebe es Verwertungskonzepte. Der aktuelle Stand an Leerstehungen bei LIG-eigenen Flächen betrage 0,22 %.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, erfasste das Land Kärnten laufend die Leerstehungen ihrer Liegenschaften. Die LIG erfasste die aktuellen Leerstehungen in ihren Quartalsberichten und merkte dazu die jeweils beabsichtigte Verwertungsstrategie an. Gemäß dem letzten Leerstandsbericht (2. Quartal 2015, Stand 30. Juni 2015) standen insgesamt 429 m<sup>2</sup> nicht vermieteter Fläche leer<sup>26</sup>. Das Land Kärnten zahlte für insgesamt 9.020 m<sup>2</sup> Mietfläche Miete, ohne diese zu nutzen.<sup>27</sup> Gemäß der von der LIG dem RH vorgelegten Zusammenstellung der Leerstehungen von Liegenschaften in den Jahren 2010 bis 2015 betrug der quartalsmäßig ermittelte Anteil für Flächen, für die das Land Kärnten Miete zu zahlen hatte, zwischen rd. 0,07 % und 3,99 %.

**12.2** Das Land Kärnten und die LIG setzten die Empfehlung des RH, das Ausmaß der Leerstandsflächen in m<sup>2</sup> bzw. in Prozent des jeweiligen Objekts zu erfassen und laufend zu aktualisieren, um. Die LIG schloss den Quartalsberichten einen Leerstandsbericht mit den aktuellen Leerstehungen und der beabsichtigten Verwertungsstrategie bei.

Durchführung von  
Verhandlungs-  
verfahren

**13.1** (1) Der RH hatte der LIG in seinem Vorbericht (TZ 19) empfohlen, bei Planungsleistungen für Neu- und Umbauten der vom Land Kärnten erworbenen Objekte vermehrt Verhandlungsverfahren mit oder ohne Bekanntmachung durchzuführen. Allein rd. 71,41 % der zwischen 2006 und 2010 abgerechneten Planungsleistungen von rd. 9,13 Mio. EUR

<sup>26</sup> Davon wird die LIG 265 m<sup>2</sup> für ihren Umzug im September 2015 nutzen.

<sup>27</sup> Davon betrafen 8.792 m<sup>2</sup> den Leerstand einer Schule samt Heim.

waren auf Direktvergaben oder Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung mit nur einem Unternehmen entfallen. Dies war nicht im Interesse eines intensiven Preis- und Ideenwettbewerbs.

(2) Die LIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie die Durchführung von Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit nur einem Unternehmen bis 80.000 EUR im Sinne eines effektiven Verhältnisses zwischen Auftragsvolumen und Verfahrenskosten als sinnvoll erachte. Die Beauftragung regionaler Firmen zu einem kalkulatorisch auskömmlichen Preisniveau sei im Sinne der Vergabestrategie des Landes Kärnten. Diese gewählte Vorgangsweise sei auch strenger als vom Bundesvergabegesetz vorgegeben.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, beschloss die Kärntner Landesregierung im Juni 2015 geänderte Regeln bei Auftragsvergaben der LIG. Statt der bisherigen Gewichtung der Entscheidungskriterien (94 % bis 92 % Preis/6 % bis 8 % sozialpolitische- und Qualitätskriterien) werden nunmehr zu 85 % Preis- und zu 15 % sozialpolitische- und Qualitätskriterien im Rahmen der Bestbieterverfahren herangezogen. Die neue Gewichtung der Entscheidungskriterien sollte kleine und mittlere Unternehmen im Land Kärnten fördern, wobei das Land Kärnten eine Anhebung des Preisniveaus bei den Auftragsvergaben in Kauf nahm. Die LIG behielt die einzelgewerksweise Auftragsvergabe unter Ausnutzung der im Bundesvergabegesetz geregelten Wertgrenzen für nicht offene Verfahren bei.

**13.2** Die LIG setzte die Empfehlung des RH nicht um, weil sie ihre Vergabepaxis nicht änderte. Außerdem sollte die neue Gewichtung der Entscheidungskriterien (85 % Preis- und 15 % sozialpolitische- und Qualitätskriterien) kleine und mittlere Unternehmen im Land Kärnten fördern, wobei das Land Kärnten eine Anhebung des Preisniveaus bei den Auftragsvergaben in Kauf nahm. Der RH wiederholte daher seine Empfehlung an die LIG, bei Planungsleistungen für Neu- und Umbauten der vom Land Kärnten erworbenen Objekte vermehrt Verhandlungsverfahren mit oder ohne Bekanntmachung durchzuführen.

**13.3** *Die LIG betonte in ihrer Stellungnahme die Gesetzeskonformität ihrer Vergabepaxis. Die Durchführung von Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung mit nur einem Unternehmen bis netto 80.000 EUR sei wirtschaftlich zweckmäßig und sinnvoll, weil regionale Firmen optimal eingebunden werden könnten und ein effektives Verhältnis zwischen Auftragsvolumen und Verfahrenskosten bei kostendeckendem Preisniveau gewährleistet sei. Darüber hinaus würden die Interessensvertretungen der planenden Gewerke in Kärnten eine Beibehaltung dieses Procedere fordern.*



Ausschreibung von  
Gutachten und  
Dokumentation von  
Vergabeverfahren

**13.4** Der RH verblieb bei seiner Ansicht, dass die Vergabepaxis der LIG nicht im Interesse eines intensiven Preis- und Ideenwettbewerbs war. Er empfahl daher weiterhin, bei Planungsleistungen für Neu- und Umbauten der vom Land Kärnten erworbenen Objekte vermehrt Verhandlungsverfahren mit oder ohne Bekanntmachung durchzuführen.

**14.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten und der LIG in seinem Vorbericht (TZ 41) empfohlen, sicherzustellen, dass Gutachten grundsätzlich öffentlich ausgeschrieben und Vergabeverfahren nachvollziehbar dokumentiert werden. Dies vor dem Hintergrund, dass die Aufträge des Landes Kärnten und der LIG für die Erstellung von drei Sachwertgutachten (davon eines in Höhe von 75.000 EUR<sup>28</sup>), einem Ertragswertgutachten (49.509,73 EUR) und einer Due Diligence Prüfung (782.743,87 EUR) für den Erwerb von drei Seeliegenschaften<sup>29</sup> jeweils mangelhaft dokumentiert und die Vergabeverfahren des Landes daher nicht nachvollziehbar waren.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass es strenge Maßstäbe im Bereich von Gutachten und Vergabeverfahren und das Bundesvergabegesetz penibel anwende. Eine entsprechende Dokumentation werde jeweils eingefordert. Eine grundsätzliche öffentliche Ausschreibung von Gutachten sei aber als Selbstbeschränkung innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens zu werten und ergebe keinen Vorteil hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit.

Die LIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie seit Durchführung der Prüfung des RH fünf Gutachten in Auftrag gegeben habe, die von vier verschiedenen Gutachtern erstellt worden seien. Der Zuschlag sei auf Basis einer unverbindlichen Preisauskunft erfolgt.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, beauftragte der Aufsichtsrat der LIG im Jahr 2013 aufgrund der im Vorbericht getroffenen Empfehlungen des RH zur Durchführung der Vergaben die Geschäftsführung mit der Evaluierung der Vergabepaxis der LIG. Die von einer externen Unternehmung (Rechtsanwaltskanzlei) durchgeführte Prüfung der Rechtskonformität der Vergabevorgänge fand am Beispiel einer Vergabe (Tourismusberufsschule Warmbad-Villach) statt und wurde im Dezember 2014 vorgelegt.

<sup>28</sup> Nettobeträge

<sup>29</sup> Die drei Seeliegenschaften bestanden aus dem Maltschacher See, dem Hafner See sowie drei am Maltschacher See, Hafner See und Ossiacher See gelegenen touristischen Betrieben: Feriendorf und Campingplatz am Maltschacher See, Seehotel und Campingplatz am Hafner See sowie ein Feriendorf am Ossiacher See.

Im Ergebnis stellte die Rechtsanwaltskanzlei fest, dass Direktvergaben bei Aufträgen im Oberschwellenbereich durch Ausschreibung einzelner Gewerke und gewichtete Zuschlagskriterien ohne nähere Dokumentation der Begründung rechtswidrig seien und nicht durchgeführt werden dürften. Für jede Auftragsvergabe wären zwingend Vergabevermerke mit gesetzlich festgelegtem Mindestinhalt anzufertigen.

Darüber hinaus wurde bei dem überprüften Vergabefall bei den Hochbau-Baumeisterarbeiten die doppelt so hohe Bewertung der Qualität eines Bieters nicht entsprechend berücksichtigt und das Verhandlungsverbot wegen Abweichung vom Angebotspreis nicht ausreichend beachtet (Verbot der nachträglichen Änderung des Angebots). Dokumentationen der Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung, von der Vergabe von Zusatzaufträgen und von vertieften Angebotsprüfungen fehlten.

Die dazu von der Geschäftsführung der LIG beauftragte Stellungnahme einer anderen Rechtsanwaltskanzlei stellte im Wesentlichen nicht die vorgefundenen Sachverhalte, sondern die Rechtswidrigkeit in Abrede und berief sich auf abgelaufene Fristen.

Seit 2010 hatte die LIG für Liegenschaften des Landes Kärnten und der LIG insgesamt 16 Verkehrswertgutachten zum Preis von 550 EUR bis 4.200 EUR an acht verschiedene Gutachter vergeben. Die LIG teilte dazu mit, dass die Vergaben von Verkehrswertgutachten nunmehr besser mittels Bestellschein, Email-Korrespondenz etc. dokumentiert werden. Die Auftragserteilung für den Gutachter erfolgte nach Einholung einer Preisauskunft, wobei zwischen einem und drei Gutachter angefragt wurden. Ferner legte die LIG dem RH Vergaberichtlinien aus dem Jahr 2014 vor, die jedoch keinen Hinweis enthielten, dass grundsätzlich öffentlich auszuschreiben ist.

Der RH stellte im Rahmen seiner Gebarungsüberprüfung zudem fest, dass im Jahr 2013 der frühere Geschäftsführer der SIG mittels Vollmacht<sup>30</sup> ein Plausibilisierungsgutachten zum Verkehrswertgutachten für den Kauf der Seeliegenschaften durch das Land Kärnten in Höhe von 97.333,81 EUR netto ohne öffentliche Ausschreibung beauftragte. Eine Preisauskunft von anderen Gutachtern war nicht dokumentiert (siehe TZ 24).

#### 14.2 Mangels Anwendungsfälle (Auftragsvergaben von Gutachterleistungen in entsprechender Höhe) war der Umsetzungsgrad der Empfehlung an das Land Kärnten und die LIG, Gutachten grundsätzlich öffentlich aus-

<sup>30</sup> kein eigenes Auftragschreiben

## Ausgliederung des Immobilienmanagements; Follow-up-Überprüfung

zuschreiben und Vergabeverfahren nachvollziehbar zu dokumentieren, nicht beurteilbar. Auch enthielten die Vergaberichtlinien der LIG aus dem Jahr 2014 keinen Hinweis, dass grundsätzlich öffentlich auszuschreiben ist.

In Anbetracht der von einer Rechtsanwaltskanzlei festgestellten vergaberechtlichen Mängel, im Speziellen der nicht eingehaltenen Dokumentationspflichten, sowie des ohne Ausschreibung vergebenen Plausibilisierungsgutachtens durch die SIG empfahl der RH dem Land Kärnten, der LIG und der SIG, Gutachten abhängig von Preis, Inhalt und Wert (Kosten/Nutzen-Relation) öffentlich auszuschreiben und das Vergabeverfahren nachvollziehbar zu dokumentieren.

### Ausrichtung und Organisation der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH

Festlegung quantifizierbarer Ziele für die Ausgliederung und Ausmaß der Marktorientierung

**15.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten und der LIG in seinem Vorbericht (TZ 6 und 26) empfohlen, bei Ausgliederungen grundsätzlich quantifizierbare Ziele zu definieren sowie konkret hinsichtlich der LIG das Ausmaß der Marktorientierung festzulegen und die entsprechenden Rahmenbedingungen (bei Dienstleistungen an Dritte) zu schaffen. Auch sollte eine grundsätzliche Entscheidung hinsichtlich der Tätigkeit von Projektentwicklungen durch die LIG getroffen werden (TZ 25). Dies vor dem Hintergrund, dass die LIG auch Dienstleistungen für Dritte erbracht hatte, indem sie Baubetreuungsleistungen für Gemeinden einschließlich einer mit Risiko behafteten Finanzierungsoption angeboten oder in Villach eine Reihenhauseanlage entwickelt hatte. Projektentwicklungen dieser Art waren jedoch im Gesellschaftsvertrag der LIG nicht vorgesehen. Damit war die LIG über ihr Kerngeschäft des Liegenschaftsmanagements und der Bauabwicklung mit dem Land Kärnten hinaus tätig.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die Baubetreuungsleistung der LIG im Bereich der Kärntner Gemeinden als Kooperation mit anderen Rechtsträgern definiert sei und weit unter 10 % des Gesamtleistungsvolumens der LIG liege, um das Inhouse-Verhältnis nicht zu gefährden. Leistungen im Bereich des Privatmarkts habe die LIG nicht erbracht.

Die LIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie sich noch in einem laufenden Strategieprozess befinde, dessen Ergebnis noch offen sei. Eine Neuausrichtung bzw. eine Festlegung von Zielen könne daher vorläufig nicht erfolgen. Im Übrigen bestünde kein Handlungsbedarf mehr, weil nach Meinung des Aufsichtsrats der LIG gewerbewirtschaftliche Projekte nicht zu den Kernaufgaben der LIG zählen und keine

## Ausrichtung und Organisation der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH

Konkurrenzsituation zum gewerblichen Immobilienmarkt und sozialen Wohnbau geschaffen werden sollte.

(3) Wie der RH feststellte, erachtete die LIG gewerbewirtschaftliche Projekte nicht zu ihren Kernaufgaben.

Im überprüften Zeitraum verkaufte das Land Kärnten im Jahr 2012 drei Bezirkshauptmannschaften<sup>31</sup> an die LIG, dafür wurde der Gesellschaftsvertrag der LIG 2012 ergänzt. Weitere Liegenschaftsübertragungen an die LIG fanden nicht statt; gewerbewirtschaftliche Projekte wickelte die LIG nicht ab.

Die LIG erbrachte weiterhin Baubetreuungsleistungen für Fremdprojekte (z.B. Sanierungsarbeiten Seeliegenschaften, diverse Gemeindeprojekte, Landwirtschaftskammer Kärnten, Landestierschutzhaus). Das Gesamtvolumen der erbrachten Leistungen für Fremdprojekte machte 2014 rd. 2,12 % der Gesamteinnahmen der LIG aus.

Die Erlöse der LIG gliederten sich in den Jahren 2010 bis 2014 folgendermaßen auf:

<b>Tabelle 2: Umfang der Dienstleistungen für Dritte – Einnahmen der LIG 2012 bis 2014</b>				
	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Gesamt 2014</b>
	in Mio. EUR			in %
Einnahmen aus Mieterlösen (inkl. BK)	24,50	24,10	23,80	93,88
Einnahmen aus Hausverwaltungshonoraren	0,70	0,72	0,75	2,94
Baubetreuung für Fremdprojekte	0,22	0,15	0,54	2,12
aktivierte Eigenleistung f. Umsetzung Bauprogramm (LIG-eigene Projekte)	0,42	0,59	0,27	1,06
<b>Gesamt</b>	<b>25,84</b>	<b>25,56</b>	<b>25,35</b>	<b>100,00</b>

Rundungsdifferenzen enthalten

Quelle: LIG

Eine grundsätzliche Entscheidung hinsichtlich der Tätigkeit von Projektentwicklungen durch die LIG konnte vom RH nicht nachvollzogen werden.

**15.2** Das Land Kärnten und die LIG setzten daher die Empfehlung des RH teilweise um, indem sie keine Projekte gewerbewirtschaftlicher Art abwickelten. Damit legten sie das Ausmaß der Marktorientierung fest; entsprechende Rahmenbedingungen waren daher nicht notwendig. Eine grundsätzliche Entscheidung über die Projektentwicklungen

<sup>31</sup> BH Völkermarkt, BH Spittal, BH St. Veit

konnte nicht nachvollzogen werden. Aufgrund der seit 2012 geführten strategischen Überlegungen des Landes Kärnten und der LIG hinsichtlich einer Rückabwicklung der Ausgliederung war es für das Land Kärnten im überprüften Zeitraum nicht vordringlich, Ausgliederungsziele zu definieren.

Für den Fall eines Weiterbestehens der LIG als eigenständiger Rechtsträger empfahl der RH dem Land Kärnten und der LIG, quantifizierbare Ziele und Rahmenbedingungen<sup>32</sup> für die LIG festzulegen. Auch im Falle einer Wiedereingliederung wären quantifizierbare Ziele und Rahmenbedingungen, wie z.B. Einsparungspotenziale, festzulegen und zu quantifizieren.

**15.3** *Das Land Kärnten hielt in seiner Stellungnahme fest, dass es bis dato aufgrund der derzeitigen Situation in der Causa HETA und der damit verbundenen Fragen im Zusammenhang mit Gläubigerbenachteiligungen noch keine endgültige Entscheidung hinsichtlich der entwickelten LIG-Strategien getroffen habe.*

Bauvolumen und  
Personalbedarf

**16.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten und der LIG in seinem Vorbericht (TZ 13, 18) empfohlen, das mittel- bis langfristige Bauvolumen zur Festlegung des künftigen Finanzierungs- und Personalbedarfs der LIG abzuschätzen. Der Personalstand wäre an die Strategie des Liegenschafts- und Baumanagements der LIG anzupassen. Dies vor dem Hintergrund, dass das Bauvolumen der LIG im Bereich Neu- und Umbauten zwischen 2006 und 2010 schwankte und v.a. nach dem Jahr 2008 stark rückgängig war. Der durchschnittliche Personalstand der LIG stieg hingegen zwischen 2006 und 2010 von 27 Mitarbeitern auf 31 Mitarbeiter (26 Mitarbeiter der LIG und fünf Landesbedienstete).<sup>33</sup>

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass es jährlich sämtliche Budgetprogramme u.a. zur Abschätzung der Schulden und finanziellen Auswirkungen und der daraus resultierenden Lenkungs- und Einsparungspotenziale überarbeite. Im Hinblick auf die zukünftige Strategieausrichtung bzw. die dafür notwendige Richtungsweisung der Entscheidungsträger könne eine etwaige Neufestlegung für das mittel- und langfristige Bauvolumen bzw. eine definitive Änderung bzw. Anpassung erst danach erfolgen. Hinsichtlich der zukünftigen Ausrichtung der LIG (Reintegration, Eigenbetrieb oder LIG als Inhouse Provider) seien allenfalls personelle Maßnahmen erforderlich.

<sup>32</sup> z.B. hinsichtlich der Tätigkeitsfelder, Bauvolumen, Gesamtumfang der Einsparungsmöglichkeit für das Land durch die Beibehaltung des ausgegliederten Rechtsträgers etc.

<sup>33</sup> Anzahl der angestellten Mitarbeiter in Köpfen

## Ausrichtung und Organisation der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH

Die LIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie das mittel- bzw. langfristig zu erwartende Bauvolumen jährlich anhand des Budgets inklusive einer dreijährigen Mittelfristplanung aktualisiere. Dies erfolge in Abstimmung mit dem Land Kärnten bzw. den zuständigen Fachabteilungen. Der Personalstand sei in den vergangenen Jahren von 40 auf 30 Vollzeitäquivalente reduziert worden und wäre aufgrund zusätzlicher Aufgaben wie z.B. Kommunales Facility Management, Entwicklung neuer Richtlinien für Ausschreibungen und Vergaben im Baubereich (vertiefte Angebotsprüfung, Bestbietermodelle) angemessen.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, entwickelte sich der Personalstand der LIG (festangestelltes Personal) in den Jahren 2010 bis 2015 wie folgt:

<b>Tabelle 3: Durchschnittlicher Personalstand der LIG</b>						
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Geplant im Herbst 2015</b>
	in Köpfen					
Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer	28	27	27	27	26	19
Landesbedienstete	5	3	3	3	3	1
Landeskrankenanstalten	1	1	1	1	1	1
<b>Summe</b>	<b>34</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>30</b>	<b>21</b>

Quelle: LIG

Der durchschnittliche Personalstand sank von 2010 auf 2011 um vier Personen und blieb dann bis einschließlich 2013 mit durchschnittlich 31 Personen gleich (2014 insgesamt 30 Personen).<sup>34</sup>

In den Jahren 2010 und 2011 verzeichnete die LIG eine Verringerung des Bauvolumens, z.B. aufgrund verzögerter Genehmigungen. Ab dem Jahr 2013 verkaufte das Land Kärnten keine Liegenschaften mehr an die LIG. Das Bauvolumen sank von 25,38 Mio. EUR im Jahr 2013 auf 8,16 Mio. EUR im Jahr 2014.<sup>35</sup>

Aufgrund seiner Liquiditätssituation führte das Land Kärnten im Jahr 2015 einen befristeten Ausgabenstopp, von dem auch die LIG betroffen war, durch. Die laufenden Projekte wurden verzögert und auch die geplanten Instandhaltungen wurden – bis auf jene, wo bereits

<sup>34</sup> Der Personalstand der LIG besteht mit einer Ausnahme nur aus in Vollzeit beschäftigten Mitarbeitern.

<sup>35</sup> Gemäß chronologischer Projektumsetzung 2006 bis 2014: Beinhaltet sind LIG/LAND-Projekte, LIG-Instandhaltung, Fremdprojekte, Nutzerinstandhaltung, Einrichtungen.



Aufträge vergeben waren oder bei Gefahr in Verzug – gestoppt bzw. abgesagt. Im Auftrag des Landes Kärnten erstellte die LIG Mitte 2015 ein adaptiertes Budget und kürzte sowohl die Projektliste als auch das Instandhaltungsvolumen. Sie reduzierte im adaptierten Budget die geplanten Projektkosten für das Jahr 2015 von 18,14 Mio. EUR auf 2,08 Mio. EUR, für das Jahr 2016 von 15,73 Mio. EUR auf 4,58 Mio. EUR und für das Jahr 2017 von 16,78 Mio. EUR auf 9,84 Mio. EUR.

Bedingt durch die geringen Instandhaltungs- und Bauvolumina hatte die LIG im Sommer 2015 sieben Mitarbeiter gekündigt und zwei Landesmitarbeiter wieder in den Landesdienst zurückgestellt (Reduktion von 30 auf 21 Mitarbeiter). Demgegenüber gingen die zuständigen Abteilungen des Landes im Falle der Rückeingliederung mit einer Übernahme aller Aufgaben der LIG von einem zusätzlichen Personalbedarf in Höhe von insgesamt rund zehn Mitarbeitern aus.

- 16.2** Das Land Kärnten und die LIG setzten die Empfehlung des RH um, weil wesentliche Personaleinsparungen in der LIG im Zusammenhang mit der Liquiditätssituation des Landes Kärnten im Jahr 2015 und den damit verbundenen verminderten Bauvolumina stattfanden.

Zur Vermeidung erheblicher Personalkosten im Falle der Rückeingliederung der LIG in die Landesverwaltung verwies der RH auf seine Empfehlung in TZ 22, entweder rechtzeitig vor Durchführung der geplanten Maßnahmen den Personalstand der LIG an den erforderlichen Bedarf anzupassen oder entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit das Land Kärnten im Rahmen von Betriebsübergängen bei Rückeingliederungen ausgegliederter Unternehmungen nur die tatsächlich erforderliche Anzahl von Bediensteten in den Mitarbeiterstand des Amtes der Landesregierung übernehmen muss.

- 16.3** Die LIG erachtete in ihrer Stellungnahme die Angaben des Landes, wonach nur zehn Mitarbeiter bei einer Rückeingliederung der LIG in das Land Kärnten erforderlich seien, als unqualifiziert und nicht nachvollziehbar. Darüber hinaus hielt sie die Höhe des Bauvolumens als kein adäquates Meßinstrument, um linear auf den benötigten Personalstand schließen zu können.

- 16.4** Der RH wies darauf hin, dass im Fall einer Rückeingliederung der LIG in das Land Kärnten vorab unbedingt der tatsächlich erforderliche Personalbedarf abzuklären wäre. Das stark zurückgegangene Bauvolumen stellte nach Ansicht des RH ein wesentliches Indiz für einen geringeren Personalbedarf dar.

## Ausrichtung und Organisation der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH

### Nutzung der freien Büroflächen

**17.1** (1) Der RH hatte der LIG in seinem Vorbericht (TZ 38) empfohlen, die freien Büroflächen im Firmensitz der LIG einer Nutzung zuzuführen. Dies vor dem Hintergrund, dass die LIG im Zuge ihrer Standortverlegung 2009 das bestehende Gebäude adaptiert und einen Zubau errichtet hatte. Das der Planung zu Grunde gelegte Raum- und Funktionsprogramm sah für 40 Mitarbeiter Büroflächen von insgesamt 643 m<sup>2</sup> Nettogeschoßfläche, somit durchschnittlich rd. 16 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiter vor. Nach Fertigstellung des Neu- und Umbaus hatte die LIG 31 Beschäftigte, so dass einem Mitarbeiter durchschnittlich rd. 20,74 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Verfügung standen.

(2) Die LIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die freien Büroflächen am Firmensitz der LIG seit Februar 2013 an die Behindertenanwaltschaft des Landes Kärnten (AMB) vermietet seien.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, übersiedelte die LIG im September 2015 in das Objekt Amalienhof; der bisherige Standort der LIG wird als Haus der Anwaltschaften weitergeführt (Patientenanwaltschaft, Jugendanwaltschaft, Behindertenanwaltschaft etc.). Im Herbst 2015 erfolgte ein Mitarbeiterabbau von 30 auf 21 Mitarbeiter. Mit den rd. 265 m<sup>2</sup> Nettogeschoßfläche am neuen Standort hatte die LIG rd. 12,6 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiter zur Verfügung. Dies entsprach auch den Raumgrößenvorgaben des Landes Kärnten.

**17.2** Die LIG setzte die Empfehlung des RH um, indem sie die leeren Büroflächen einer anderen Nutzung zuführte und in den neuen Räumlichkeiten den Bürogrößenvorgaben des Landes Kärnten entsprechende Raumgrößen zur Verfügung hatte.

### Anpassung der Geschäftsordnung

**18.1** (1) Der RH hatte der LIG in seinem Vorbericht (TZ 40) empfohlen, die Geschäftsordnung der LIG hinsichtlich der Genehmigungspflicht von Ausgaben zu ergänzen. Die Ausgaben sollten – eventuell ab einer bestimmten Höhe – der Genehmigung des Aufsichtsrats bedürfen, wenn sie nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Aufgabengebiet der LIG standen und nicht zum laufenden Geschäftsbetrieb gehörten. Die LIG hatte 2009 ein karitatives Engagement eines Sozialhilfvereins mit 30.000 EUR unterstützt, ohne dass dies zum Aufgabengebiet der LIG gehört hatte. Nach der Geschäftsordnung der LIG war für diese Spende keine Genehmigung des Aufsichtsrats erforderlich gewesen.

(2) Die LIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass den Empfehlungen des RH bereits Rechnung getragen und die Geschäftsordnung der Geschäftsführung dahingehend abgeändert worden sei.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, wurde in der Aufsichtsratssitzung der LIG vom 21. November 2013 die Geschäftsordnung geändert; die Regelungen hinsichtlich der zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfte und Wertgrenzen wurden deutlich verschärft.

**18.2** Die LIG setzte die Empfehlung des RH um, indem sie die Regelungen hinsichtlich der zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfte und Wertgrenzen in ihrer Geschäftsordnung ergänzte.

Anzahl der  
Geschäftsführer

**19.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 32) empfohlen, die Anzahl der Geschäftsführer der LIG entsprechend der künftigen Strategie und Aufgabenstellung im Liegenschafts- und Baumanagement festzulegen. Der Gesellschaftsvertrag der LIG sah die Bestellung von einem oder zwei Geschäftsführern vor. Seit Gründung der LIG 2001 waren – unabhängig von der Entwicklung der Bauleistungen – zwei Geschäftsführer (einer für den kaufmännischen und einer für den technischen Bereich der Gesellschaft) bestellt worden.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass bislang noch keine geänderte Vorgabe erfolgt sei. Erst nach Festlegung der LIG-Zukunft werde dies thematisiert. Die aktuellen Geschäftsführerverträge seien unbefristet mit einer halbjährlichen Kündigungsfrist.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, war eine Entscheidung über Liegenschafts- und Baumanagement und daher die künftige Strategie und Aufgabenstellung der LIG seitens des Landes Kärnten noch ausständig. Das Land Kärnten führte seit 2013 keine Liegenschaftsübertragungen an die LIG mehr durch. Der Umfang der Geschäftstätigkeit der LIG (Bauvolumen) hatte sich ab 2015 deutlich vermindert (siehe TZ 16).<sup>36</sup>

Die Anzahl der Geschäftsführer verblieb bei zwei. Eine Anpassung an die geänderten Verhältnisse im Liegenschafts- und Baumanagement – auch im Hinblick auf eine allfällige, bereits in Planung befindliche Rückeingliederung der LIG und den zu erwartenden Bedarfsmangel für zwei Geschäftsführer (siehe auch TZ 16) – fand bislang nicht statt.

**19.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH nicht um, weil über die zukünftige Strategie und Aufgabenstellung im Liegenschafts- und Baumanagement noch nicht entschieden wurde. Obwohl das

<sup>36</sup> Aufgrund der angespannten Finanzlage des Landes Kärnten, dem geringeren Bauauftragsvolumen für die LIG, den Einsparungen im Bereich der Instandhaltungen erstellte die LIG Mitte 2015 ein adaptiertes Budget. Neue Projekte wurden eingestellt, geplante Großprojekte wurden zeitlich verzögert dargestellt. Der Personalstand wurde um sieben Mitarbeiter reduziert, die Anzahl der Geschäftsführer blieb jedoch gleich.

## Ausrichtung und Organisation der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH

Land Kärnten seit 2013 keine Liegenschaftsübertragungen an die LIG mehr durchführte und sich der Umfang der Geschäftstätigkeit der LIG im überprüften Zeitraum deutlich verminderte (das Bauvolumen sank von 25,38 Mio. EUR im Jahr 2013 auf 8,16 Mio. EUR im Jahr 2014, die geplanten Projektkosten z.B. für das Jahr 2015 von 18,14 Mio. EUR auf 2,08 Mio. EUR), blieb die Anzahl der Geschäftsführer gleich. Der RH bekräftigte seine Empfehlung, die Anzahl der Geschäftsführer der LIG entsprechend der künftigen Strategie und Aufgabenstellung im Liegenschafts- und Baumanagement sowie wegen des verringerten Bauvolumens und Personalstands der LIG anzupassen.

- 19.3** *Das Land Kärnten hielt in seiner Stellungnahme fest, dass es bis dato aufgrund der derzeitigen Situation in der Causa HETA und der damit verbundenen Fragen im Zusammenhang mit Gläubigerbenachteiligungen noch keine endgültige Entscheidung hinsichtlich der entwickelten LIG-Strategien getroffen habe.*
- 19.4** Der RH entgegnete dem Land Kärnten, dass seiner Ansicht nach auch unabhängig von der Causa HETA eine Evaluierung des Bedarfs an zwei Geschäftsführern erforderlich wäre.

Nebenbeschäftigungen der Geschäftsführer

- 20.1** (1) Der RH hatte dem Aufsichtsrat der LIG in seinem Vorbericht (TZ 35) empfohlen, einen Bericht des technischen Geschäftsführers über dessen Gutachtertätigkeit bzw. generell jährliche Berichte der beiden Geschäftsführer über das Ausmaß ihrer Nebenbeschäftigungen einzufordern. Dies vor dem Hintergrund, dass der technische Geschäftsführer der LIG zwar 2008 dem Aufsichtsrat seine Eintragung in die Sachverständigenliste für die Bereiche Bau-, Immobilien-, Vergabe- und Verdingungswesen bzw. Honorare für Architekten und Fachplaner mitteilte, bis 2011 aber dem Ersuchen des Aufsichtsrats um schriftliche Berichtslegung über das tatsächliche Ausmaß seiner Nebenbeschäftigung nicht nachgekommen war.
- (2) Die LIG hatte im Nachfrageverfahren auf ihre bereits zum übermittelten Prüfungsergebnis abgegebene Stellungnahme verwiesen. Letztmalig sei in der Aufsichtsratssitzung vom 14. August 2014 über die Nebenbeschäftigung der Geschäftsführer berichtet worden.
- (3) Wie der RH nunmehr feststellte, ersuchte ein Aufsichtsratsmitglied in der Aufsichtsratssitzung vom 21. November 2013 um schriftliche Berichterstattung hinsichtlich der Nebenbeschäftigungen der Geschäftsführung in der nächsten Aufsichtsratssitzung. Erst in der fünften Aufsichtsratssitzung nach dem Ersuchen (14. August 2014) gab der technische Geschäftsführer der LIG den Umfang seiner Neben-

beschäftigung bekannt. Die Nebenbeschäftigung des kaufmännischen Geschäftsführers als Mitglied des Aufsichtsrats der EKG<sup>37</sup> Klagenfurt wäre zudem prinzipiell seit Dienstantritt in der LIG genehmigt. Außer dem einmaligen Bericht erfolgte in den Aufsichtsratssitzungen keine jährliche Berichterstattung.

**20.2** Die LIG setzte die Empfehlung des RH nur teilweise um, weil sich der Aufsichtsrat nicht jährlich, sondern im überprüften Zeitraum nur einmalig über das Ausmaß der Nebenschäftigung der Geschäftsführer berichten ließ. Der RH empfahl dem Aufsichtsrat der LIG erneut, jährlich Berichte über das Ausmaß der Nebenbeschäftigung der Geschäftsführer einzufordern.

**20.3** *Die LIG wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der damalige Aufsichtsrat eine jährliche Berichterstattung über die Nebentätigkeit „Erstellung von Gerichtsgutachten“ als nicht erforderlich erachtet habe; Privatgutachten würden einer vorherigen Genehmigung bedürfen. Dies sei von der Geschäftsführung eingehalten worden. Die Ausführungen des RH erschienen daher als nicht nachvollziehbar.*

**20.4** Der RH entgegnete der LIG, dass eine jährliche Berichterstattung an den Aufsichtsrat über die Nebentätigkeit der Geschäftsführung insofern sinnvoll ist, um die zeitliche Inanspruchnahme beurteilen zu können.

Erhöhung der  
Geschäftsführerbezüge

**21.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 36) empfohlen, die Bezüge der Geschäftsführer der LIG nachträglich nur dann zu erhöhen, wenn neue Aufgaben der Geschäftsführer oder die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens dies rechtfertigen. Dies vor dem Hintergrund, dass das Land Kärnten als Eigentümer der LIG die Gehälter der beiden Geschäftsführer rückwirkend mit 1. Juni 2009 um rd. 13 % erhöht und die Erhöhung nur mit einer Anpassung der Geschäftsführerbezüge der LIG an das Niveau der anderen Landesgesellschaften und der Kärntner Landesholding begründet hatte.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass es die Gehälter der beiden Geschäftsführer der LIG im Zeitraum nach der Prüfung durch den RH nur im vertraglich fixierten Ausmaß auf Basis des Gehalts der Dienstklasse V, Gehaltsstufe 2 für Beamte des Landes Kärnten erhöht habe.

<sup>37</sup> Stadtwerke Klagenfurt Gruppe

## Ausrichtung und Organisation der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH

### Anwendung der Vertragsschablonenverordnung des Bundes

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, erfolgten seit dem Jahr 2010 keine außerordentlichen Erhöhungen der Geschäftsführerbezüge.

**21.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH um, weil es als Eigentümer der LIG den Geschäftsführern keine außerordentlichen Gehaltserhöhungen zukommen ließ.

**22.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 33) empfohlen, eine landesgesetzliche Regelung betreffend Vertragsschablonen zu erlassen und sich bis dahin an der Vertragsschablonenverordnung des Bundes zu orientieren. Dies vor dem Hintergrund, dass die Geschäftsführerverträge der beiden Geschäftsführer der LIG in wesentlichen Punkten (keine Befristung, Weiterbeschäftigung nach Abberufung von der Funktion des Geschäftsführers bzw. Zurücklegung des Mandats als Geschäftsführer mit dem laufenden Bezug als Geschäftsführer) von der Vertragsschablonenverordnung des Bundes<sup>38</sup> gemäß dem Stellenbesetzungsgesetz abwichen.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass der politische Diskussionsprozess hinsichtlich einer eigenständigen landesgesetzlichen Regelung betreffend Vertragsschablonen noch nicht abgeschlossen sei. Die Landesverwaltung sei weiterhin bestrebt, sich an den Bestimmungen der Vertragsschablonenverordnung des Bundes zu orientieren.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, hatte das Land Kärnten noch immer keine eigene landesgesetzliche Regelung betreffend Vertragsschablonen beschlossen.

Das Land Kärnten prüfte zur Zeit der Gebarungüberprüfung des RH die personalrechtlichen Konsequenzen der Option einer Rückeingliederung der LIG in die Kärntner Landesverwaltung. Aufgrund der Bestimmungen des Arbeitsvertragsrecht-Anpassungsgesetz war diese arbeitsrechtlich als Betriebsübergang zu werten. Diese Prüfung ergab, dass die beiden Geschäftsführer der LIG mit ihren besonderen, von der Vertragsschablonenverordnung des Bundes abweichenden Regelungen in den unbefristeten Geschäftsführerverträgen, sowie alle weiteren Arbeitnehmer der LIG als Vertragsbedienstete vom Land Kärnten zu übernehmen wären. Eine Kündigung von Vertragsbediensteten aufgrund von Bedarfsmangel war jedoch im Kärntner Vertragsbedienstetengesetz<sup>39</sup> nicht vorgesehen; die beiden Geschäftsführer der LIG wären mit ihren

<sup>38</sup> Bundes-Vertragsschablonenverordnung, BGBl. II Nr. 254/1998

<sup>39</sup> K-LVBG 1994 i.d.F. 67-2008

bisherigen Bezügen unabhängig von einer vorhandenen, der Bezahlung angemessenen adäquaten Beschäftigungsmöglichkeit unbefristet in der Landesverwaltung zu beschäftigen.

- 22.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH nicht um, weil es keine landesgesetzliche Regelung betreffend Vertragsschablonen erlassen hatte. Der RH empfahl dem Land Kärnten daher erneut, eine landesgesetzliche Regelung in Anlehnung an die Vertragsschablonenverordnung des Bundes (v.a. mit Befristung von Geschäftsführerverträgen) zu treffen.

Darüber hinaus empfahl er dem Land Kärnten, im Falle der Rückeingliederung ausgegliederter Unternehmungen (Betriebsübergang) rechtzeitig den Personalstand an den erforderlichen Bedarf anzupassen oder entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit das Land Kärnten im Rahmen von Betriebsübergängen bei Rückeingliederungen ausgegliederter Unternehmungen nur die tatsächlich erforderliche Anzahl von Bediensteten in den Mitarbeiterstand des Amtes der Landesregierung übernehmen muss (siehe auch TZ 16).

- 22.3** *Das Land Kärnten teilte in seiner Stellungnahme mit, dass derzeit ein Gesetz über die Anwendung von Vertragsschablonen bei der Stellenbesetzung (Kärntner Stellenbesetzungsgesetz-K-StBesG) in Vorberatung sei.*

- 22.4** Der RH begrüßte die in Angriff genommene Umsetzung seiner Empfehlung und wies darauf hin, dass im Falle einer Rückeingliederung der LIG in das Land Kärnten nur das tatsächlich erforderliche Personal in den Landesdienst übernommen werden sollte.

## Erwerb von Seeliegenschaften – SIG–Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH

Prüfung zivilrechtlicher Ansprüche gegen den Ersteller des Ertragswertgutachtens

- 23.1** (1) Der RH hatte dem Land Kärnten in seinem Vorbericht (TZ 44) empfohlen, allfällige zivilrechtliche Ansprüche gegenüber der Steuerberatungsgesellschaft, die das Ertragswertgutachten für den Ankauf von Seeliegenschaften erstellte, zu überprüfen. Dies vor dem Hintergrund, dass insbesondere aufgrund der zu hoch angenommenen jährlichen Pachteinahmen<sup>40</sup> von 2,00 Mio. EUR und der im Jahr 2008 festgestellten Instandhaltungsaufwendungen von rd. 12,10 Mio. EUR nach Berechnungen des RH der Kaufpreis von rd. 44,04 Mio. EUR zum Kaufzeitpunkt um zehn bis 12,00 Mio. EUR zu hoch war.

<sup>40</sup> Es wurde gleichzeitig mit dem Kaufvertrag mit dem Generalpächter ein Pachtvertrag in Höhe von 1,45 Mio. EUR abgeschlossen.

(2) Das Land Kärnten hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass im Einvernehmen mit den Organen der Konzernmutter Kärntner Landesholding auf Ebene der SIG als Erwerberin der Liegenschaften und Leistende der Honorare an die Gutachter eine eingehende Überprüfung hinsichtlich der Geltendmachung von Ansprüchen vorgenommen worden sei. Dazu seien einerseits ein entsprechendes Gutachten durch einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen zur Plausibilisierung der Ankaufsgutachten und andererseits rechtliche Stellungnahmen einer Rechtsanwaltskanzlei zur Frage der Rückforderung von Provisionszahlungen gegenüber dem Immobilienmakler und zur Betreuung von Forderungen gegenüber die in den Ankauf involvierten Sachverständigen und Rechtsvertreter eingeholt worden. Nach dem erfolglosen Versuch einer außergerichtlichen Einigung seien zwischenzeitig entsprechende gerichtliche Schritte eingeleitet bzw. diesbezügliche vorbereitende Aktivitäten gesetzt worden.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, bestätigte das von der SIG im Jahr 2013 in Auftrag gegebene Plausibilisierungsgutachten zur Ertragswertberechnung Hafnersee, Ossiacher See und Maltschacher See<sup>41</sup> die vom RH in seinem Vorbericht festgestellten erheblichen Mängel. Der Sachverständige beurteilte das ursprüngliche Gutachten weder nach Form, noch nach Inhalt als schlüssig und nachvollziehbar. Im Hinblick auf den Verwendungszweck erbrachte es kein brauchbares oder plausibles Ergebnis.

Im Besonderen kritisierte der Gutachter:

- fehlende Angaben zu den zugrunde zu legenden Rechtsgrundlagen,
- Ausführung des Gutachtens ohne schriftlichen Befund,<sup>42</sup>
- keine nachvollziehbare Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes,
- fehlende fachliche Begründung für die Annahme einer Fixpacht von rd. 2,0 Mio. EUR, obwohl gemäß Planungsrechnung ersichtlich war, dass diese Pacht vom Pächter nie erwirtschaftet worden wäre (Der „Gross Operating Profit“ = Jahresüberschuss vor Pacht, Abschreibung und sonstigen Overheadkosten betrug nämlich laut Planrechnung 2008 bis 2010 rd. 1,63 Mio. EUR netto p.a. Die für die

<sup>41</sup> aus Oktober 2007

<sup>42</sup> Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (§ 9) hat das Bewertungsgutachten einen Befund mit der Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art zu enthalten.



Verkehrswertermittlung anzusetzenden nachhaltigen Pachterträge wären mit 768.207 EUR anzusetzen gewesen.),

- fehlende Berücksichtigung wesentlicher Instandsetzungsmaßnahmen; dies sei realitätsfremd und fachlich nicht begründbar,
- Annahme einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren im Gegensatz zu den Sachwerten mit teilweiser Restnutzungsdauer von über 40 Jahren sowie
- überhöhte Annahme des nicht betriebsnotwendigen Vermögens mit 6,47 Mio. EUR gegenüber einer realistischen Schätzung in Höhe von rd. 3,07 Mio. EUR.

Das Plausibilisierungsgutachten wurde direkt vergeben und die Kosten für dieses betragen 97.333,81 EUR.

Im Jahr 2014 führte ein Rechtsanwalt im Auftrag der SIG Vergleichsverhandlungen mit Gutachtern und Makler durch, um Schadenersatzforderungen außergerichtlich einzubringen. Die Vergleichsverhandlungen scheiterten jedoch. Zudem forderte die SIG von einer privaten Person, die von dem Makler angeblich 700.000 EUR erhalten hatte, den Betrag zurück. Auch diese Forderung wurde zurückgewiesen.

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 28. Mai 2014 wurde die Gesellschaft ermächtigt, Regressforderungen im Zusammenhang mit dem Seenkauf gerichtlich geltend zu machen und Klage gegen die betreffende Immobilienvermittlungsunternehmung und Sachverständige einzubringen. Laut Einschätzung der Geschäftsführung ist dabei von erstinstanzlichen Prozesskosten i.H.v. 1,54 Mio. EUR auszugehen.

Die SIG klagte im Juli 2015 zivilrechtlich Schadenssummen von 12 Mio. EUR bis 13,80 Mio. EUR und externe Honorarkosten für Beratung, Vermittlung und Bewertung im Rahmen des Kaufs der Seeliegenschaften bei vorgenannten Personen ein.

- 23.2** Das Land Kärnten setzte die Empfehlung des RH um, indem die SIG zivilrechtliche Ansprüche gegenüber der Steuerberatungsgesellschaft, die das Ertragswertgutachten für den Ankauf von Seeliegenschaften erstellte, prüfte und erhob.

## Erwerb von Seeliegenschaften – SIG–Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH

Bewertung der drei Seeliegenschaften

**24.1** (1) Der RH hatte der SIG<sup>43</sup> in seinem Vorbericht (TZ 46) empfohlen, zu prüfen, ob der im Ertragswertgutachten für die drei Seeliegenschaften angesetzte Wert von rd. 6,47 Mio. EUR für den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen Vermögen tatsächlich Erlöst werden könnte.<sup>44</sup> Dies vor dem Hintergrund, dass die Kärntner Landesregierung bereits 2007 beschlossen hatte, nicht betriebsnotwendiges Vermögen der drei Seeliegenschaften bestmöglich zu veräußern und die SIG bis Ende 2011 erst rd. 1,03 Mio. EUR Erlöst hatte.

(2) Die SIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, das Ertragswertgutachten sei einer Plausibilisierung unterzogen worden. Eine Abgrenzung des betriebsnotwendigen Vermögens sei, weil es sich letztlich um eine Frage der Umwidmung handle, schwer möglich. Die SIG Geschäftsführung habe den Teilabverkauf von Anlagevermögen durch Widmungsverfahren vorbereitet; diese seien aber noch nicht dem Aufsichtsrat der Kärntner Landesholding zur Beschlussfassung vorgelegt worden.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, war im (ursprünglichen) Ertragswertgutachten das nicht betriebsnotwendige Vermögen zu hoch ausgewiesen. Im Plausibilisierungsgutachten 2014 wurde dieses mit 3,07 Mio. EUR errechnet. Die folgende Tabelle stellt die Bewertungsergebnisse der beiden Gutachten (Ertragswertgutachten und Plausibilisierungsgutachten) gegenüber:

<b>Tabelle 4: Gegenüberstellung der Bewertungsergebnisse des Ertragswertgutachtens und des Plausibilisierungsgutachtens</b>		
<b>Liegenschaft</b>	<b>Ursprüngliches Gutachten zur Ertragswertbewertung</b>	<b>Plausibilisierungsgutachten</b>
	in EUR	
Hafnersee	4.860.000	2.426.379
Maltschacher See	1.610.000	641.721
Ossiacher See	0	0
<b>Summe</b>	<b>6.470.000</b>	<b>3.068.100</b>

Quelle: SIG

<sup>43</sup> Der Ankauf der drei Seeliegenschaften Hafner-, Maltschacher- und Ossiachersee sollte laut Beschluss der Kärntner Landesregierung im Wege einer von der LIG zu gründenden Tochtergesellschaft „SIG–Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH“ erfolgen.

<sup>44</sup> Die Berechnungsgrundlage für den Ertragswert laut dem vom Land Kärnten beauftragten Ertragswertgutachten basierte auf einer jährlichen Pacht gerechnet auf 20 Jahre und führte nicht betriebsnotwendiges Vermögen von rd. 6,47 Mio. EUR an. Eine nachvollziehbare Berechnung dieses Werts, insbesondere welche Teile der drei Seeliegenschaften nicht betriebsnotwendig waren und wie der Wertansatz hergeleitet wurde, fehlte. Damit entsprach sie nicht den Erfordernissen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Hinblick auf Nachvollziehbarkeit.

Die vom Gutachter abgegebene Bewertung im Plausibilisierungsgutachten lag unter 50 % des ursprünglichen Verkehrswerts des nicht betriebsnotwendigen Vermögens. Insgesamt hatte die SIG bis 2015 erst 1,10 Mio. EUR<sup>45</sup> von den jetzt errechneten 3,07 Mio. EUR an nicht betriebsnotwendigen Vermögen Erlöst. Die SIG begründete dies mit Problemen bei einzelnen Gemeinden im Umwidmungsverfahren. Auch bei zwei jeweils 2,5 ha großen Grundstücken am Hafnersee und Maltschachersee, mit denen ein öffentlicher Seezugang gewährleistet werden sollte, konnten die dafür erforderlichen Widmungen der Gemeinden für notwendige Adaptierungen noch nicht erreicht werden.

**24.2** Die SIG setzte die Empfehlung des RH um, indem sie das Plausibilisierungsgutachten beauftragte. Entgegen dem Beschluss der Kärntner Landesregierung<sup>46</sup> aus dem Jahr 2007, nicht betriebsnotwendiges Vermögen der drei Seeliegenschaften bestmöglich zu veräußern, verkaufte die SIG bis Mitte 2015 erst 1,10 Mio. EUR des nicht betriebsnotwendigen Vermögens. Den Gesamtwert des nicht betriebsnotwendigen Vermögens bezifferte das Plausibilisierungsgutachten mit 3,07 Mio. EUR.

Entscheidung über  
Beibehaltung oder  
Verkauf der See-  
liegenschaften

**25.1** (1) Der RH hatte der SIG in seinem Vorbericht (TZ 47) empfohlen, ehe möglichst unter Berücksichtigung der Mittel des Zukunftsfonds sowie unter Berücksichtigung von Nutzen–Kostenaspekten über die Beibehaltung oder den Verkauf der drei Seeliegenschaften Hafner–, Maltschacher– und Ossiachersee zu entscheiden. Dies vor dem Hintergrund, dass bei den Seeliegenschaften ein Investitionsstau für Instandhaltungsmaßnahmen bestanden hatte. Die geplanten kurzfristigen Investitionen hatten 2,78 Mio. EUR betragen; ein externes Gutachten<sup>47</sup> war von einem für Substanzerhaltung und Gewährleistung erforderlichen Investitionsbedarf von rd. 12,10 Mio. EUR bzw. von rd. 40 Mio. EUR je nach Grundannahmen für die Weiterführung ausgegangen. Demgegenüber hatte die von der SIG angestrebte Pacht mit einem neuen Pächter rd. 750.000 EUR pro Jahr betragen. Die Mittel für den darüber hinausgehenden Investitionsbedarf wären daher von der SIG zu tragen gewesen.

(2) Die SIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie im August 2013 ein Weiterentwicklungskonzept für die drei Seeliegenschaften erstellt und den Entscheidungsträgern übermittelt habe. Der Aufsichtsrat der Kärntner Landesholding habe jedoch keinen Verkaufsbeschluss gefällt. Mit der Pächterin würde über die Verlängerung der Pachtdauer verhandelt.

<sup>45</sup> inklusive Zinsen

<sup>46</sup> Beschluss betreffend Ankauf der Seeliegenschaften

<sup>47</sup> der SIG bereits 2008 vorgelegen

## Erwerb von Seeliegenschaften – SIG–Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, trafen weder die SIG noch die Kärntner Landesregierung eine Entscheidung über die Beibehaltung oder den Verkauf der drei Seeliegenschaften Hafner-, Maltschacher- und Ossiachersee. Die SIG hatte jedoch mit der neuen Pächterin eine Vertragsverlängerung vereinbart. Die Pächterin verpflichtete sich zur Vornahme von Erhaltungsmaßnahmen in Höhe von rd. 3 Mio. EUR bis Mitte 2015. Die SIG hatte sich auch vertraglich die Option des vorzeitigen Verkaufs eingeräumt.

Im Folgenden wird die Entwicklung der Pächterlöse der SIG dargestellt:

<b>Tabelle 5: Jährliche Pächterlöse der SIG</b>					
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
	in Mio. EUR				
Pächterlöse	1,45	0,65	0,71	0,74	0,75

Quelle: SIG

Im Zeitraum zwischen 2010 bis Ende 2014 investierte die SIG rd. 2,7 Mio. EUR für Instandhaltungen und Investitionen zur Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit der Liegenschaften. Im ersten Halbjahr 2015 investierte sie weitere rd. 580.000 EUR, somit in Summe über 3 Mio. EUR.

Da die Einnahmen aus der Pacht die notwendigsten Investitionen abdecken konnten und im Jahr 2014 die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückgezahlt wurden und somit kein Zinsaufwand mehr anfiel, erreichte die SIG wirtschaftliche Flexibilität und Eigenfinanzierungskraft. Damit war eine Entscheidung über Abbruch, Verkauf oder Weiterbestehen mit oder ohne erhebliche Investitionen nicht mehr so dringend wie in den vergangenen Jahren.

**25.2** Die SIG setzte die Empfehlung des RH nicht um. Unter Berücksichtigung der Mittel des Zukunftsfonds sowie unter Berücksichtigung von Nutzen-Kostenaspekten fällt sie bislang noch keine Entscheidung über die Beibehaltung oder den Verkauf der drei Seeliegenschaften Hafner-, Maltschacher- und Ossiachersee. Obwohl sich gegenüber dem Vorbericht die Dringlichkeit einer Entscheidung – die Einnahmen aus der Pacht deckten die notwendigsten Investitionen ab, im Jahr 2014 wurden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückgezahlt – verringerte, empfahl der RH der SIG, nach Abschluss der laufenden Verfahren (siehe TZ 23), eine Entscheidung über die Beibehaltung oder den Verkauf der drei Seeliegenschaften Hafner-, Maltschacher- und Ossiachersee zu treffen.

## Schlussempfehlungen

26 Der RH stellte fest, dass das Land Kärnten von 17 überprüften Empfehlungen acht Empfehlungen umsetzte, zwei teilweise umsetzte und fünf nicht umsetzte. Mangels Anwendungsfälle war der Umsetzungsgrad zweier Empfehlungen nicht beurteilbar.

Die LIG setzte von neun überprüften Empfehlungen fünf um, zwei teilweise um und eine nicht um. Mangels Anwendungsfälle konnte der RH den Umsetzungsgrad einer Empfehlung nicht beurteilen.

Die SIG setzte von drei überprüften Empfehlungen zwei um und eine nicht um.

Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts Reihe Kärnten 2013/1					
Vorbericht		Follow-up-Überprüfung			
TZ	Empfehlungsinhalt	TZ	umgesetzt	teilweise umgesetzt	nicht umgesetzt
<b>Land Kärnten</b>					
3	Erstellung eines Gesamtkonzeptes für den Immobilienbereich unter Einbeziehung aller relevanten Rechtsträger zur Beseitigung von Aufgabenzersplitterung und Mehrfachstrukturen	2			X
4	Festlegung von konkreten Einsparungszielen und Einführung eines Systems der Zusammenfassung von Zahlungsströmen im Immobilienbereich	3			X
8	Festlegung, ob die nicht zum Verkauf stehenden Liegenschaften beim Land Kärnten verbleiben sollen	4	X		
27	Hinterfragen der Bewertungsansätze von Verkehrswertgutachten	5	X		
5	Vereinbarung von kürzeren Kündigungsverzichten bei weiteren Liegenschafts-Übertragungen an die LIG	6			X
9	Einführung einer institutionalisierten Kostenkontrolle bei Neu- und Umbauprojekten der LIG	7	X		
17	Festlegung zur Verwendung der Bilanzgewinne der LIG	8	X		
28	Vereinbarung einer unbeschränkten Nachbesserungsklausel für künftige Weiterverkäufe von Liegenschaften durch die LIG	9	Kein Anwendungsfall		
31	Liegenschafts-Veräußerungen nach Einleitung von Bieterverfahren	10		X	
24	Einleitung von Bauprojekten erst nach Ermittlung der wirtschaftlich besten Variante	11	X		
11	Erfassung des Ausmaßes der Leerstandsflächen und Erarbeitung einer Verwertungsstrategie	12	X		

## Schlussempfehlungen

Fortsetzung: Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts Reihe Kärnten 2013/1					
Vorbericht		Follow-up-Überprüfung			
TZ	Empfehlungsinhalt	TZ	umgesetzt	teilweise umgesetzt	nicht umgesetzt
41	Öffentliche Ausschreibung von Gutachten und nachvollziehbare Dokumentation von Vergabeverfahren	14	Kein Anwendungsfall		
6, 26	Festlegung quantifizierbarer Ziele bei Ausgliederung sowie des Ausmaßes der Marktorientierung der LIG und Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen an Dritte	15		X	
13, 18	Abschätzung des mittel- bis langfristigen Bauvolumens zur Festlegung des Finanzierungs- und Personalbedarfs der LIG	16	X		
32	Festlegung der Anzahl der Geschäftsführer entsprechend der künftigen Strategie und Aufgabenstellung im Liegenschafts- und Bau-management	19			X
36	Nachträgliche Erhöhung der Geschäftsführerbezüge nur bei neuen Geschäftsführeraufgaben und entsprechender Unternehmensentwicklung	21	X		
33	Erlassung einer landesgesetzlichen Regelung betreffend Vertragsschablonen; bis dahin Orientierung an der Vertragsschablonenverordnung des Bundes	22			X
<b>Landesimmobilien Kärnten GmbH (LIG)</b>					
27	Hinterfragen der Bewertungsansätze von Verkehrswertgutachten	5	X		
11	Erfassung des Ausmaßes der Leerstandsflächen und Erarbeitung einer Verwertungsstrategie	12	X		
19	Vermehrte Durchführung von Verhandlungsverfahren mit oder ohne Bekanntmachung bei Planungsleistungen	13			X
41	Öffentliche Ausschreibung von Gutachten und nachvollziehbare Dokumentation von Vergabeverfahren	14	Kein Anwendungsfall		
6, 26	Festlegung quantifizierbarer Ziele bei Ausgliederungen sowie des Ausmaßes der Marktorientierung der LIG und Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen bei Dienstleistungen an Dritte	15		X	
13, 18	Abschätzung des mittel- bis langfristigen Bauvolumens zur Festlegung des Finanzierungs- und Personalbedarfs der LIG	16	X		
38	Nutzung der freien Büroflächen im Firmensitz der LIG	17	X		
40	Ergänzung der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung hinsichtlich der Genehmigungspflicht von Ausgaben	18	X		
35	Einfordern jährlicher Berichte der beiden Geschäftsführer über deren Nebenbeschäftigungen durch den Aufsichtsrat	20		X	

Fortsetzung: Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts Reihe Kärnten 2013/1					
Vorbericht		Follow-up-Überprüfung			
TZ	Empfehlungsinhalt	TZ	umgesetzt	teilweise umgesetzt	nicht umgesetzt
<b>SIG-Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH</b>					
44	Überprüfung allfälliger zivilrechtlicher Ansprüche gegenüber der Steuerberatungsgesellschaft, die das Ertragswertgutachten für den Ankauf von Seeliegenschaften erstellte	23	X		
46	Prüfung des zu erlösenden Werts (laut Ertragswertgutachten) von nicht betriebsnotwendigen Vermögen	24	X		
47	Ehestmögliche Entscheidung unter Berücksichtigung von Nutzen-Kostenaspekten über Beibehaltung oder Verkauf von Seeliegenschaften	25			X

Aus Anlass der nunmehrigen Follow-up-Überprüfung hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

**Land Kärnten**

(1) Es wäre in Anbetracht der angespannten Budgetlage rasch ein Gesamtkonzept für den Immobilienbereich unter Einbeziehung aller relevanten Rechtsträger zur Beseitigung von Aufgabenzersplitterung und Mehrfachstrukturen als Teil einer Aufgaben- und Strukturreform mit Lokalisierung entsprechender Einsparungsmöglichkeiten in der Landesverwaltung zu erstellen. Im Zuge dessen sollte auch ehestmöglich über die Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH-Optionen und die konkrete Form der Abwicklung entschieden werden. (TZ 2)

(2) Mehrfachstrukturen wären zu beseitigen und alle Zahlungsströme im Immobilienbereich wären periodisch zusammenzufassen. (TZ 3)

(3) Im Falle der Entscheidung für einen Weiterbestand der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH wären bei einer Liegenschaftsübertragung an die Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH kürzere Kündigungsverzichte zu vereinbaren, um bei Standortauflösungen und Nutzungsänderungen Anreize für ein effizientes und effektives Immobilienmanagement zu schaffen. (TZ 6)

(4) Im Falle des Weiterverkaufs von Liegenschaften (das sind Liegenschaften, die vom Land Kärnten an die Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH verkauft und von dieser wieder an Dritte weiterverkauft werden) wäre mit der Landesimmobiliengesellschaft

## Schlussempfehlungen

Kärnten GmbH eine unbeschränkte Nachbesserungsklausel zu vereinbaren. (TZ 9)

(5) Veräußerungen von Liegenschaften (durch die LIG oder das Land Kärnten selbst) haben künftig durch Bieterverfahren zu erfolgen. (TZ 10)

(6) Zur Vermeidung erheblicher Personalkosten im Falle der Rückeingliederung der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH in die Landesverwaltung wäre entweder rechtzeitig vor Durchführung der geplanten Maßnahmen der Personalstand der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH an den erforderlichen Bedarf anzupassen oder es wären entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit das Land Kärnten im Rahmen von Betriebsübergängen bei Rückeingliederungen ausgegliederter Unternehmungen nur die tatsächlich erforderliche Anzahl von Bediensteten in den Mitarbeiterstand des Amts der Landesregierung übernehmen muss. (TZ 16, 22)

(7) Die Anzahl der Geschäftsführer der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten wäre entsprechend der künftigen Strategie und Aufgabenstellung im Liegenschafts- und Baumanagement sowie wegen des verringerten Bauvolumens und Personalstands der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten anzupassen. (TZ 19)

(8) Eine landesgesetzliche Regelung anlehnend an die Vertragsschablonenverordnung des Bundes wäre aufgrund der von der Vertragsschablonenverordnung des Bundes abweichenden Ausgestaltung der Geschäftsführerverträge zu schaffen. (TZ 22)

### Land Kärnten und Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH (LIG)

(9) Für den Fall eines Weiterbestehens der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH als eigenständiger Rechtsträger wären quantifizierbare Ziele und Rahmenbedingungen für die Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH festzulegen. Auch im Falle einer Wiedereingliederung wären quantifizierbare Ziele und Rahmenbedingungen, wie z.B. Einsparungspotenziale, festzulegen und zu quantifizieren. (TZ 15)

### Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH (LIG)

(10) Bei Planungsleistungen für Neu- und Umbauten der vom Land Kärnten erworbenen Objekte wären vermehrt Verhandlungsverfahren mit oder ohne Bekanntmachung durchzuführen. (TZ 3)





(11) Der Aufsichtsrat der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH sollte (jährlich) Berichte über das Ausmaß der Nebenbeschäftigungen der Geschäftsführer einfordern. (TZ 20)

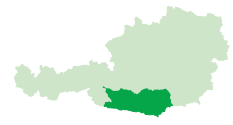
**SIG–Seeliegenschaftengesellschaft  
Kärnten Verwaltungs  
GmbH**

(12) Nach Abschluss der laufenden Verfahren (zu dem Ertragswertgutachten für den Ankauf von Seeliegenschaften) wäre eine Entscheidung über die Beibehaltung oder den Verkauf der drei Seeliegenschaften Hafner-, Maltschacher- und Ossiachersee zu treffen. (TZ 25)

**Land Kärnten,  
Landesimmobilien-  
gesellschaft Kärnten  
GmbH (LIG) und  
SIG–Seeliegenschaft-  
engesellschaft  
Kärnten Verwaltungs  
GmbH**

(13) Gutachten wären abhängig von Preis, Inhalt und Wert (Kosten/Nutzen-Relation) öffentlich auszuschreiben und Vergabeverfahren wären nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 14)





## ANHANG

### Entscheidungsträger der überprüften Unternehmen

Anmerkung:  
im Amt befindliche Entscheidungsträger in **Gründruck**

## Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH

### Aufsichtsrat

#### Vorsitzender

Dr. Josef PÖLZL  
(23. August 2001 bis 11. Oktober 2002)

Dr. Klaus-Jürgen KARNER  
(10. Dezember 2004 bis 12. November 2005)

Mag. Dr. Gottfried SAPETSCHNIG  
(23. Dezember 2005 bis 24. Juli 2007)

Dr. Bernhard HUNDEGGER  
(24. Juli 2007 bis 3. Juli 2009)

Mag. Dietmar THULLER  
(3. Juli 2009 bis 17. November 2011)

Dr. Günther PÖSCHL  
(17. November 2011 bis 26. Juli 2013)

Mag. Stefan PRIMOSCH  
(26. Juli 2013 bis 29. Oktober 2015)

**DI Heinz DIANCOURT**  
(seit 29. Oktober 2015)

**Stellvertreter des  
Vorsitzenden**

Dr. Klaus-Jürgen KARNER  
(23. August 2001 bis 10. Dezember 2004)

Mag. Dr. Gottfried SAPETSCHNIG  
(10. Dezember 2004 bis 23. Dezember 2005)

Dr. Bernhard HUNDEGGER  
(23. Dezember 2005 bis 24. Juli 2007)

Mag. Christof NEUNER  
(24. Juli 2007 bis 26. Juli 2013)

DI Heinz DIANCOURT  
(26. Juli 2013 bis 29. Oktober 2015)

**Mag. Stefan PRIMOSCH**  
(seit 29. Oktober 2015)

**Geschäftsführung**

Dr. Gerhard FREUND  
(23. August 2001 bis 12. November 2005)

**DI Johann POLZER**  
(seit 23. August 2001)

**Mag. Rene OBERLEITNER**  
(seit 1. Februar 2006, eingetragen im Firmenbuch am 7. Februar 2006)

## SIG–Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH

### Geschäftsführung

Mag. Rene OBERLEITNER  
(6. Dezember 2007 bis 3. Februar 2010)

Mag. Reinhard ZECHNER  
(4. Februar 2010 bis 31. Dezember 2012)

Friedrich MORRI  
(4. Februar 2010 bis 31. Mai 2014)

Mag. Reinhard ZECHNER  
(seit 1. Juni 2014)

Wien, im August 2016

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker