

# **Bericht des Rechnungshofes**

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.;  
Follow-up-Überprüfung**



**Inhaltsverzeichnis**

Abkürzungsverzeichnis \_\_\_\_\_ 126

**BMFWF**Wirkungsbereich des Bundesministeriums für  
Wissenschaft, Forschung und WirtschaftBundesimmobiliengesellschaft m.b.H.;  
Follow-up-Überprüfung

KURZFASSUNG \_\_\_\_\_ 128

Prüfungsablauf und -gegenstand \_\_\_\_\_ 134

Unternehmenspolitik \_\_\_\_\_ 134

Finanzierungsinstrumente \_\_\_\_\_ 138

Treasury (Übertragung der Finanzierung) \_\_\_\_\_ 138

Steuerung des Immobilienvermögens \_\_\_\_\_ 141

Verwaltung des Immobilienvermögens \_\_\_\_\_ 150

Personalsteuerung \_\_\_\_\_ 153

Klimarelevante Maßnahmen (Energieeinspar-Contracting) \_\_\_\_\_ 154

Schlussempfehlungen \_\_\_\_\_ 155

**ANHANG**

Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens \_\_\_\_\_ 159

## Abkürzungsverzeichnis

|                 |  |
|-----------------|--|
| BGBI.           | Bundesgesetzblatt  |
| BIG             | Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.  |
| BMBF            | Bundesministerium für Bildung und Frauen                                     |
| BMF             | Bundesministerium für Finanzen   |
| BMJ             | Bundesministerium für Justiz   |
| BMLFUW          | Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft |
| BMUKK           | Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur                           |
| BMWF            | Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft                 |
| bspw.           | beispielsweise   |
| BVergG          | Bundesvergabebezugsgesetz  |
| bzw.            | beziehungsweise  |
| CO <sub>2</sub> | Kohlendioxid   |
| ESVG            | Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen                   |
| EU              | Europäische Union  |
| EUR             | Euro   |
| GmbH            | Gesellschaft mit beschränkter Haftung  |
| i.d.g.F.        | in der geltenden Fassung   |
| IT              | Informationstechnologie  |
| m <sup>2</sup>  | Quadratmeter   |
| Mio.            | Million(en)  |
| Nr.             | Nummer   |
| rd.             | rund   |
| RH              | Rechnungshof   |
| SAP             | Systeme, Anwendungen, Produkte in der Datenverarbeitung                      |
| t               | Tonnen   |
| t/a             | Tonnen pro Jahr  |
| TZ              | Textzahl(en)   |
| u.a.            | unter anderem  |

## Wirkungsbereich des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft

### Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.; Follow-up-Überprüfung

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) setzte einen Großteil der Empfehlungen des RH, die er im Jahr 2012 (Reihe Bund 2012/6) veröffentlicht hatte, um.

Von der BIG durchgeführte Änderungen bewirkten mehr Kostenbewusstsein und Transparenz; Verbesserungsbedarf bestand jedoch hinsichtlich

- der Übertragung der gesamten Finanzierung der BIG auf die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur infolge der Neuregelung der europäischen Berechnungsmethoden für die Staatsschulden, bei der auch die Schulden ausgegliederter Rechtsträger berücksichtigt werden müssen,
- der Erarbeitung neuer Objektstrategien insbesondere im Segment Büro- und Spezialimmobilien für Wirtschaftseinheiten mit negativem Deckungsbeitrag I,
- der Erhöhung des Anteils der Gebäude- und Liegenschaftsverwaltungen für Bundesministerien,
- der Kooperationen zur Nutzung von Synergien mit anderen Gebietskörperschaften bzw. öffentlichen Stellen im Bereich Objektmanagement sowie
- des Erreichens des geplanten Einsparungserfolgs von 6,90 Mio. EUR durch das Energieeinspar-Contracting des Bundes.

Das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft setzte die Empfehlung des RH um.

**KURZFASSUNG****Prüfungsziel**

Ziel der Follow-up-Überprüfung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) war, die Umsetzung von 22 Empfehlungen zu beurteilen, die der RH bei einer vorangegangenen Gebarungsüberprüfung abgegeben hatte. (TZ 1)

**Unternehmenspolitik**

Das BMFWF setzte die Empfehlung des RH, im Einvernehmen mit dem BMF eine Grundsatzentscheidung über die mittel- bis langfristige Ausrichtung der BIG zu treffen, um. Mit der Erarbeitung des 2. Stabilitätsgesetzes erhielt die BIG die Ermächtigung, marktgängige Liegenschaften an eine zu 100 % in ihrem Eigentum stehende, konsequent marktwirtschaftlich ausgerichtete Tochtergesellschaft zu übertragen. (TZ 2)

Mit der Einführung des integrierten Strategie- und Planungsprozesses ab Jänner 2011, der Formulierung von quantifizierten Zielvorgaben sowie deren jährlicher Evaluierung setzte die BIG die Empfehlung des RH, zur Nachverfolgung des Zielerreichungsgrads ihres Strategiekonzepts eine möglichst quantitative Formulierung der Zielvorgaben sowie eine Evaluierung der einzelnen daraus abgeleiteten Maßnahmen und eine regelmäßige Bewertung der Zielerreichung vorzunehmen, um. (TZ 3)

Die BIG setzte die Empfehlung des RH, eine mehrjährige, rollierende Wirtschaftsplanung einzurichten und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen, um. Sie legte die rollierenden Mittelfristplanungen den Aufsichtsräten der BIG und der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH gemeinsam mit den Jahresabschlüssen und den Budgets vor. (TZ 4)

Die BIG setzte die Empfehlung des RH, die Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex für die Feststellung der Unabhängigkeit und für die Beurteilung von möglichen Interessenkonflikten von Aufsichtsratsmitgliedern zu berücksichtigen, um. Seit Ende 2013 übte kein Mitglied des Aufsichtsrats eine Organfunktion bei einem in Konkurrenz stehenden Unternehmen aus. (TZ 5)

## Finanzierungsinstrumente

Die BIG nahm die Auswertung der Effizienz der Sicherungsgeschäfte laufend vor. Sie setzte damit die Empfehlung des RH um, eine regelmäßige Evaluierung der Sicherungsgeschäfte vorzunehmen, um die finanziellen Auswirkungen im Vergleich zu den Konditionen der Grundgeschäfte darzustellen. (TZ 6)

Die BIG hatte trotz der im März 2014 erfolgten Veröffentlichung ihrer Zugehörigkeit zum Sektor Staat noch keine Gespräche mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur zur Umsetzung der Empfehlung des RH, der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur die gesamte Finanzierung der BIG zu übertragen, aufgenommen. (TZ 7)

Da von der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur im Bereich der Finanzierung keine generelle Liquiditätszusage gegeben werden konnte, war eine vollständige Besorgung der Treasury-Geschäfte der BIG durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur nicht möglich. Mit der regelmäßigen Inanspruchnahme der Beratung bei Treasury-Geschäften durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur setzte die BIG im Rahmen der möglichen Kooperationsfelder die gleichlautende Empfehlung des RH um. (TZ 8)

## Steuerung des Immobilienvermögens

Die BIG setzte seit Anfang 2013 die Empfehlungen des RH, eine Prognose des mittel- bis langfristigen Aufwands für notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits in die Bewertung der Objekte einfließen zu lassen sowie die Umsetzung der eingeleiteten Maßnahmen zur Entwicklung von Objektstrategien zügig voranzutreiben, insbesondere durch die von ihr angewandten Modelle und Verfahren zur Optimierung des Immobilienmanagements von Bestandsgebäuden, um. (TZ 9 und 10)

Im Oktober 2012 setzte die BIG die Empfehlung des RH um, die mehrfache Berücksichtigung von Kosten, wie etwa für das Baumanagement, im Rahmen der Investitionsrechnung zu bereinigen. (TZ 11)

Die BIG setzte die Empfehlung des RH, eine Strategie zu entwickeln, dass die Nutzer offene Forderungen zeitnah begleichen und insbesondere Betriebskostenabrechnungen innerhalb einer angemessenen Frist bearbeiten, vor allem durch Angleichung der Akontozahlungen an die tatsächliche Aufwandshöhe um. (TZ 12)

Durch das von der BIG zur strategischen Instandhaltungsplanung angewandte Verfahren „epiqr“ setzte die BIG die Empfehlung des RH um, den Instandhaltungsaufwand in der Planung in einem höheren Ausmaß den Kostenträgern zuzuordnen, in die Planzahlen aufzunehmen und diese ebenfalls in die Applikation des Assetmanagement-Berichts überzuführen, um dem Assetmanagement ein vollständiges Gesamtbild aller relevanten Daten in einer Daten-Anwendung zur Verfügung zu stellen. (TZ 13)

Die Empfehlung des RH, insbesondere im Segment Büro- und Spezialimmobilien im Zuge der Erarbeitung der neuen Objektstrategien verstärkt jene Wirtschaftseinheiten mit negativem Deckungsbeitrag I zu analysieren und die Objektstrategien entsprechend auszurichten, war teilweise umgesetzt. Das IT-Tool für das Assetmanagement befand sich seit 30. Oktober 2013 in Ausschreibung, erste Module sollen Mitte 2015 freigeschaltet werden, die Implementierung des gesamten IT-Tools (22 Module) ist frühestens für Ende 2016 geplant. (TZ 14)

Mit dem deutlichen Ausbau des Anteils an Objekten und Mietvertragsflächen mit längerfristigen Kündigungsverzichtsvereinbarungen sowie mit der im Jahr 2010 begonnenen und im 1. Quartal 2012 abgeschlossenen flächendeckenden Erfassung der Kündigungsverzichte setzte die BIG die Empfehlung des RH um, den Anteil an Objekten und Mietvertragsflächen mit längerfristigen Kündigungsverzichtsvereinbarungen seitens der Bestandnehmer kontinuierlich auszubauen und die vereinbarten Kündigungsverzichte für alle Objekte bzw. Mietvertragsflächen lückenlos zu erfassen. (TZ 15)

Ab dem Jahr 2013 kam die BIG mit der objektbezogenen Berechnung der fiktiven entgangenen Mieterträge nach Kündigung eines Mietvertrages sowie deren Abbildung in den IT-Systemen der Empfehlung des RH nach, jährliche objektbezogene Berechnungen über die entgangenen Mieterträge zu erstellen, um die finanziellen Nachteile der Nichtvermietung vollständig darzustellen. (TZ 16)

Durch die jederzeitige Auswertbarkeit der Instandhaltungsaufwendungen sowie deren Ausweisung im „Objektstrategieblatt“ erhöhte die BIG die Kostentransparenz. Sie setzte damit die Empfehlung des RH, bei der Ermittlung der Kosten für Leerstände auch die in diesen Zeiträumen angefallenen Instandhaltungsaufwendungen zur Erhöhung der Kostentransparenz auszuweisen, um. (TZ 17)

Die BIG setzte mit der „Anleitung zur Klassifizierung des Leerstandes im Leerstandsinformationssystem“, deren Anpassung nach zwei Jahren und mit der jährlichen Evaluierung der Objektstrate-



gie auf Einzelobjektbasis die Empfehlung des RH um, bei andauernden Leerständen eine systematische Evaluierung der Objektstrategien – bspw. nach jeweils zwei Jahren – vorzusehen und die Strategien gegebenenfalls an geänderte Rahmen- und Marktbedingungen anzupassen. (TZ 18)

#### Verwaltung des Immobilienvermögens

Die BIG bewarb bei anderen Gebietskörperschaften bzw. öffentlichen Stellen ihr Dienstleistungsportfolio, um verstärkt Kooperationen im Bereich Objektmanagement zur Nutzung von Synergien einzugehen. Weiters führte ein externes Unternehmen im April/Mai 2011 im Auftrag der BIG bei Gemeinden ab 1.001 Einwohnern die Umfrage „Kommunales Potenzial Bau- und Bautechnische Services“ durch. Trotz dieser Initiativen konnte die BIG die Empfehlung des RH, Kooperationen mit anderen Gebietskörperschaften bzw. öffentlichen Stellen im Bereich Objektmanagement zur Nutzung von Synergien einzugehen, nicht umsetzen. (TZ 19)

Mit der vollständigen Nacherfassung und grafischen Verfügbarkeit aller Objekte (ausgenommen Um- und Neubauten) war die Empfehlung des RH, den Objektbestand in der COMPUTER AIDED DESIGN-Datenbank zwecks Vertragsvereinigungen in den Mietverhältnissen rasch vollständig zu erfassen, umgesetzt. (TZ 20)

Die BIG konnte die Empfehlung des RH, den Anteil der Gebäude- und Liegenschaftsverwaltungen für Bundesministerien zu erhöhen, trotz diesbezüglicher Bemühungen nicht umsetzen. (TZ 21)

#### Personalsteuerung

Die BIG setzte die Empfehlung des RH, zur Steuerung der Personalressourcen in den Abteilungen Objektmanagement und Facility Service weitere Leistungskennzahlen heranzuziehen, um die Auslastung der Mitarbeiter objektiv und nachvollziehbar beurteilen zu können, mit der Erstellung eines Analyserasters, mit der Einrichtung und Besetzung einer neuen Stelle eines Bereichscontrollers, mit der Institutionalisierung einer neuen Deckungsbeitrags-Rechnung sowie mit der Implementierung eines neuen IT-Tools, um. (TZ 22)

### Klimarelevante Maßnahmen

Die BIG konnte die Empfehlung des RH, darauf hinzuwirken, den geplanten Einsparungserfolg von 6,90 Mio. EUR durch das Energieeinspar-Contracting des Bundes zu erreichen, mit den bis Ende 2013 abgeschlossenen Contracting-Verträgen teilweise umsetzen, weil sie damit ein jährliches Einsparziel von 4,80 Mio. EUR sowie eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von rd. 22.900 t/a erreichte. (TZ 23)

| Kenndaten der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. |   |             |             |             |                                     |
|---|---|-------------|-------------|-------------|-------------------------------------|
| <b>Rechtsgrundlage</b>                            | Bundesgesetz, mit dem die Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes neu organisiert sowie über Bundesvermögen verfügt wird (Bundesimmobiliengesetz); BGBl. I Nr. 141/2000 i.d.g.F.  |             |             |             |                                     |
| <b>Rechtsform</b>                                 | Gesellschaft mit beschränkter Haftung   |             |             |             |                                     |
| <b>Eigentümer</b>                                 | Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft   |             |             |             |                                     |
| <b>Organe</b>                                     | Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Generalversammlung  |             |             |             |                                     |
| <b>Unternehmensgegenstand</b>                     | a) Bereitstellung von Raum für Bundeszwecke allein oder gemeinsam mit Dritten und zu diesem Zweck, unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Bundes;  |             |             |             |                                     |
|   | b) Erwerb, Nutzung, Verwaltung, Vermietung und Veräußerung von Liegenschaften, Räumlichkeiten und dinglichen Rechten, Errichtung und Erhaltung von Bauten, zentrale Gebäudebewirtschaftungsdienstleistungen für andere als Bundeszwecke;        |             |             |             |                                     |
|   | c) Erbringung von Hausverwaltungs- und Baubetreuungsleistungen;   |             |             |             |                                     |
|   | d) Verwertung von nicht vom Bund genutzten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen;  |             |             |             |                                     |
|   | e) Ausübung des Bautränergewerbes;  |             |             |             |                                     |
|   | f) Errichtung von Zweigniederlassungen, Erwerb, Pacht, Verwaltung und Verwertung von Unternehmen und Gesellschaften, deren wesentlicher Unternehmensgegenstand jenem der lit a) bis d) entspricht, sowie deren Geschäftsführung und Vertretung; |             |             |             |                                     |
|   | g) Durchführung sonstiger mit dem Unternehmensgegenstand in Zusammenhang stehender Hilfs- und Nebengeschäfte, diese jedoch unter Ausschluss aller den Bestimmungen des Bankwesengesetzes unterliegenden Geschäfte;                              |             |             |             |                                     |
|   | h) Erfüllung der Aufgaben gemäß dem Bundesimmobiliengesetz.   |             |             |             |                                     |
|   | <b>2010</b>   | <b>2011</b> | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>Veränderung<br/>2013 zu 2010</b> |
|   | in Mio. EUR   |             |             |             | in %                                |
| <b>Betriebsleistung</b>                           | 797,80  | 813,58      | 703,08      | 735,76      | - 7,8                               |
| <b>EGT</b>  | 39,46   | 84,70       | 156,01      | 160,64      | 307,1                               |
| <b>Jahresüberschuss</b>                           | 14,71   | 56,75       | 11,29       | 116,46      | 691,7                               |
| <b>Bilanzsumme</b>                                | 4.635,97  | 4.903,88    | 5.120,45    | 5.182,94    | 11,8                                |
| <b>Operativer Cashflow</b>                        | 184,33  | 293,39      | 374,81      | 273,70      | 48,5                                |
|   | Anzahl in Vollzeitäquivalenten im Jahresdurchschnitt  |             |             |             |                                     |
| <b>Mitarbeiter</b>                                | 774,8   | 767,0       | 763,7       | 768,4       | - 0,8                               |

Quelle: BIG

## Prüfungsablauf und -gegenstand

1 (1) Der RH überprüfte – mit Unterbrechungen – von Mai bis Juli 2014 bei der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) die Umsetzung ausgewählter, strategisch relevanter Empfehlungen, die er bei einer vorangegangenen Gebarungsüberprüfung abgegeben hatte. Der in der Reihe Bund 2012/6 veröffentlichte Bericht wird in der Folge als Vorbericht bezeichnet.

(2) Zur Verstärkung der Wirkung seiner Empfehlungen hatte der RH den Umsetzungsstand seiner Empfehlungen bei der überprüften Stelle nachgefragt. Das Ergebnis dieses Nachfrageverfahrens hatte er in seinem Bericht Reihe Bund 2013/13 veröffentlicht.

(3) Zu dem im September 2014 übermittelten Prüfungsergebnis gab die BIG im Oktober 2014 ihre Stellungnahme ab. Das BMWFW verzichtete im November 2014 auf die Abgabe einer Stellungnahme.

Der RH erstattete seine Gegenäußerungen bzw. die Mitteilung über einen Verzicht auf Gegenäußerung im Februar 2015.

## Unternehmenspolitik

### Strategische Ziele und Umsetzung

2.1 (1) Der RH hatte dem BMWFW<sup>1</sup> als Eigentümer der BIG in seinem Vorbericht (TZ 4) empfohlen, im Einvernehmen mit dem BMF eine Grundsatzentscheidung über die mittel- bis langfristige Ausrichtung der BIG zu treffen.

(2) Das BMWFW hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass mit dem 2. Stabilitätsgesetz 2012 die gesetzliche Grundlage für die neue Unternehmensstrategie geschaffen worden sei, wie die Abspaltung der marktfähigen Liegenschaften in eine 100 %ige Tochtergesellschaft der BIG und deren konsequente Marktorientierung bei der Bewirtschaftung des Portfolios. Die „ARE Austrian Real Estate GmbH“ sei mit 29. September 2012, rückwirkend per 1. Jänner 2012, gegründet worden, voll operativ tätig sei sie seit 1. Jänner 2013. Übertragen worden seien „marktgängige bzw. marktnahe Immobilien“ (rd. 600 Liegenschaften) mit rd. 1,8 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche<sup>2</sup>.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die BIG mit dem 2. Stabilitätsgesetz die Ermächtigung erhielt, Liegenschaften an eine zu 100 % in

<sup>1</sup> Mit der Bundesministeriengesetz-Novelle 2014, in Kraft seit 1. März 2014, wurden u.a. Bezeichnungen von Bundesministerien geändert. Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit verwendet der RH im vorliegenden Berichtsbeitrag einheitlich die seit 1. März 2014 geltenden Bezeichnungen der Bundesministerien.

<sup>2</sup> entspräche rd. 25 % der „BIG alt“

ihrem Eigentum stehende Tochtergesellschaft zu übertragen. Ausgenommen davon waren Liegenschaften, die unmittelbar für Bildungszwecke und für Zwecke des Justizvollzuges genutzt werden, soweit es sich dabei nicht um reine Büronutzungen handelte.

Ziel der Strategie des BMWFW im Einvernehmen mit dem BMF war es, der BIG zu ermöglichen, marktgängige Immobilien in einer eigenem konsequent marktwirtschaftlich ausgerichteten Tochtergesellschaft zu bewirtschaften, welche besser und verstärkt auf die Anforderungen des Marktes reagieren könne.

Die im 2. Stabilitätsgesetz festgelegte Ausrichtung der BIG wurde von der Gesellschaft umgesetzt. Die ARE Austrian Real Estate GmbH wurde mit 29. September 2012, rückwirkend per 1. Jänner 2012, gegründet und war seit Jänner 2013 operativ tätig. Die 2013 von der ARE Austrian Real Estate GmbH getätigten Verkäufe wurden analog zur Strategie durchgeführt. Es erfolgte eine Portfoliobereinigung durch Verkäufe von kleinteiligen und regional weit gestreuten Objekten, kleinen Wohnungseigentumseinheiten sowie Objekten, die aufgrund eines Leerstands keiner wirtschaftlichen Verwertungsstrategie zuzuführen waren.

**2.2** Das BMWFW setzte die Empfehlung des RH, im Einvernehmen mit dem BMF eine Grundsatzentscheidung über die mittel- bis langfristige Ausrichtung der BIG zu treffen, um.

**3.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 4) empfohlen, zur Nachverfolgung des Zielerreichungsgrads ihres Strategiekonzepts eine möglichst quantitative Formulierung der Zielvorgaben sowie eine Evaluierung der einzelnen daraus abgeleiteten Maßnahmen und eine regelmäßige Bewertung der Zielerreichung vorzunehmen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass der integrierte Strategie- und Planungsprozess implementiert worden sei, wodurch eine regelmäßige Evaluierung der Maßnahmen im Hinblick auf die Zielerreichung gegeben sei.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass im Jänner 2011 die BIG mit einem integrierten Strategie- und Planungsprozess begonnen hatte, der ab dem Jahr 2012 sukzessive implementiert wurde. Die strategische Orientierung, das Budget und die Zielvereinbarungen bildeten die Grundlage dieses Prozesses.

Gemeinsam mit der zweiten Führungsebene erarbeitete die BIG ihre Strategie für die jeweils nächsten drei bis fünf Jahre einschließlich

quantifizierter einjähriger Zielvorgaben, die jährlich einer Beurteilung und Justierung unterlagen.

Mit Hilfe des integrierten Strategie- und Planungsprozesses erstellte Unternehmenskonzepte lagen für die BIG für die Jahre 2013 und 2014 sowie für ihr Tochterunternehmen ARE Austrian Real Estate GmbH für 2014 vor.

**3.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH mit der Einführung des integrierten Strategie- und Planungsprozesses, der Formulierung von quantifizierten Zielvorgaben sowie deren jährlicher Evaluierung um.

Mittelfristplanungen

**4.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 6) empfohlen, eine mehrjährige, rollierende Wirtschaftsplanung einzurichten und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die seit Herbst 2009 einmal im Jahr erstellte Fünfjahresplanung dem Aufsichtsrat zu Kenntnis gebracht werde. Im neugefassten Gesellschaftsvertrag seien die Erstellung einer Fünfjahresplanung und die Information an den Aufsichtsrat dezidiert verankert. Durch die bereits stattgefundene Einführung des integrierten Strategie- und Planungsprozesses der BIG habe sich die Qualität der Mehrjahresplanung verbessert.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die BIG die rollierenden Mittelfristplanungen den Aufsichtsräten der BIG und der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH gemeinsam mit den Jahresabschlüssen und den Budgets vorlegte.

**4.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH, eine mehrjährige, rollierende Wirtschaftsplanung einzurichten und dem Aufsichtsrat vorzulegen, um.

Wahrnehmung der Organaufgaben und Beteiligungsverwaltung

**5.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 7) empfohlen, dass im Hinblick auf die bei öffentlichen Unternehmen gebotene Transparenz betreffend die Feststellung der Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder sämtliche Organfunktionen der Mitglieder des Aufsichtsrats im jeweiligen Corporate Governance Bericht beachtet werden. Weiters wären die Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex für die Beurteilung von möglichen Interessenkonflikten bei Organfunktionen von Aufsichtsratsmitgliedern in anderen Gesellschaften zu berücksichtigen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass der RH in seinen Ausführungen bemängelt hätte, die BIG unterscheide in ihren Corporate Governance Berichten für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 zwischen Tätigkeiten in Gesellschaften, die in direkter Konkurrenz mit der BIG stehen und solchen, die im weitesten Sinn im Wettbewerb zur BIG stehen. Der Österreichische Corporate Governance Kodex sähe die von der BIG vorgenommene Differenzierung in ihrer zur C-Regel 45 abgegebenen Erklärung nicht explizit vor.

Nach Ansicht der BIG sei aber festzuhalten, dass der Österreichische Corporate Governance Kodex auch keine Definition des relativ weiten Begriffes „Wettbewerb“ bietet. Zur daher sinnvollen Präzisierung führe die BIG im Rahmen des Corporate Governance Berichtes eben aus, dass kein Mitglied des Aufsichtsrats eine Organfunktion in einer Gesellschaft wahrnimmt, die hinsichtlich des Gesetzesauftrags der BIG in direkter Konkurrenz mit der BIG steht.

(3) Der RH stellte hierzu nunmehr fest, dass die BIG für jedes Aufsichtsratsmitglied andere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen börsennotierten Gesellschaften in ihrem Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2012 anführte.

Seit dem Ausscheiden eines Aufsichtsratsmitglieds Ende 2013 übte kein Mitglied des Aufsichtsrats mehr eine Organfunktion bei einem in Konkurrenz stehenden Unternehmen aus.

Ein Aufsichtsratsmitglied ist gemäß Österreichischem Corporate Governance Kodex als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen. Als unabhängig galten bei der BIG jene Mitglieder des Aufsichtsrats, die die Kriterien zur Feststellung der Unabhängigkeit gemäß Anhang 1 des Österreichischen Corporate Governance Kodex erfüllten. Bei der Feststellung der Unabhängigkeit hatte jedoch entgegen den Kriterien gemäß Anhang 1 im Corporate Governance Bericht für das Geschäftsjahr 2009 bei einem Aufsichtsratsmitglied der Hinweis gefehlt, dass dieses in den vergangenen fünf Jahren Mitglied der Geschäftsführung eines Tochterunternehmens der BIG gewesen war. Dieses Mitglied schied Ende 2013 aus dem Aufsichtsrat aus.

- 5.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH um, die Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex für die Feststellung der Unabhängigkeit und für die Beurteilung von möglichen Interessenkonflikten von Aufsichtsratsmitgliedern zu berücksichtigen. Seit Ende 2013 übte

kein Mitglied des Aufsichtsrats eine Organfunktion bei einem in Konkurrenz stehenden Unternehmen aus.

## Finanzierungs- instrumente

**6.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 11) empfohlen, eine regelmäßige Evaluierung der Sicherungsgeschäfte vorzunehmen, um die finanziellen Auswirkungen im Vergleich zu den Konditionen der Grundgeschäfte darzustellen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass zu den Aufgaben des Treasury gemäß Treasury Richtlinie der BIG eine pro-aktive Steuerung des Aktiv- und Passivmanagements zähle, was einen permanenten Analyseprozess und Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation bedeute. Durch diesen Prozess wäre auch schon während der Laufzeit der Sicherungsgeschäfte eine laufende Beurteilung gewährleistet.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die BIG die Auswertung der Effizienz der Sicherungsgeschäfte laufend vornahm. Die Laufzeiten des Grund- und dazugehörigen Sicherungsgeschäfts wiesen jeweils die gleiche Laufzeit auf.

**6.2** Die BIG setzte mit der laufenden Auswertung der Effizienz der Sicherungsgeschäfte die Empfehlung des RH, eine regelmäßige Evaluierung des Sicherungsgeschäfts vorzunehmen, um.

## Treasury (Übertragung der Finanzierung)

**7.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 15) empfohlen, bei einer Neuregelung der europäischen Berechnungsmethoden für die Staatsschulden, bei der auch die Schulden ausgegliederter Rechtsträger berücksichtigt werden müssten, die Übertragung der gesamten Finanzierung der BIG auf die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur anzustreben.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass es ihr Ziel sei, die Schulden der BIG aus den Staatsschulden herauszuhalten. Bislang liege kein Prüfungsergebnis vor, ob die Schulden der BIG aufgrund des neuen ESVG 2010 ab dem Jahr 2014 den Staatsschulden zugerechnet werden. Für den Fall, dass die Schulden der BIG den Staatsschulden zugerechnet würden, seien eine generelle Neueinschätzung der Situation erforderlich und Möglichkeiten zur Finanzierung über die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur zu evaluieren.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 549/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates



vom 21. Mai 2013 zum Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen auf nationaler und regionaler Ebene in der Europäischen Union ab September 2014 für die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen in der Europäischen Union das Europäische System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG) 2010 galt. Aufgrund des ESGV 2010 hatte die Statistik Austria öffentliche Unternehmen zu klassifizieren, ob sie dem Sektor Staat zuzurechnen wären. Aufgrund der Klassifikation als Hilfseinheiten (keine selbständigen Einheiten, werden gemeinsam mit ihrer Muttereinheit klassifiziert) nahm die Statistik Austria die BIG und ihre Tochterunternehmen in die im März 2014 veröffentlichte Liste „Einheiten des Öffentlichen Sektors gemäß ESGV“ auf. Demzufolge wurden ab September 2014 die Schulden der BIG den Staatsschulden zugerechnet. Da die BIG irrtümlich angenommen hatte, von der Statistik Austria über die Klassifizierung verbindlich informiert zu werden, hatte sie zum Zeitpunkt der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle noch keine Gespräche mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur hinsichtlich der Übernahme der gesamten Finanzierung der BIG geführt.

- 7.2 Der RH hielt kritisch fest, dass die BIG trotz der im März 2014 erfolgten Veröffentlichung ihrer Zugehörigkeit zum Sektor Staat noch keine Gespräche mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur zur Umsetzung der Empfehlung des RH, der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur die gesamte Finanzierung der BIG zu übertragen, aufgenommen hatte.

Der RH wiederholte seine gegenüber der BIG im Vorbericht abgegebene Empfehlung, infolge der Neuregelung der europäischen Berechnungsmethoden für die Staatsschulden, bei der auch die Schulden ausgegliederter Rechtsträger berücksichtigt werden müssen, die Übertragung der gesamten Finanzierung der BIG auf die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur anzustreben.

- 7.3 *Die BIG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass, unabhängig von der Anrechnung der Schulden der BIG zur Staatsverschuldung, eine Übertragung der gesamten Finanzierung an die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur derzeit nicht möglich sei, da diese einen Teilbereich des Aktiv-Passivmanagement darstelle und die Steuerung der Finanzierung seitens der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur nicht als Dienstleistung angeboten werde.*

*Seitens der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur gebe es keine verbindliche Liquiditätszusage und könne somit auch keinen Beitrag im Bereich der nötigen Liquiditätssicherheit für die BIG darstellen. Selbst eine Teilauslagerung des Finanzierungsbereiches aus dem Aktiv-*

## Treasury (Übertragung der Finanzierung)

*Passivmanagement der BIG an die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur hätte zur erforderlichen eigenständigen Sicherstellung der operativen Steuerung der Liquidität die organisatorische Einbindung der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur in das BIG-interne Aktiv-Passivmanagement zufolge und würde anstatt von Synergieeffekten eher zur Aufwandserhöhung, da die Leistungen der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur nicht unentgeltlich sind, beitragen.*

*Wenn seitens der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur mittel- bis langfristige Finanzierungen zu attraktiven Konditionen angeboten werden, werde die BIG die Inanspruchnahme jedenfalls in Betracht ziehen.*

**7.4** Der RH hielt den Ausführungen der BIG entgegen, dass im Überprüfungszeitraum des Vorberichts die Finanzierungskosten der BIG vergleichsweise über jenen der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur lagen. Dies zeigte seiner Auffassung nach einen grundsätzlichen Handlungsbedarf der BIG hinsichtlich ihrer Finanzierung zur Nutzung von Einsparungspotenzialen auf.

**8.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 16) empfohlen, die Treasury-Geschäfte im Sinne der Bestimmungen des Bundesfinanzierungsgesetzes durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur besorgen sowie sich ergänzend von der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur beraten zu lassen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass es seitens der BIG regelmäßigen Kontakt mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur gäbe.

Am 7. Juni 2011 gab es seitens der BIG eine Anfrage an die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur bezüglich einer möglichen Kooperation zwischen den beiden Häusern. In einem Antwortschreiben vom 8. Juni 2011 wurde seitens der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur festgehalten, dass eine Zusammenarbeit lediglich im unterjährigen Geldmarktbereich und in Abhängigkeit der Liquiditätssituation des Bundes darstellbar wäre. Diese Haltung sei mit einer im Finanzierungsbereich unbedingt notwendigen Planungssicherheit nicht in Einklang zu bringen. Eine Zusammenarbeit im mittel- bis langfristigen Finanzierungsbereich bzw. bei Derivaten wäre durch die damit verbundene Erhöhung der öffentlichen Verschuldung nicht möglich.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die zentrale Kernaufgabe der Abteilung Treasury der BIG in der Liquiditätssteuerung sowie in einem

umfassenden Aktiv- und Passivmanagement lag, welches die koordinierte Steuerung der bestehenden Vermögenspositionen und der Verpflichtungen umfasste.

Ziel laut BIG war es, durch die Erfassung und Steuerung der zahlungsstromorientierten Finanzmittel die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der BIG zu gewährleisten und das Geschäftsvolumen mit den Refinanzierungsmöglichkeiten der BIG in einem ausgeglichenen Verhältnis zu halten.

Die BIG kontaktierte nunmehr im Rahmen der Erhebung von Finanzierungsbedingungen im kurzfristigen Bereich die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur regelmäßig und finanzierte, im Falle attraktiv gestalteter Konditionen, den mögliche Maximalbetrag bei dieser.

Da von der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur im Bereich der Finanzierung keine generelle Liquiditätszusage gegeben werden konnte, war eine vollständige Besorgung der Treasury-Geschäfte der BIG durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur nicht möglich.

Eine Zusammenarbeit im mittel- bis langfristigen Finanzierungsbereich bzw. bei Derivaten war laut Österreichischer Bundesfinanzierungsagentur durch die damit verbundene Erhöhung der öffentlichen Verschuldung nicht möglich.

- 8.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH durch die regelmäßige Inanspruchnahme der Beratung bei Treasury-Geschäften durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur im Rahmen der möglichen Kooperationsfelder um.

## Steuerung des Immobilienvermögens

### Objektstrategien

- 9.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 19) empfohlen, eine Prognose des mittel- bis langfristigen Aufwands für notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits in die Bewertung der Objekte einfließen zu lassen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass im Scoringmodell der Zustand der Objekte abgebildet würde, der Instandhaltungsbedarf und der damit verbundene Aufwand sei somit implizit bereits enthalten. Die Objektstrategien, dahinterliegend das Scoringmodell und die jährlichen Objektbegehungen, würden die Grundlagen für die mittelfristige, auf fünf Jahre ausgerichtete Instandhaltungsvorausplanung

bilden. Die jährliche Instandhaltungsplanung und die danach ausgerichtete Umsetzung fänden nach der wiederkehrenden Evaluierung über die veränderte Zustandsbewertung Niederschlag im Scoringmodell.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass das als Grundlage für die Objektstrategie angewandte Scoringmodell sich in ein Markt- und ein Objekt-rating mit gewichteten Zustandsbewertungen gliederte. Diese ergaben ein Gesamtrating für die Liegenschaft. Die Zustandsbewertung lieferte in Kombination mit dem Wert der Liegenschaft einer aussagekräftige Kennzahl.

Die BIG hatte zur Ermittlung des Zeitwerts ihrer im Alleineigentum gehaltenen Immobilien im Universitäts- und Schulbereich sowie der Spezialimmobilien unter Verwendung des Ertragswert- sowie des Vergleichswertverfahrens das interne Berechnungstool „HORST“ entwickelt.

Mit diesem Berechnungstool ermittelte die BIG zu den Stichtagen 30. Juni und 31. Dezember die Zeitwerte der Immobilien zu Bilanzierungszwecken nach internationalen Vorschriften (IFRS) und auf Basis interner und externer Immobilienmarktdaten.

Die BIG wandte neben den jährlichen Objektbegehungen seit Anfang 2013 zur gezielten strategischen Instandhaltungsplanung das von der Europäischen Union geförderte detaillierte Verfahren „epiqr“ als Scoringmodell zur Optimierung des Immobilienmanagements von Bestandsgebäuden an; die Abkürzung „epiqr“ stand für

- energy performance (Energieanalyse),
- indoor environment quality (Innenraumqualität) und
- refurbishment (Instandhaltung).

**9.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH um, weil in den von ihr angewandten Modellen und Verfahren zur Optimierung des Immobilienmanagements von Bestandsgebäuden – verbunden mit den jährlichen Objektbegehungen – der Zustand, der Instandhaltungsbedarf und der damit verbundene Aufwand der Objekte abgebildet wird.

**10.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 19) empfohlen, die Umsetzung der eingeleiteten Maßnahmen zur Entwicklung von Objektstrategien zügig voranzutreiben.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass über die bisherige regelmäßige Zustandserfassung der Objekte als wesentlichen Input der Objektstrategien hinaus ein neues IT-Tool eingeführt worden sei, mit dem noch bessere standardisierte Zustandserfassungen und damit verbundene Instandhaltungsplanungen ermöglicht würden. Die Liegenschaften der BIG-Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH wären bereits komplett in diesem neuen System erfasst.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die BIG seit Anfang 2013 das von der Europäischen Union geförderte detaillierte Verfahren „epiqr“ zur Optimierung des Immobilienmanagements von Bestandsgebäuden anwandte (siehe TZ 9).

**10.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH mit der Implementierung des Verfahrens „epiqr“ zur Optimierung des Immobilienmanagements von Bestandsgebäuden um.

#### Investitionsrechnung

**11.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 20) empfohlen, die mehrfache Berücksichtigung von Kosten, wie etwa für das Baumanagement, im Rahmen der Investitionsrechnung zu bereinigen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass das Investitionsrechnungstool der BIG regelmäßig, unter Beiziehung einer externen Wirtschaftsprüfungskanzlei, auf seine inhaltlichen, kaufmännischen und zeitgemäßen Parameter hin evaluiert und gegebenenfalls angepasst werde.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die mehrfache Berücksichtigung von Kosten für die Baumanagementleistungen Planen und Bauen, Facility Services sowie Objektmanagement in der Investitionsrechnung im Oktober 2012 durch eine Änderung in der Systemkonfiguration bereinigt wurde.

**11.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH, die mehrfache Berücksichtigung von Kosten im Rahmen der Investitionsrechnung zu bereinigen, im Oktober 2012 um.

## Steuerung des Immobilienvermögens

**Debitorenmanagement**    **12.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 21) empfohlen, eine Strategie zu entwickeln, dass die Nutzer offene Forderungen zeitnah begleichen und insbesondere Betriebskostenabrechnungen innerhalb einer angemessenen Frist bearbeiten. Hintergrund dieser Empfehlung war, dass das BMBF den überwiegenden Anteil der Außenstände verursacht hatte.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie im Lauf des Jahres 2011 die Prüfung der ausstehenden Betriebskosten aus den Jahren 2008 und 2009 beim BMBF erwirken habe können. Diese Forderungen würden im ersten Quartal 2012 durch den Mieter beglichen werden. Weiters sei vereinbart worden, dass die Betriebskosten künftig zeitnah, jedenfalls aber im darauffolgenden Jahr durch das BMBF geprüft und auch bezahlt würden.

In der Vergangenheit wären laufend die Akonti an die tatsächliche Aufwandshöhe angepasst worden. In der Praxis hätten sich somit kaum noch Nachforderungen aus den Betriebskosten-Jahresabrechnungen ergeben.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass das BMBF die offenen Betriebskosten aus 2008 im Jahr 2013 bezahlte.

Für das Jahr 2009 gab das BMBF einen Verjährungsverzicht gegenüber der BIG ab. Die BIG und das BMBF vereinbarten einen Abschluss der offenen Betriebskosten aus den Jahren 2009 bis 2012 im Jahr 2014.

Aufgrund der für den Zeitraum 2009 bis 2013 geleisteten Akontozahlungen des BMBF für Betriebskosten werden sich im Vergleich mit den tatsächlich geforderten Betriebskosten in Summe keine Nachforderungen der BIG an das BMBF ergeben.

**12.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH vor allem durch Angleichung der Akontozahlungen an die tatsächliche Aufwandshöhe um. Darüber hinaus beglich das BMBF die offenen Betriebskosten aus 2008, gab einen Verjährungsverzicht für das Jahr 2009 ab und vereinbarte einen Abschluss der offenen Betriebskosten aus den Jahren 2009 bis 2012 im Jahr 2014.

**Assetmanagement-Bericht, Objekt-orientierte Planung**    **13.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 23) empfohlen, den Instandhaltungsaufwand in der Planung in einem höheren Ausmaß den Kostenträgern zuzuordnen, in die Planzahlen aufzunehmen und diese ebenfalls in die Applikation des Assetmanagement-Berichts überzuführen, um dem Assetmanagement ein vollständiges Gesamtbild aller

relevanten Daten in einer Daten-Anwendung zur Verfügung zu stellen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie bis zum Sommer 2010 im Assetmanagement-Bericht lediglich den bereits tatsächlich verbuchten Instandhaltungsaufwand ausgewiesen habe, wobei dieser aus der Verknüpfung mit dem für Bauabwicklungen eingesetzten IT-Tool „RB 3000“ als Datenquelle erfolgt sei. Seither erfolge eine zusätzliche Anbindung an das Planungs- und Budgettool „Invest“, um auch den geplanten Instandhaltungsaufwand einzubeziehen. Damit sei seit Sommer 2010 im Assetmanagement-Bericht auch der geplante Instandhaltungsaufwand zur Gänze auf Ebene der Kostenträger (Wirtschaftseinheiten) ersichtlich.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die Zustandserfassung der Objekte und die Planung der umzusetzenden Instandhaltungsmaßnahmen seit dem Jahr 2013 in „epiqr“ erfolgte. Der Planungsstand wurde von „epiqr“ in das Planungs- und Budgettool „Invest“ übertragen.

Das von der BIG zur strategischen Instandhaltungsplanung angewendete Verfahren „epiqr“ ermöglichte das Ausweisen des geplanten Instandhaltungsaufwands auf Ebene der Kostenträger (Wirtschaftseinheiten).

Die Assetmanagement-Berichte enthielten den geplanten Instandhaltungsaufwand auf Ebene der Kostenträger (Wirtschaftseinheiten).

In Zukunft sollen die ermittelten Werte der umzusetzenden Maßnahmen mittels Systemschnittstelle regelmäßig nach Abschluss der Zustandserfassung an das erweiterte IT-Tool für Bauabwicklungen, das im Herbst 2014 das bisherige IT-Tool „RB 3000“ ablösen wird, übermittelt werden.

Die ermittelten Planungskosten für die Instandhaltung werden in Zukunft ebenfalls systemunterstützt dem SAP-System zur Berücksichtigung im Assetmanagement-Bericht zur Verfügung gestellt.

- 13.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH, den Instandhaltungsaufwand in der Planung in einem höheren Ausmaß den Kostenträgern zuzuordnen, in die Planzahlen aufzunehmen und diese ebenfalls in die Applikation des Assetmanagement-Berichts überzuführen, durch das von ihr zur strategischen Instandhaltungsplanung angewandte Verfahren „epiqr“ um.



## Steuerung des Immobilienvermögens

### Deckungsbeitragsrechnung

**14.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 24) empfohlen, insbesondere im Segment Büro- und Spezialimmobilien im Zuge der Erarbeitung der neuen Objektstrategien verstärkt die Wirtschaftseinheiten mit negativem Deckungsbeitrag I zu analysieren und die Objektstrategien entsprechend auszurichten.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass nur ein Zeitfenster von fünf Jahren betrachtet worden sei. Die aufgezeigten negativen Ergebnisse seien von der BIG analysiert worden und würden zum Großteil aus hohen Instandhaltungsaufwendungen stammen. Um eine Beurteilung betreffend Wirtschaftlichkeit einer Immobilie abzugeben, sei der Lebenszyklus der Immobilie zu betrachten. Grundsätzlich könnten negative Ergebnisse in einem Jahr durch positive Ergebnisse in der Vergangenheit und/oder Zukunft wieder – mehr als – kompensiert werden.

Nur eine „Lebenszyklusbetrachtung“ ermögliche eine inhärente Beurteilungsgrundlage. Derzeit sei ein IT-Tool für das Assetmanagement in Vorbereitung, mit welchem die Lebenszyklus-Betrachtung der Objekte noch fundierter durchgeführt werden könne und folglich eine Basis für verschiedene Strategien und Verwertungsvarianten bilde.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass sich das IT-Tool für das Assetmanagement seit 30. Oktober 2013 in Ausschreibung befand. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle war das Lastenheft für die zweite Stufe der Ausschreibung in der Finalisierung, und die Rechtsabteilung arbeitete eine Angebotsunterlage aus.

Das IT-Tool für das Assetmanagement wird primär für die strategische Ausrichtung der ARE Austrian Real Estate GmbH eingeführt werden, soll jedoch im Zuge der Umsetzung später auch für die BIG verfügbar sein. Es soll eine Steuerung des gesamten Immobilienbestands hinsichtlich dessen Verwertung (Verkauf, Entwicklung oder Vermietung) ermöglichen.

Das IT-Tool wird modular aufgebaut sein und soll auch eine Lebenszyklusbetrachtung der Liegenschaften ermöglichen.

Zum Zeitpunkt der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle waren 22 Module in unterschiedlicher Detailtiefe beschrieben. Die ersten Module sollen Mitte 2015 freigeschaltet werden, die Implementierung aller 22 Module ist frühestens für Ende 2016 geplant.

**14.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH teilweise um, weil mit dem ausgedruckten IT-Tool die Grundlage geschaffen wurde, verstärkt die



Wirtschaftseinheiten mit negativem Deckungsbeitrag I zu analysieren und die Objektstrategien entsprechend auszurichten.

Der RH empfahl der BIG, das IT-Tool für das Assetmanagement zur Lebenszyklus-Betrachtung der Objekte so rasch wie möglich einzuführen.

**14.3** Die BIG stimmte in ihrer Stellungnahme der Empfehlung zu. Die BIG habe, wie der RH bei seiner Prüfung festgestellt hatte, an der Umsetzung der Empfehlung gearbeitet. Die Einführung des Tools werde so rasch wie möglich vorangetrieben.

Generalvermietung  
und Neuverträge

**15.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 25) empfohlen, den Anteil an Objekten und Mietvertragsflächen mit längerfristigen Kündigungsverzichtsvereinbarungen seitens der Bestandnehmer kontinuierlich auszubauen und die vereinbarten Kündigungsverzichte für alle Objekte bzw. Mietvertragsflächen lückenlos zu erfassen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die Kündigungsverzichte bereits lückenlos in den Systemen erfasst seien.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die BIG den Anteil an Objekten und Mietvertragsflächen mit längerfristigen Kündigungsverzichtsvereinbarungen seitens der Bestandnehmer bis Juli 2014 nahezu verdoppeln konnte.

Die Möglichkeit, einen Kündigungsverzicht in den Mietvertragsstammdaten des SAP einzupflegen, bestand seit September 2005. Im Jahr 2008 befüllte die BIG erstmals die dafür vorgesehenen Felder hauptsächlich im Bereich der Universitäten. Beginnend mit dem Jahr 2010 setzte die BIG die Erfassung der Kündigungsverzichte flächendeckend um und schloss diese im 1. Quartal 2012 ab.

**15.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH mit dem deutlichen Ausbau des Anteils an Objekten und Mietvertragsflächen mit längerfristigen Kündigungsverzichtsvereinbarungen sowie der flächendeckenden Erfassung der Kündigungsverzichte um.

Entwicklung und  
Kosten der Leerstände

**16.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 27) empfohlen, jährliche objektbezogene Berechnungen über die entgangenen Mieterträge zu erstellen, um die finanziellen Nachteile der Nichtvermietung vollständig darzustellen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die objektbezogene Berechnung der fiktiven entgangenen Mieterträge nach Kündigung eines Mietvertrages per 1. Jänner 2013 umgesetzt worden und in den Systemen der BIG abgebildet sei.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die BIG die objektbezogene Berechnung der fiktiven entgangenen Mieterträge nach Kündigung eines Mietvertrages seit Jänner 2013 umsetzte und sowohl in den „Objektstrategieblättern“ als auch im SAP-System darstellte.

**16.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH ab dem Jahr 2013 mit der objektbezogenen Berechnung der fiktiven entgangenen Mieterträge nach Kündigung eines Mietvertrages sowie deren Abbildung in den IT-Systemen um.

**17.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 27) empfohlen, bei der Ermittlung der Kosten für Leerstände auch die in diesen Zeiträumen angefallenen Instandhaltungsaufwendungen auszuweisen, um die Kostentransparenz zu erhöhen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die Instandhaltungsaufwendungen für die einzelnen Objekte jederzeit aus dem SAP-System auswertbar seien. Sie bezögen sich stets auf das gesamte einzelne Objekt und nicht auf die allenfalls leerstehende einzelne Mieteinheit und wären damit nicht auf diese herunterzubrechen.

Die Instandhaltungsaufwendungen träfen grundsätzlich den Gebäudeeigentümer, unabhängig ob das Objekt vermietet sei oder nicht, und seien von diesem zu tragen. Sie könnten deshalb, und da sie ja nicht durch Leerstellungen verursacht würden, nicht als Leerstandskosten ausgewiesen bzw. in die Leerstandskosten miteingerechnet werden. Zudem ergäbe die Summierung der Instandhaltungskosten und der entgangenen Mieterträge ein grundsätzlich falsches Bild, weil die Instandhaltung aus den Mieten bedeckt werden müsste und daher immer erlösmindernd sei. In der entgangenen Miete sei daher der wirtschaftliche Verlust der Instandhaltung im Falle eines Leerstands bereits inkludiert.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die Instandhaltungsaufwendungen vom Gebäudeeigentümer zu tragen waren; sie waren für die einzelnen Objekte im SAP-System auswertbar.

Die BIG bezog die Instandhaltungsaufwendungen stets auf das gesamte einzelne Objekt und brach sie nicht auf die einzelne leerstehende Mieteinheit herunter.

Im jeweiligen objektspezifischen „Objektstrategieblatt“ waren darüber hinaus neben den eigentlichen Leerstandskosten auch die Kosten für Instandhaltungsaufwendungen getrennt ausgewiesen.

**17.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH durch die jederzeitige Auswertbarkeit der Instandhaltungsaufwendungen sowie deren Ausweisung im „Objektstrategieblatt“ um und erhöhte somit die Kostentransparenz.

Strategien zur  
Verwertung der  
Leerstände

**18.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 28) empfohlen, bei andauernden Leerständen eine systematische Evaluierung der Objektstrategien – bspw. nach jeweils zwei Jahren – vorzusehen und die Strategien gegebenenfalls an geänderte Rahmen- und Marktbedingungen anzupassen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie neben regelmäßig stattfindenden Assetkonferenzen – wo auch das Thema „Leerstand“ erörtert werde – klare strategische Kategorien für eine monatlich stattfindende Qualifikation des Leerstandes aufgesetzt habe.

Ein gewisser Leerstand an zusammenhängenden Flächen in Regionen mit entsprechendem Nachfrage- und Entwicklungspotenzial wäre zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit für jedes Immobilienunternehmen unentbehrlich, um vor allem in den Bereichen flächenspezifischer Dispositionen bzw. kurzfristiger Raumbeschaffung flexibel zu sein.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass im Mai 2011 die BIG die „Anleitung zur Klassifizierung des Leerstandes im Leerstandsinformationssystem“ erstellte.

2013 evaluierte die BIG diese Anleitung und erkannte insbesondere, dass die Kategorisierung näher an die Marktgepflogenheiten heranzuführen bzw. die vorhandenen Begriffe nicht drittmarktfähig waren.

Im Oktober 2013 erstellte die BIG eine, aufgrund der Evaluierung erforderliche, überarbeitete „Anleitung zur Klassifizierung des Leerstandes im Leerstandsinformationssystem“, die sowohl für die BIG als auch für ihr Tochterunternehmen ARE Austrian Real Estate GmbH galt.

Die BIG evaluierte auch bei andauernden Leerständen jährlich die Objektstrategie auf Einzelobjektbasis und dokumentierte diese in den „Objektstrategieblättern“.

Weiters führte die BIG regelmäßig stattfindende Assetkonferenzen durch, in denen auch das Thema „Leerstand“ erörtert wurde.

- 18.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH mit der „Anleitung zur Klassifizierung des Leerstandes im Leerstandsinformationssystem“ sowie deren Anpassung nach zwei Jahren und mit der jährlichen Evaluierung der Objektstrategie auf Einzelobjektbasis um.

## Verwaltung des Immobilienvermögens

### Aufgaben des Objektmanagements

- 19.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 30) empfohlen, Kooperationen mit anderen Gebietskörperschaften bzw. öffentlichen Stellen im Bereich Objektmanagement zur Nutzung von Synergien einzugehen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie ihr Dienstleistungsportfolio u.a. bei Städte- und Gemeindetagen aktiv angeboten bzw. beworben habe. Darüber hinaus seien eigene Printprodukte (bspw. Folder und Flyer) verteilt und im Rahmen einer Umfrage bei zahlreichen Bürgermeistern und Gemeindevertretern die Bedürfnisse jener in Bezug auf das Dienstleistungsportfolio der BIG erhoben worden. Als Auftragnehmer habe die BIG keinen Einfluss auf die Auftragsvergabe von fremden Eigentümern.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die BIG bei anderen Gebietskörperschaften bzw. öffentlichen Stellen ihr Dienstleistungsportfolio – u.a. mit der Broschüre „Vielseitig wie ihre Anforderungen: unsere Leistungen für Sie“ – bewarb, um verstärkt Kooperationen im Bereich Objektmanagement zur Nutzung von Synergien einzugehen.

Im Zeitraum 2007 bis 2013 informierte die BIG über ihre Leistungen bei sieben Städte- und bei sieben Gemeindetagen.

Ein externes Unternehmen führte im April/Mai 2011 im Auftrag der BIG bei Gemeinden ab 1.001 Einwohnern die Umfrage „Kommunales Potenzial Bau- und Bautechnische Services“ durch; deren Auswertungsbericht lag im September 2011 vor.

- 19.2** Der RH anerkannte die Bemühungen der BIG, ihr Dienstleistungsportfolio zu bewerben. Trotz dieser Initiativen konnte die BIG die Empfehlung des RH, Kooperationen mit anderen Gebietskörperschaften bzw. öffentlichen Stellen im Bereich Objektmanagement zur Nutzung von Synergien einzugehen, nicht umsetzen.

Der RH wiederholte seine gegenüber der BIG abgegebene Empfehlung, Kooperationen mit anderen Gebietskörperschaften bzw. öffentlichen Stellen im Bereich Objektmanagement zur Nutzung von Synergien einzugehen.

**19.3** *Die BIG stimmte in ihrer Stellungnahme der Empfehlung des RH zu. Es werde jedoch erneut darauf hingewiesen, dass es nicht im alleinigen Entscheidungsbereich der BIG stehe, hier eine verstärkte Kooperation zu erwirken. Die BIG werde weiterhin, wie auch der RH im Zuge der Prüfung festgestellt hatte, ihre Bemühungen fortsetzen. Weiters wäre noch zu erwähnen, dass Gebietskörperschaften, sofern sie diese Leistungen nicht selbst ausführen, auch dem BVergG und somit bei Vergaben dem Verbot der Bevorzugung unterliegen.*

**20.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 31) empfohlen, den Objektbestand in der COMPUTER AIDED DESIGN-Datenbank zwecks Vertragsvereinigungen in den Mietverhältnissen rasch vollständig zu erfassen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass mit Jänner 2013 vom Gebäudebestand (teilweise ausgenommen sind Projektentwicklung, in Planung oder Bau befindliche Objekte) des BIG-Konzerns nahezu alle Flächen erfasst und samt Zeichnung in den Systemen allgemein verfügbar wären (BIG: 99 %, ARE Austrian Real Estate GmbH: 100 %).

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die zum Zeitpunkt des Vorberichts noch nicht in der COMPUTER AIDED DESIGN-Datenbank erfassten Objekte vollständig nacherfasst wurden und grafisch verfügbar waren. Aufgrund von Um- und Neubauten waren – naturgemäß – einige Objekte in Erfassung bzw. Korrektur.

**20.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH mit der vollständige Nacherfassung und grafischen Verfügbarkeit aller Objekte (ausgenommen Um- und Neubauten) in der COMPUTER AIDED DESIGN-Datenbank um.

Erweiterung des  
Kundenkreises

**21.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 32) empfohlen, den Anteil der Gebäude- und Liegenschaftsverwaltungen für Bundesministerien zu erhöhen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass das Objektmanagement bspw. Liegenschaften einer anderen Bundesgesellschaft betreue und seine Leistungen aktiv auch Dritten, insbesondere den

Bundesministerien, anbieten und von den Letztgenannten bei den Baumanagementleistungen auch in großem Umfang beauftragt werde. Zusätzliche Leistungen erbringe die BIG im Rahmen der großen Funktionssanierungen der Mieter, die über das Assetmanagement bestellt und über Planen und Bauen abgewickelt würden. Auf den sogenannten „Fremdobjekten“ würden die Ministerien die BIG höchstens mit der Sanierung ihrer gemieteten Flächen beauftragen, weil die gebäudebezogenen Maßnahmen bzw. die Verwaltungsleistungen durch die fremden Eigentümer vergeben würden. Die historischen und militärischen Objekte würden durch eigene Bundesstellen betreut.

Als Auftragnehmer habe die BIG keinen Einfluss auf die Auftragsvergabe der Bundesministerien und der fremden Eigentümer. Soweit der Bund bei privaten Eigentümern eingemietet sei, obliege die Bestellung der Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung dem jeweiligen Eigentümer.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die Flächen der Gebäude- und Liegenschaftsverwaltungen für öffentliche Stellen (einschließlich Bundesministerien) im Zeitraum 2010 bis 2013 konstant blieben.

Die BIG konnte den Anteil der Gebäude- und Liegenschaftsverwaltungen für Bundesministerien bzw. öffentliche Stellen nicht erhöhen bzw. blieb die Anzahl der Kooperationen in etwa gleich.

Die im Jahr 2013 durchgeführte Neuausschreibung der Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft einer bis zu diesem Zeitpunkt durch die BIG erfolgten Liegenschaftsverwaltung konnte die BIG wieder für sich entscheiden.

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung führte die BIG intensive Gespräche hinsichtlich der Übernahme bzw. des Ankaufs von weiteren Liegenschaften aus der Sphäre des BMJ und des BMLFUW.

**21.2** Die BIG konnte die Empfehlung des RH, den Anteil der Gebäude- und Liegenschaftsverwaltungen für Bundesministerien zu erhöhen, trotz diesbezüglicher Bemühungen nicht umsetzen.

Der RH wiederholte seine gegenüber der BIG im Vorbericht abgegebene Empfehlung, den Anteil der Gebäude- und Liegenschaftsverwaltungen für Bundesministerien zu erhöhen.

**21.3** *Die BIG stimmte in ihrer Stellungnahme der Empfehlung des RH zu. Die BIG verwies auf die Beantwortung zur Empfehlung TZ 19 und erwähnte zusätzlich, dass die im Prüfungsergebnis angeführten Bemühungen um Liegenschaften des BMLFUW weiterhin intensiviert würden.*

**Personalsteuerung**

**22.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 37) empfohlen, zur Steuerung der Personalressourcen in den Abteilungen Objektmanagement und Facility Service weitere Leistungskennzahlen heranzuziehen, um die Auslastung der Mitarbeiter objektiv und nachvollziehbar beurteilen zu können.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass im Bereich des Objektmanagements Erhebungen zur Erstellung eines Analyserasters für Leistungskennzahlen stattgefunden hätten. Mit der Einrichtung und Besetzung einer neuen Stelle eines Bereichscontrollers im Sommer 2013 seien die Analysen als Ergänzung zur für die Steuerung maßgeblichen Deckungsbeitragsrechnung, die für jedes Team aufgesetzt wurde, weitergeführt worden.

Die Abteilung Facility Service stehe mit ihren Leistungen voll in Konkurrenz zum Drittmarkt, was wohl den besten Vergleich zur Steuerung der Personalressourcen für diese Abteilung biete.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die BIG mit 1. April 2014 in der Abteilung Objektmanagement eine neue Deckungsbeitrags-Rechnung „OM DB-Rechnung“ institutionalisierte, die als Steuerungsinstrument die Deckungsbeiträge und den wirtschaftlichen Erfolg der Leistungen des Teams im Objektmanagement darstellte. In dieser „OM DB-Rechnung“ wurden nunmehr die Standardleistungen Hausverwaltung und Instandhaltung

- pro Team,
- pro Wirtschaftseinheit (Objektebene) sowie
- nach Hausverwaltung und Instandhaltung (Projektebene) getrennt sowie stufenweise nach
  - echt produktivem Stundenaufwand,
  - zusätzlich geleistetem Allgemeinaufwand und
  - Objektmanagement-Vollkosten

dargestellt.

In Zusammenarbeit mit dem Konzerncontrolling ist die Integration in die IT-Systeme der BIG bis zum Jahresende 2014 vorgesehen.



Für den Bereich Facility Service institutionalisierte die BIG seit Jänner 2013 das IT-Tool „Angebot–Auftrag–Dispatcher–Rechnung (AADR)“, das bspw. Auswertungen nach Aufträgen mit den Gesamterlösen und den gebuchten Stunden gewährleistete.

**22.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH, weitere Leistungskennzahlen zur objektiv nachvollziehbaren Auslastung der Mitarbeiter in den Abteilungen Objektmanagement und Facility Service heranzuziehen, um. Dies erfolgte mit der Erstellung eines Analyserasters, mit der Einrichtung und Besetzung einer neuen Stelle eines Bereichscontrollers, mit der Institutionalisierung einer neuen Deckungsbeitrags–Rechnung sowie mit der Implementierung eines neuen IT–Tools.

**Klimarelevante  
Maßnahmen  
(Energieeinspar–  
Contracting)**

**23.1** (1) Der RH hatte der BIG in seinem Vorbericht (TZ 38) empfohlen, darauf hinzuwirken, den geplanten Einsparungserfolg von 6,90 Mio. EUR durch das Energieeinspar–Contracting des Bundes zu erreichen.

(2) Die BIG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass das angesprochene jährliche Einsparpotenzial durch Contracting–Verträge von 6,90 Mio. EUR eine Schätzung gewesen sei und auf der Annahme basiert habe, dass über die BIG hinaus vom Bund genutzte Objekte dem Energieeinspar–Contracting unterworfen würden. Die bereits im Jahr 2010 erreichten jährlichen Energieeinsparungen würden sich auf die bereits abgeschlossenen Energieeinspar–Contracting–Verträge beziehen und daher nicht das geschätzte Gesamtpotenzial umfassen. Die BIG unterstütze die Bemühungen zum Energieeinspar–Contracting (derzeit betragen die Einsparungen pro Jahr 20.400 t CO<sub>2</sub> bzw. 4,20 Mio. EUR) voll und ganz. Allerdings komme ihr lediglich eine Mittlerrolle zwischen dem Contractor und den Einrichtungen des Bundes zu. Es würde letztlich auch an diesen liegen, das Contracting zu ermöglichen.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass Ende Dezember 2013 das Projekt Energieeinspar–Contracting des Bundes rd. 2,40 Mio. m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche umfasste; damit waren 312 Liegenschaften bzw. rd. 33 % der Gebäude der BIG und der ARE Austrian Real Estate GmbH in Contracting–Verträgen erfasst.

Mit den abgeschlossenen Contracting–Verträgen waren Gesamtenergiekosten von rd. 23,30 Mio. EUR, ein jährliches Einsparziel von 4,80 Mio. EUR sowie eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>–Ausstoßes von rd. 22.900 t/a umfasst.



Die BIG wirkte weiterhin darauf hin, den geplanten Einsparungserfolg von 6,90 Mio. EUR durch das Energieeinspar-Contracting des Bundes zu erreichen.

Unter Einbeziehung aller möglichen zukünftigen Contracting-Partner – insbesondere Universitäten, Kasernen und Bundesmuseen – erachtete die BIG jährliche Einsparungen von bis zu 46.000 t CO<sub>2</sub> möglich.

- 23.2** Die BIG setzte die Empfehlung des RH, darauf hinzuwirken, den geplanten Einsparungserfolg von 6,90 Mio. EUR durch das Energieeinspar-Contracting des Bundes zu erreichen, teilweise um, weil sie mit den bis Ende 2013 abgeschlossenen Contracting-Verträgen ein jährliches Einsparziel von 4,80 Mio. EUR sowie eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes von rd. 22.900 t/a erreichte.

Der RH wiederholte seine gegenüber der BIG im Vorbericht abgegebene Empfehlung, darauf hinzuwirken, den geplanten Einsparungserfolg von 6,90 Mio. EUR durch das Energieeinspar-Contracting des Bundes zu erreichen.

- 23.3** *Die BIG stimmte in ihrer Stellungnahme der Empfehlung des RH zu. Die BIG werde weiterhin ihre Bemühungen zur Erreichung des angestrebten Zieles fortsetzen, wies jedoch erneut darauf hin, dass der BIG lediglich eine Mittlerrolle in der Zielerreichung zukäme.*

## Schlussempfehlungen

- 24** Der RH stellte zusammenfassend fest, dass
- das BMWFW die eine überprüfte Empfehlung umsetzte;
  - die BIG von 21 überprüften Empfehlungen des Vorberichtes 16 vollständig, zwei teilweise und drei nicht umsetzte.

## Schlussempfehlungen

| Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts<br>(Reihe Bund 2012/6) |  |    |                       |                     |                 |
|--|--|----|-----------------------|---------------------|-----------------|
| Vorbericht   |  |    | Follow-up-Überprüfung |                     |                 |
| TZ   | Empfehlungsinhalt  | TZ | umgesetzt             | teilweise umgesetzt | nicht umgesetzt |
| <b>BMFWF</b>   |  |    |                       |                     |                 |
| 4  | Treffen einer Grundsatzentscheidung über die mittel- bis langfristige Ausrichtung der BIG im Einvernehmen mit dem BMF  | 2  | X                     |                     |                 |
| <b>BIG</b>   |  |    |                       |                     |                 |
| 4  | Vornahme einer möglichst quantitativen Formulierung der Zielvorgaben sowie Evaluierung der daraus abgeleiteten Maßnahmen   | 3  | X                     |                     |                 |
| 6  | Vorlage einer mehrjährigen, rollierenden Wirtschaftsplanung zur Genehmigung durch den Aufsichtsrat   | 4  | X                     |                     |                 |
| 7  | Beachtung sämtlicher Organfunktionen der Aufsichtsratsmitglieder im jeweiligen Corporate Governance Bericht; Berücksichtigung der Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex bezüglich Interessenkonflikten bei Organfunktionen von Aufsichtsratsmitgliedern in anderen Gesellschaften | 5  | X                     |                     |                 |
| 11   | Regelmäßige Evaluierung der Sicherungsgeschäfte während und nach der Laufzeit  | 6  | X                     |                     |                 |
| 15   | Übertragung der gesamten Finanzierung der BIG auf die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur bei einer Neuregelung der europäischen Berechnungsmethoden für die Staatsschulden   | 7  |                       |                     | X               |
| 16   | Besorgung von Treasury-Geschäften sowie Beratung der BIG durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur  | 8  | X                     |                     |                 |
| 19   | Zügige Umsetzung der eingeleiteten Maßnahmen zur Entwicklung von Objektstrategien  | 9  | X                     |                     |                 |
| 19   | Einbeziehung des mittel- bis langfristigen Aufwands für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in die Bewertung der Objekte   | 10 | X                     |                     |                 |
| 20   | Bereinigung der mehrfachen Berücksichtigung von Kosten im Rahmen der Investitionsrechnung  | 11 | X                     |                     |                 |

| Fortsetzung: Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts<br>(Reihe Bund 2012/6) |  |    |           |                     |                 |
|---|--|----|-----------|---------------------|-----------------|
| TZ  | Empfehlungsinhalt  | TZ | umgesetzt | teilweise umgesetzt | nicht umgesetzt |
| 21  | Entwicklung einer Strategie zur zeitnahen Begleichung offener Forderungen bzw. zur zeitnahen Bearbeitung von Betriebskostenabrechnungen durch die Nutzer | 12 | X         |                     |                 |
| 23  | Zuordnung des Instandhaltungsaufwandes zu den Kostenträgern in der Planung in einem höheren Ausmaß   | 13 | X         |                     |                 |
| 24  | Verstärkte Analyse von Wirtschaftseinheiten mit negativem Deckungsbeitrag I bei der Erarbeitung neuer Objektstrategien                                   | 14 |           | X                   |                 |
| 25  | Kontinuierlicher Ausbau des Anteils an Objekten mit längerfristigem Kündigungsverzicht der Bestandnehmer   | 15 | X         |                     |                 |
| 27  | Jährliche Erstellung objektbezogener Berechnungen über entgangene Mieterträge  | 16 | X         |                     |                 |
| 27  | Ausweis der Instandhaltungsaufwendungen bei der Ermittlung der Kosten für Leerstände   | 17 | X         |                     |                 |
| 28  | Systematische Evaluierung der Objektstrategien bei andauernden Leerständen und Anpassung der Strategien an geänderte Rahmen- und Marktbedingungen        | 18 | X         |                     |                 |
| 30  | Eingehen von Kooperationen mit anderen Gebietskörperschaften bzw. öffentlichen Stellen im Bereich Objektmanagement zur Nutzung von Synergien             | 19 |           |                     | X               |
| 31  | Rasche vollständige Erfassung des Objektbestandes in der Computer Aided Design-Datenbank   | 20 | X         |                     |                 |
| 32  | Erhöhung des Anteils der Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung für Bundesministerien  | 21 |           |                     | X               |
| 37  | Verwendung weiterer Leistungskennzahlen zur Steuerung der Personalressourcen   | 22 | X         |                     |                 |
| 38  | Erreichen des geplanten Einsparungserfolgs von 6,90 Mio. EUR durch das Energieeinspar-Contracting  | 23 |           | X                   |                 |
| <b>Gesamt</b>   |  |    | <b>17</b> | <b>2</b>            | <b>3</b>        |
|   |  |    | <b>22</b> |                     |                 |

Quelle: RH

## Schlussempfehlungen

Anknüpfend an den Vorbericht hob der RH folgende Empfehlungen an die BIG hervor:

(1) Infolge der Neuregelung der europäischen Berechnungsmethoden für die Staatsschulden, bei der auch die Schulden ausgegliederter Rechtsträger berücksichtigt werden müssen, wäre die Übertragung der gesamten Finanzierung der BIG auf die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur anzustreben. (TZ 7)

(2) Das IT-Tool für das Assetmanagement zur Lebenszyklus-Betrachtung der Objekte sollte so rasch wie möglich eingeführt werden. (TZ 14)

(3) Zur Nutzung von Synergien sollten Kooperationen mit anderen Gebietskörperschaften bzw. öffentlichen Stellen im Bereich Objektmanagement eingegangen werden. (TZ 19)

(4) Der Anteil der Gebäude- und Liegenschaftsverwaltungen für Bundesministerien wäre zu erhöhen. (TZ 21)

(5) Es sollte darauf hingewirkt werden, den geplanten Einsparungserfolg von 6,90 Mio. EUR durch das Energieeinspar-Contracting des Bundes zu erreichen. (TZ 23)

## ANHANG

### Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens

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

## Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

### Aufsichtsrat

Vorsitzender

Mag. Michaela STEINACKER  
(16. Dezember 2008 bis 22. November 2013)

[Christine MAREK](#)  
(seit 16. Dezember 2013)

Stellvertreter des  
Vorsitzenden

DI Horst PÖCHHACKER  
(6. Juni 2007 bis 13. August 2014)

### Geschäftsführung

DI Christoph STADLHUBER  
(1. Jänner 2003 bis 16. Mai 2011)

[DI Wolfgang GLEISSNER](#)  
(seit 17. Mai 2006)

[DI Hans-Peter WEISS](#)  
(seit 1. Juni 2011)