

Bericht des Rechnungshofes

**Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG;
Follow-up-Überprüfung**

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis _____ 262

**BMLVS
BMWfJ**

Wirkungsbereich der Bundesministerien für
Landesverteidigung und Sport
Wirtschaft, Familie und Jugend

Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG;
Follow-up-Überprüfung

KURZFASSUNG _____ 265

Prüfungsablauf und -gegenstand _____ 272

Zweckmäßigkeit der SIVBEG _____ 273

Kapazitätsauslastung und Liegenschaftsverwertungen _____ 277

Unternehmenskonzept und Personalangelegenheiten _____ 291

Externe Berater _____ 300

Bietverfahren und Kaufverträge _____ 305

Organisation _____ 310

Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen _____ 314

ANHANG

Anhang 1 bis 3 _____ 317

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------------|---|
| Abs. | Absatz |
| Art. | Artikel |
| BGBI. | Bundesgesetzblatt |
| BIG | Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. |
| BKA | Bundeskanzleramt |
| BM... | Bundesministerium ... |
| BMeiA | für europäische und internationale Angelegenheiten |
| BMF | für Finanzen |
| BMLVS | für Landesverteidigung und Sport |
| BMUKK | für Unterricht, Kunst und Kultur |
| BMWFJ | für Wirtschaft, Familie und Jugend |
| B-VG | Bundes-Verfassungsgesetz |
| bzw. | beziehungsweise |
| EG | Europäische Gemeinschaft |
| EU | Europäische Union |
| EUR | Euro |
| G(es)mbH | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| Körner-Kaserne | General Theodor-Körner-Kaserne |
| m ² | Quadratmeter |
| MA 21a | Magistratsabteilung 21a der Stadt Wien |
| Mio. | Million(en) |
| Nr. | Nummer |
| rd. | rund |
| RH | Rechnungshof |
| S. | Seite |
| SIVBEG | SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. |
| TZ | Textzahl(en) |
| u.a. | unter anderem |
| USt | Umsatzsteuer |

| | |
|--------|--|
| v.a. | vor allem |
| VfSlg. | Erkenntnisse und Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes |
| vgl. | vergleiche |
| z.B. | zum Beispiel |

**Wirkungsbereich der Bundesministerien für
Landesverteidigung und Sport
Wirtschaft, Familie und Jugend**

**Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG;
Follow-up-Überprüfung**

Die SIVBEG, das BMLVS und die BIG setzten die Empfehlungen des RH, die dieser im Jahr 2010 zu den Kasernen- und Liegenschaftsverkäufen durch die SIVBEG veröffentlicht hatte, teilweise um.

Durchgeführte Änderungen bewirkten zwar mehr Kostenbewusstsein und Transparenz, die Überprüfung der Zweckmäßigkeit der SIVBEG unterblieb jedoch, obwohl die Aufrechterhaltung der SIVBEG bis zur Verwertung der letzten entbehrlich gewordenen Liegenschaft relativ hohe Kosten verursachen könnte. Eine Überprüfung der SIVBEG in Hinblick auf Doppelstrukturen (SIVBEG, BMLVS und BIG) erfolgte nicht. Deutlich verfehlt werden wird das vom BMLVS im Jahr 2005 gesetzte Ziel, die militärisch nicht mehr erforderlichen Liegenschaften bis 2013 zu verwerten. Darüber hinaus verringerte sich der ursprünglich geschätzte Gesamterlös aus den Verkäufen um mehr als 40 % von rd. 715 Mio. EUR auf vorläufig rd. 410 Mio. EUR (zu erwartende Mindereinnahmen von rd. – 305 Mio. EUR). Ende 2012 bestanden im BMLVS Überlegungen, Liegenschaftsverwertungen künftig selbst durchzuführen. In diesem Fall würde die SIVBEG ihren Hauptaufgabenbereich gänzlich verlieren.

KURZFASSUNG

Prüfungsziel

Ziel der Follow-up-Überprüfung der Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (SIVBEG) war, die Umsetzung der Empfehlungen zu beurteilen, die der RH bei einer vorangegangenen Gebarungsüberprüfung (Bund 2010/6) abgegeben hatte. (TZ 1)

Zweckmäßigkeit der SIVBEG

Das BMLVS und die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) setzten die Empfehlung des RH, die Zweckmäßigkeit der SIVBEG zu überprüfen, nicht um. Deren Entscheidung vom Mai 2010, die SIVBEG weiterzuführen, war ohne schriftlich dokumentierte Überlegungen und Untersuchungen nicht nachvollziehbar. Zudem blieb eine vom BKA im Rahmen der Verwaltungsreform initiierte Untersuchung möglicher Synergien von SIVBEG und BIG sowie von Einsparungspotenzialen ohne Ergebnis. (TZ 2)

Das vom BMLVS im Jahr 2005 gesetzte Ziel, die militärisch nicht mehr erforderlichen Liegenschaften innerhalb von acht Jahren bis 2013 zu verwerten, wird deutlich verfehlt werden. Da der Verwertungsprozess mindestens noch bis 2018 dauern wird und sich der ursprünglich geschätzte Gesamterlös um mehr als 40 % von rd. 715 Mio. EUR auf vorläufig rd. 410 Mio. EUR verringerte, standen die Erlöse zur Finanzierung der Österreichischen Bundesheerreform verspätet und in einem weitaus geringeren Ausmaß als noch 2005 geplant zur Verfügung. Bis Juli 2012 konnte die SIVBEG erst rd. 187,43 Mio. EUR realisieren. (TZ 2)

Die Weiterführung der SIVBEG bis zur Verwertung der letztlich entbehrlich gewordenen Liegenschaft könnte relativ hohe Kosten verursachen, wenn gegen Ende des Verwertungsprozesses nur mehr wenige, schwer verwertbare Liegenschaften übrig bleiben sollten. (TZ 2)

Kapazitätsauslastung und Liegenschaftsverwertungen

Das BMLVS setzte die Empfehlung des RH, durch rechtzeitige und ausreichende Auftragserteilung die Kapazitätsauslastung der SIVBEG sicherzustellen, nur teilweise um. Der elfte und bislang letzte Verwertungsauftrag an die SIVBEG vom April 2011 lag mittlerweile bereits fast zweieinhalb Jahre zurück. Die Gründe dafür waren v.a. Auffassungsunterschiede im BMLVS hinsichtlich der Schaffung der Verwertungsvoraussetzungen und Verzögerungen infolge des ungeklärten militärischen Nutzungsendes. Darüber hinaus bestanden Überlegungen, Liegenschaftsverwertungen künftig selbst durchzuführen. Nach Auffassung des Leiters der Sektion Bereitstellung hätte das BMLVS bei der Verwertung von zahlreichen Immobilien ohne SIVBEG bewiesen, zumindest über das gleiche Wissen zu verfügen. Damit stellte er die Zweckmäßigkeit der SIVBEG in Frage, weil sie ihren Hauptaufgabenbereich verlieren würde. (TZ 3)

**Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe
durch die SIVBEG; Follow-up-Überprüfung**

Die Empfehlungen des RH einerseits an das BMLVS, verkaufsrelevante Sachverhalte künftig noch vor der Erteilung der Verwertungsaufträge zu klären, und andererseits an die SIVBEG, bei ausgewählten Liegenschaften Entwicklungsvarianten zu erarbeiten, wurden nur teilweise umgesetzt. Zwar übermittelte das BMLVS die ihm bekannten Liegenschaftsdaten an die SIVBEG, diese gaben allerdings nur einen ersten Hinweis auf Verwertungserschwerisse. Verwertungsprobleme infolge unklarer Zuständigkeiten sowie verzögerter bzw. nicht geklärter Standortentscheidungen bestanden weiterhin. Dies zeigte insbesondere das im Jahr 2008 vom BMLVS der SIVBEG übertragene Verwertungsverfahren für die General Theodor-Körner-Kaserne (Körner-Kaserne) in Wien. (TZ 4, 5)

Obwohl die Verkaufsabsicht öffentlich noch nicht bekannt war, nahm an den Behördengesprächen der SIVBEG mit der Stadt Wien hinsichtlich einer neuen Flächenwidmung zeitweise auch bereits der Wohnfonds Wien als potenzieller Kaufinteressent teil. Im Hinblick auf die spätere öffentliche Feilbietung bestand eine Bieterungleichbehandlung. Der Wohnfonds Wien strebte einen Direktkauf ohne öffentliche Feilbietung an. Dessen alternativ vorgeschlagene Kooperationsvereinbarung hätte zum wirtschaftlichen Nachteil für die Republik Österreich, die den gesetzlichen Auftrag zur bestmöglichen Verwertung hatte, das Erlöspotenzial um rd. 16 % von rd. 20,15 Mio. EUR auf rd. 16,88 Mio. EUR geschmälert. (TZ 5)

Im Juni 2012 beschloss der Gemeinderat der Stadt Wien eine neue Flächenwidmung mit der Zweckbestimmung „Landesverteidigung“; statt der von der SIVBEG angestrebten „zivilen“ Nutzung mit Wohnbebauung, die die MA 21a in ihrem internen Erstentwurf vorgesehen hatte. Dadurch war der Verkauf trotz der bereits über vier Jahre laufenden Liegenschaftsentwicklung durch die SIVBEG auf unbestimmte Zeit ausgeschlossen. (TZ 5)

Die lange Dauer war aber auch auf verzögerte bzw. nicht geklärte Standortentscheidungen zurückzuführen. Beispielsweise hatte das BMLVS im Jahr 2010 – zwei Jahre nach der Beauftragung – aufgrund neuer Planungsvorstellungen überlegt, das Verwertungsverfahren einzustellen. Weiterhin offen war, ob das BMUKK die Körner-Kaserne als Schulstandort in Anspruch nehmen wird. Die deshalb Ende 2012 eingeleitete Standortprüfung hatte zudem Auswirkungen auf eine andere Verwertung. So musste die SIVBEG das bereits öffentlich ausgeschriebene Verkaufsverfahren für die Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne, die als alternativer Schulstandort in Frage kam, unterbrechen. (TZ 4)

Das BMLVS setzte die Empfehlung des RH, eine Änderung des mit der BIG bestehenden Syndikatsvertrags hinsichtlich des Erfolgshonorars für erfolgreiche Verkaufsabschlüsse herbeizuführen, nicht um. Die SIVBEG hatte von 2009 bis 2011 weiterhin Honorare in Höhe von rd. 300.000 EUR an die BIG zu zahlen, obwohl diese zum Erfolg keinen erkennbar adäquaten Beitrag leistete. Das BMLVS und die BIG beabsichtigten, erst 2015 über eine entsprechende Änderung des Syndikatsvertrags zu verhandeln. (TZ 6)

Unternehmenskonzept und Personalangelegenheiten

Die SIVBEG setzte die Empfehlung des RH, ihr Unternehmenskonzept laufend weiterzuentwickeln und die Änderungen schriftlich festzuhalten, nur teilweise um. Beispielsweise unterblieben die Aktualisierung von Preissteigerungen sowie die Berichtigung der Anzahl der Liegenschaftsverwertungen. Weiters fehlte eine strategische Weiterentwicklung der SIVBEG, insbesondere im Hinblick auf die zwischenzeitlich verstärkt eingetretenen Verzögerungen im Verwertungsprozess. (TZ 7)

Das BMLVS reduzierte die Anzahl der Geschäftsführer der SIVBEG entsprechend dem Unternehmensbedarf (Geschäftsumfang, Personalausstattung) und setzte damit die Empfehlung des RH um. Für die Sicherstellung des Vier-Augen-Prinzips setzten sowohl die BIG als auch das BMLVS jeweils einen Prokuristen ein. Dazu bestellte das BMLVS einen seiner Mitarbeiter, allerdings ohne vorangegangenes Auswahlverfahren. Zudem stellte ihn die SIVBEG im Ausmaß von 15 Stunden zu einer um rd. 100 % über dem Mindestgehalt liegenden Bezahlung des entsprechenden Kollektivvertrags an. Obwohl er die Nebenbeschäftigung bei der SIVBEG mit Ausnahme zwingender Dienstpflichten außerhalb der Kernzeit des BMLVS zu leisten hatte, erbrachte dieser seine Leistungen für die SIVBEG zu einem Drittel in der Kernzeit des BMLVS. (TZ 8)

Die Zuständigkeiten jener zwei Dienstnehmer, die für das BMLVS das Aufsichtsrecht (Liegenschaftsverwertungen) und die Gesellschafterrechte gegenüber der SIVBEG getrennt voneinander wahrnahmen, waren unklar abgegrenzt. Darüber hinaus wirkte der Leiter der Sektion Bereitstellung auf die Geschäftstätigkeit der SIVBEG ein, indem er Ende 2012 als Vorgesetzter der zwei genannten Dienstnehmer per Weisung den zwölften Verwertungsauftrag des BMLVS an die SIVBEG unterbrach. (TZ 8)

**Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe
durch die SIVBEG; Follow-up-Überprüfung**

Die Empfehlungen des RH, auf eine klare Begriffstrennung zwischen Zielvorgabe und Zielvereinbarung sowie bei der Gestaltung der Geschäftsführerbezüge verstärkt auf tatsächliche Leistungsanreize zu achten, setzte die SIVBEG um. Weiters verankerte sie im Unternehmenskonzept leistungs- und erfolgsorientierte Prämien und setzte die Empfehlung um, mit den Mitarbeitern nur dann Zielvereinbarungen zu schließen, wenn entsprechende Regelungen bestanden. Damit war die gebotene Rechtssicherheit gewährleistet. (TZ 9, 10, 11)

Externe Berater

Die SIVBEG setzte die Empfehlung des RH, Gutachten schriftlich zu beauftragen und Vergleichsangebote einzuholen, nur teilweise um. Die SIVBEG hatte zwar eine Dienstanweisung zur Einhaltung der Schriftform erlassen, durch die Beschränkung auf die mit sieben Gutachtern geschlossenen Rahmenvereinbarungen verzichtete sie allerdings auf das Einholen weiterer Vergleichsangebote. Zudem bestand im Hinblick auf die Anzahl der Beauftragungen und die Gesamtauftragssumme je Gutachter nach wie vor ein Ungleichgewicht. Die diesbezügliche Empfehlung des RH, Gutachterleistungen verstärkt nach dem Rotationsprinzip zu vergeben, setzte die SIVBEG daher nur teilweise um. (TZ 12, 13)

Die SIVBEG hielt bei den zwei seit November 2008 beauftragten externen Maklerleistungen die Verhandlungen zur Vergabe schriftlich fest. Zudem dokumentierte sie den Entscheidungsprozess, was eine Erhöhung der Transparenz bewirkte. Damit setzte sie die Empfehlung des RH um. (TZ 14)

Die SIVBEG nahm für Rechtsberatungen nach entsprechender Prüfung die Finanzprokurator in Anspruch und setzte damit die Empfehlung des RH um. (TZ 15)

Bietverfahren und Kaufverträge

Die SIVBEG setzte die Empfehlung des RH, auf eine mehrfache und ausreichende Feilbietung von Liegenschaften in Printmedien nicht zu verzichten, nur teilweise um. So wurde bei vier Liegenschaftstransaktionen mit einem Gesamterlös von rd. 16,67 Mio. EUR die empfohlene über einen längeren Zeitraum laufende (zwei Monate und mehr) mehrfache Veröffentlichung in Printmedien nicht eingehalten. Damit war die Ausnutzung des größtmöglichen Preiswettbewerbs nicht sichergestellt. (TZ 16)

Die SIVBEG überdachte die Regelung des Pönales und setzte damit die Empfehlung des RH um. Bei Nichthinterlegung des Kaufpreises innerhalb der festgesetzten Frist behielt sie sich ausdrücklich die Geltendmachung von Schadenersatz in der Höhe des Kaufpreisausfalls und der allfällig entstehenden zusätzlichen Verwertungskosten vor. Weiters setzte die SIVBEG die Empfehlung des RH, auf die Übertragung der in den Kaufverträgen bedungenen Nachbesserungsklauseln auf Rechtsnachfolger zu achten, um. Diese galten im Regelfall für 15 Jahre. Die Maßnahmen trugen zu einer Verbesserung des Kostenbewusstseins sowie zu einer Steigerung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit bei. (TZ 17, 18)

Organisation

Die Empfehlung des RH, alle für die laufende Tätigkeit erforderlichen Informationen verfügbar zu machen, wurde nur teilweise umgesetzt. Zwar erfasste die SIVBEG Liegenschaftsinformationen in einer neu eingerichteten Verkaufsdatenbank, eine Kostenauswertung bei erfolgreichen Verkäufen war jedoch ebenso wenig vorgesehen wie die Eingabe von Projektzielen oder Terminen. (TZ 19)

Die SIVBEG setzte die Empfehlung des RH, die zeitlichen Ressourcen aller Mitarbeiter strukturiert zu erfassen, nur teilweise um. So war zwar eine Leistungserfassung für die beiden Projektmanager, nicht jedoch für den Geschäftsführer, den Prokuristen und die Büroassistentin vorgesehen. Zudem war die Leistungserfassung lückenhaft und nur eingeschränkt zur Kostenverrechnung nutzbar; Controlling bzw. Kostenverfolgung waren kaum möglich. (TZ 20)

| Kenndaten der SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. | | | | | |
|--|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rechtsgrundlage | Bundesgesetz über die Errichtung einer Strategischen Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (SIVBEG-Errichtungsgesetz), BGBl. I Nr. 92/2005 i.d.g.F. | | | | |
| Rechtsform | Gesellschaft mit beschränkter Haftung | | | | |
| Eigentümer | Republik Österreich, vertreten durch das BMLVS (55 %), und die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (45 %) | | | | |
| Organe | Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Generalversammlung | | | | |
| Unternehmensgegenstand | Verwertung von im Eigentum des Bundes (Anmerkung: Republik Österreich) und in der Verwaltung des BMLVS stehenden Liegenschaften über Auftrag des Bundesministers für Landesverteidigung im Namen und für Rechnung des Bundes nach wirtschaftlichen und marktorientierten Grundsätzen | | | | |
| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| | in 1.000 EUR | | | | |
| Anlagevermögen | 17,46 | 20,44 | 14,72 | 11,88 | 8,47 |
| Umlaufvermögen (inklusive Rechnungsabgrenzungsposten) ¹ | 1.500,44 | 3.772,71 | 3.738,78 | 5.337,36 | 11.701,69 |
| Eigenkapital | 1.090,67 | 968,62 | 813,13 | 983,45 | 2.521,21 |
| Fremdkapital ¹ | 427,22 | 2.824,53 | 2.940,38 | 4.365,79 | 9.188,86 |
| Umsatzerlöse | 2.356,98 | 1.196,23 | 999,15 | 1.157,10 | 5.129,64 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 1.078,30 | - 121,90 | - 155,49 | 181,85 | 1.903,28 |
| Bilanzgewinn/Bilanzverlust | - 115,93 | - 237,98 | - 393,47 | - 223,15 | 1.314,61 |
| | Anzahl | | | | |
| Mitarbeiter per 31. Dezember | 8 | 6 | 5 | 5 | 5 |

¹ Die SIVBEG verwaltete die Erlöse der Grundstücksverwertungen auf einem Treuhandkonto und leitete sie nach rechtskräftigem Zustandekommen des Kaufvertrags unter Abzug ihres Honorars an den Bund weiter. Beim Verwertungsverfahren für den Garnisonsübungsplatz Völtendorf in St. Pölten mit einem Kaufpreis von rd. 2,54 Mio. EUR entschied die zuständige Grundverkehrsbehörde, dass das Rechtsgeschäft schwebend unwirksam bis zur rechtskräftigen Beendigung des Verwaltungsverfahrens wäre. Zwischenzeitlich brachte die Käuferin beim Verfassungsgerichtshof Beschwerde ein. Infolge der offenen Entscheidung über den Kaufvertrag entschied die SIVBEG im Einvernehmen mit dem BMF und dem BMLVS, den Kaufpreis bis zur rechtskräftigen Entscheidung bei der SIVBEG zu belassen, um ihn allenfalls an die Käuferin rückerstatten zu können. Aus diesem Grund ergab sich der Anstieg des Umlaufvermögens. Parallel zum Eingang des Kaufpreises auf der Aktivseite der Bilanz wurde auf der Passivseite eine Verbindlichkeit in Höhe des Kaufpreises eingestellt. Damit erklärt sich der Anstieg des Fremdkapitals.

Quelle: SIVBEG

Prüfungsablauf und -gegenstand

1 (1) Der RH überprüfte im Oktober 2012 bei der SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (SIVBEG) die Umsetzung ausgewählter, strategisch relevanter Empfehlungen, die er bei einer vorangegangenen Gebarungüberprüfung abgegeben hatte. Von November 2012 bis Jänner 2013 holte er ergänzende Unterlagen ein. Parallel dazu führte der RH Gespräche mit dem BMLVS und der BIG in Bezug auf Eigentümervorgaben und den Stand des Verwertungsprogramms militärisch nicht mehr erforderlicher Liegenschaften. Der in der Reihe Bund 2010/6 veröffentlichte Bericht wird in der Folge als Vorbericht bezeichnet.

(2) Zur Verstärkung der Wirkung seiner Empfehlungen hatte der RH den Umsetzungsstand seiner Empfehlungen bei den überprüften Stellen nachgefragt. Das Ergebnis dieses Nachfrageverfahrens hatte er in seinem Bericht Reihe Bund 2011/13 veröffentlicht.

(3) Der RH überprüft ausschließlich abgeschlossene Entscheidungen und Gebarungsvorgänge (Eigentümergebarungsvorgänge, einzelne Phasen der Liegenschaftsentwicklung, Organbeschlüsse, Dienstanzweisungen, externe Beratungsleistungen). Zur Zeit der Gebarungüberprüfung waren entgegen dem ursprünglichen Verkaufsplan insbesondere in Wien noch Verwertungsverfahren im Laufen oder der SIVBEG noch nicht übertragen. Im Hinblick auf deren Gebarungsrelevanz überprüfte er allerdings bei länger laufenden Verfahren zwischenzeitlich bereits abgeschlossene Prozessschritte.

Darüber hinaus bestanden Ende 2012 im BMLVS Überlegungen, Liegenschaftsverwertungen künftig selbst durchzuführen. Dadurch würde die SIVBEG ihren Hauptaufgabenbereich gänzlich verlieren. In diesem Fall würde der RH eine Überprüfung der Verwertungshandlungen des BMLVS allenfalls im Zuge einer gesonderten Gebarungüberprüfung vornehmen.

(4) Zu dem im Juni 2013 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die SIVBEG im August 2013 sowie das BMLVS und die BIG im September 2013 Stellung. Das BMWFJ übermittelte im September 2013 die Kenntnisnahme des Prüfungsergebnisses. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Dezember 2013.

**Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe
durch die SIVBEG; Follow-up-Überprüfung****Zweckmäßigkeit der
SIVBEG**

2.1 (1) Der RH hatte dem BMLVS und der BIG in seinem Vorbericht (TZ 13) empfohlen, ehestmöglich – spätestens aber anlässlich des Auslaufens der Verträge mit den beiden Geschäftsführern im Jahr 2011 – die Zweckmäßigkeit der SIVBEG auf Grundlage der seit ihrer Gründung gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen zu überprüfen. Dabei wäre auch zu berücksichtigen, ob und durch wen künftig eine Entwicklung von zu verwertenden Liegenschaften erfolgen soll. Die Überprüfung sollte im Hinblick darauf erfolgen, dass der Bund mit der BIG bereits über eine Verwertungsgesellschaft für seine Immobilien verfügte.

(2) Das BMLVS hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, gemeinsam mit der BIG als zweite Eigentümerin eine Überprüfung durchgeführt zu haben. Demnach werde an der Fortführung der Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG festgehalten. Nach Auslaufen der Funktionsperiode der Geschäftsführung mit zwei Mitgliedern im Jahr 2011 werde jedoch nur mehr eine Geschäftsführerposition besetzt werden. Im Sinne einer Weiterentwicklung des Geschäftsmodells der SIVBEG sollten darüber hinaus weitere alternative Verwertungsvarianten überprüft werden.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

– Zur Zweckmäßigkeit der SIVBEG:

Das BMLVS und die BIG beschlossen im Mai 2010 in einer außerordentlichen Generalversammlung, das Geschäftsmodell der SIVBEG beizubehalten und mit Auslaufen der Funktionsperiode der Geschäftsführung im Jahr 2011 nur mehr eine Geschäftsführerposition zu besetzen. Diesem Beschluss ging laut BMLVS und BIG eine Evaluierung voraus. Eine schriftliche Dokumentation darüber fehlte jedoch.

Im November 2011 initiierte das BKA im Rahmen der Verwaltungsreform die Erstellung einer sogenannten Projektskizze, bei der mögliche Synergien von SIVBEG und BIG sowie Einsparungspotenziale unter Ausschluss von Doppelgleisigkeiten in beiden Gesellschaften untersucht werden sollten. Nach Angaben des BMLVS stellte das BKA die Projektskizze im Februar 2012 zurück.

– Zum Verwertungsprogramm der SIVBEG:

Ursprünglich war bei der Errichtung der SIVBEG im Jahr 2005 vorgesehen gewesen, die militärisch nicht mehr erforderlichen Liegenschaften bis 2013 zu verwerten. Seitdem erfolgte allerdings schrittweise eine Änderung des Verwertungsprogramms. Die Anzahl der zu verwer-

Zweckmäßigkeit der SIVBEG

tenden Liegenschaften verringerte sich zunächst von 152 (2005) auf 146 (2008) und in der Folge auf 142 (2012)¹. Der geschätzte Gesamterlös, der zur Finanzierung der Österreichischen Bundesheerreform herangezogen werden sollte, sank von rd. 715 Mio. EUR (2005) auf vorläufig rd. 410 Mio. EUR (2012).

Bis Juli 2012 konnte die SIVBEG erst 113 Liegenschaften um insgesamt rd. 187,43 Mio. EUR verwerten. Die Verwertung wird sich sohin deutlich verzögern und nach aktuellem Zeitplan mindestens bis 2017 dauern. Einzelne Verkäufe sollen aufgrund der Komplexität in Tranchen oder erst im Jahr 2018 bzw. später erfolgen. Ebenso wie bei den Verkaufszeitpunkten lagen bei den Verkaufserlösen keine gesicherten Zahlen vor. In den geschätzten weiteren Erlösen von rd. 222 Mio. EUR² auf insgesamt rd. 410 Mio. EUR waren zwei Liegenschaften³ noch nicht erfasst.

| Erlöse aus den durch die SIVBEG abgewickelten Liegenschaftsverkäufen | | | | | | | | |
|--|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|---------------|
| Jahr | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | bis Juli 2012 | Summe |
| | in Mio. EUR | | | | | | | |
| Verkaufserlös | 28,47 | 24,26 | 35,19 | 33,74 | 20,34 | 23,42 | 22,01 | 187,43 |

Quelle: SIVBEG

Ob die SIVBEG sämtliche noch zum Verkauf stehende Liegenschaften abwickeln sollte, war noch nicht Gegenstand von gemeinsamen Überlegungen des BMLVS und der BIG. Das BMLVS und die BIG verwiesen lediglich auf das SIVBEG-Errichtungsgesetz. Demnach war die Aufgabenerfüllung der SIVBEG dann beendet, wenn die letzte der im Zuge der Österreichischen Bundesheerreform 2010 entbehrlich gewordene Liegenschaft verwertet war.

2.2 Das BMLVS und die BIG setzten die Empfehlung des RH, die Zweckmäßigkeit der SIVBEG zu überprüfen, nicht um. Der RH kritisierte, dass deren Entscheidung, die SIVBEG weiterzuführen, ohne schriftlich dokumentierte Überlegungen und Untersuchungen nicht nachvollzieh-

¹ Die Reduktion von 2008 auf 2012 um vier Liegenschaften war einerseits auf die Aussetzung der Verwertung von Liegenschaften (acht Liegenschaften) und andererseits auf neu übertragene Liegenschaften (vier Liegenschaften) zurückzuführen.

² 187,43 Mio. EUR + 222,16 Mio. EUR = 409,59 Mio. EUR. Der Betrag von 222,16 Mio. EUR setzte sich wie folgt zusammen: 188,96 Mio. EUR (geplantes Verwertungsprogramm) + 33,20 Mio. EUR (Starhemberg-Kaserne und Hiller-Kaserne).

³ Fernmeldeanlage Station Gols, Fernmeldeanlage Deutsch Kaltenbrunn

bar war sowie darüber hinaus die vom BKA initiierte Untersuchung u.a. möglicher Synergien von SIVBEG und BIG ohne Ergebnis blieb.

Der RH bemängelte weiters, dass das Ziel des BMLVS, die militärisch nicht mehr erforderlichen Liegenschaften innerhalb von acht Jahren bis 2013 zu verwerten, deutlich verfehlt werden wird. Da der Verwertungsprozess mindestens noch bis 2018 dauern wird und sich der ursprünglich geschätzte Gesamterlös um mehr als 40 % von rd. 715 Mio. EUR auf vorläufig rd. 410 Mio. EUR verringerte (zu erwartende Mindereinnahmen von rd. – 305 Mio. EUR), standen die Erlöse zur Finanzierung der Österreichischen Bundesheerreform verspätet und in einem weitaus geringeren Ausmaß als noch 2005 geplant zur Verfügung.

Der RH gab daher erneut zu bedenken, dass die Aufrechterhaltung der SIVBEG bis zur Verwertung der letzten entbehrlich gewordenen Liegenschaft relativ hohe Kosten verursachen könnte, wenn gegen Ende des Verwertungsprozesses nur mehr wenige schwer verwertbare Liegenschaften übrig bleiben sollten. Daher empfahl er dem BMLVS und der BIG, weiterhin die Zweckmäßigkeit der SIVBEG auf Grundlage der seit ihrer Gründung gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen, insbesondere auch im Hinblick auf Doppelstrukturen (SIVBEG, BMLVS und BIG), zu überprüfen. Er hatte dies bereits in die Verwaltungsreformdiskussion eingebracht (siehe Reihe Positionen 2011/1). Insbesondere wäre eine strategische mittelfristige Verwertungsplanung zu erstellen. Der Verkauf der verbleibenden Liegenschaften könnte durch die BIG oder durch das BMLVS erfolgen. Erste Überlegungen dazu wurden innerhalb des BMLVS bereits angestellt (siehe nachfolgend TZ 3).

- 2.3** *Laut Stellungnahme des BMLVS sei die Empfehlung der Überprüfung der Zweckmäßigkeit der SIVBEG umgesetzt worden. Es habe ein umfangreicher Evaluierungsprozess stattgefunden. Das BMLVS übermittelte Protokolle über drei gemeinsam mit der BIG, der SIVBEG und der Finanzprokuratur im Oktober, November und Dezember 2009 zum Thema „Verkauf von Großkasernen“ geführte Besprechungen. Das BMLVS ging jedoch auf diese inhaltlich in der Stellungnahme nicht ein.*

Das BMLVS teilte überdies mit, dass in einer Gesellschafterversammlung der SIVBEG Ende Mai 2010 das Geschäftsmodell für die Verwertung nicht mehr benötigter Liegenschaften als zweckmäßig angesehen worden sei. Die Teilnehmer seien allerdings überein gekommen, dass im täglichen Geschäftsverkehr identifizierte Optimierungspotenziale auf ihre Realisierung beurteilt und gegebenenfalls genutzt werden sollten. Darüber hinaus habe Anfang Juli 2010 der damalige Bundesminister für Landesverteidigung und Sport im Rechnungshofausschuss

des Nationalrates die Ausschussmitglieder und den Präsidenten des RH über den Evaluierungsprozess informiert. Die Feststellungen des RH seien nicht zutreffend.

Laut Stellungnahme der BIG sei in Zusammenhang mit der Empfehlung des RH hinsichtlich einer Überprüfung der Zweckmäßigkeit der SIVBEG das Vorhaben, die neue Geschäftsführung der SIVBEG nur mehr mit einem Geschäftsführer zu besetzen, umgesetzt worden.

- 2.4** Der RH erwiderte dem BMLVS, dass die seiner Stellungnahme angeschlossenen Besprechungsprotokolle zum Thema „Verkauf von Großkasernen“ keine Überprüfung der Zweckmäßigkeit der SIVBEG enthielten. Gegenstand der Besprechungen waren ausschließlich die grundsätzlichen Schwierigkeiten, die sich für die SIVBEG bei der Verwertung von großen Kasernen bzw. Liegenschaften ergaben. Darauf aufbauend erfolgte lediglich eine Diskussion über die Vorgangsweise bei der Verwertung einzelner Liegenschaften (in Wien, Baden, Graz usw.) sowie über neue Verwertungsstrategien (Optionsvertrag, Gründung von Projektgesellschaften, Kooperation mit Gemeinden) unter Berücksichtigung rechtlicher Aspekte (haushaltsrechtlich, europarechtlich).

Nach Ansicht des RH fand jedoch nicht die von ihm empfohlene Überprüfung der Zweckmäßigkeit der SIVBEG und ihres Geschäftsmodells statt. Bei einer Evaluierung handelte es sich um eine grundsätzliche Untersuchung, ob und inwieweit Systeme, Prozesse, Modelle, Maßnahmen, Instrumente oder Handlungsanweisungen geeignet waren, den Unternehmensgegenstand zu erfüllen. Gerade im Hinblick auf die Verzögerungen beim Verwertungsprozess und die damit einhergehende längere Verwertungsdauer sowie im Hinblick auf zu erwartende Mindereinnahmen von rd. – 305 Mio. EUR vermisste der RH die Überprüfung alternativer Abwicklungsmodelle, entweder durch die BIG oder das BMLVS selbst.

Der RH verwies darauf, dass das BMLVS – ähnlich wie andere Bundesministerien – Liegenschaftsverkäufe durchführte und dazu entsprechende Strukturen und personelle Ressourcen vorhielt. Darüber hinaus verfügte der Bund mit der BIG bereits über eine eigene Verwertungsgesellschaft. Da diese ohnedies 45 % der Gesellschaftsanteile der SIVBEG hielt, wäre auch eine gänzliche Eingliederung der Aufgaben der SIVBEG in die BIG vorstellbar. Die im Rahmen der Verwaltungsreform eingeleitete Untersuchung zwecks möglicher Synergien von SIVBEG und BIG sowie von Einsparungspotenzialen, die im Februar 2012 zurückgestellt wurde, sollte deshalb unbedingt fortgesetzt werden.

Ferner hielt der RH fest, dass sich der vom BMLVS ins Treffen geführte Rechnungshofausschuss des Nationalrates im Juli 2010 noch auf den ersten Bericht des RH hinsichtlich der Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG (Vorbericht, veröffentlicht in der Reihe Bund 2010/6) bezogen hatte. Die dabei erfolgte Information des damaligen Bundesministers für Landesverteidigung und Sport über einen möglichen Evaluierungsprozess war im Hinblick auf die zwischenzeitliche Follow-up-Überprüfung und die bis einschließlich Anfang 2013 dem RH zur Verfügung gestellten Unterlagen (Beschlüsse, Stellungnahmen usw.) nicht nachvollziehbar.

So soll bereits dem Ende Mai 2010 gefassten Generalversammlungsbeschluss des BMLVS und der BIG, das Geschäftsmodell der SIVBEG beizubehalten, eine Evaluierung vorausgegangen sein. Eine schriftliche Dokumentation darüber – wie schon im Sachverhalt dargestellt – fehlte allerdings. Darüber hinaus ließen die erst im November 2011 vom BKA im Rahmen der Verwaltungsreform eingeleiteten und Anfang 2012 wieder zurückgestellten Untersuchungen im Hinblick auf die SIVBEG den Schluss zu, dass die Evaluierung der SIVBEG jedenfalls noch nicht abgeschlossen sein konnte.

Der RH stellte gegenüber der BIG klar, dass – ungeachtet der Verkleinerung der Geschäftsführung der SIVBEG, auf die der RH ohnedies in TZ 8 einging – die Überprüfung der Zweckmäßigkeit der SIVBEG laut vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden hatte. Deshalb hielt er seine diesbezügliche Empfehlung sowohl der BIG als auch dem BMLVS gegenüber aufrecht. Dabei wäre auch eine strategische mittelfristige Verwertungsplanung zu erstellen.

Kapazitätsauslastung und Liegenschaftsverwertungen

Kapazitätsauslastung
der SIVBEG

3.1 (1) Der RH hatte dem BMLVS in seinem Vorbericht (TZ 12) empfohlen, durch rechtzeitige und ausreichende Auftragserteilung die Kapazitätsauslastung der SIVBEG sicherzustellen, um eine effiziente Geschäftstätigkeit zu ermöglichen.

(2) Das BMLVS hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, die Beendigung der militärischen Nutzung von Liegenschaften intern mit einer möglichst kontinuierlichen Auslastung der SIVBEG abzustimmen. Das BMLVS habe die SIVBEG mit der neunten Beauftragung vom August 2009 und der zehnten Beauftragung vom Dezember 2009 mit insgesamt 15 Liegenschaften zur Verwertung beauftragt. Die elfte Beauftragung mit zwölf Liegenschaften sei im April 2011 erfolgt.

Kapazitätsauslastung und Liegenchaftsverwertungen

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass das BMLVS die SIVBEG bislang elf Mal beauftragte, zuletzt im April 2011. Bis Juli 2012 wickelte die SIVBEG die Verwertung von 113 Liegenchaften ab. Dabei verkaufte sie in den Jahren 2006 bis 2008 zwischen 21 und 24 Liegenchaften, in den Jahren 2009 bis 2011 waren es 16 bis 18.

Der Rückgang des Verkaufs von Liegenchaften wird den Abschluss des geplanten Verwertungsprogramms von insgesamt 142 Liegenchaften verzögern. Die Gründe dafür waren v.a. Auffassungsunterschiede im BMLVS hinsichtlich der Schaffung der Verwertungsvoraussetzungen, unklare Zeitvorgaben bezüglich des militärischen Nutzungsendes und Überlegungen, Liegenchaftsverwertungen künftig selbst durchzuführen:

- Die Auffassungsunterschiede hinsichtlich der Schaffung der Verwertungsvoraussetzungen betrafen z.B. das Amtsgebäude Franz-Josefs-Kai. So erteilte Ende September 2012 der Generalstabchef des BMLVS die Weisung, die Voraussetzungen für den Verkauf so zu schaffen, dass eine Verwertung noch im Jahr 2013 erfolgen könne. Per neuerlicher Weisung von Anfang November 2012 änderte dieser jedoch seine erste Weisung dahingehend, dass nicht die Verwertung im Jahr 2013, sondern in diesem Jahr erst deren Voraussetzungen zu schaffen wären.
- Das ungeklärte militärische Nutzungsende betraf Liegenchaften, die das BMLVS teilweise bereits 2006 der SIVBEG übertragen hatte. Betreffend das Amtsgebäude Vorgartenstraße („Albrechtskaserne“) war das Nutzungsende seit der Beauftragung im März 2008 offen. Anfang 2012 gelangte das BMLVS zum Ergebnis, dass sogar eine Erweiterung des Amtsgebäudes Vorgartenstraße vorteilhaft wäre. Im Oktober 2012 sah das BMLVS die Nutzungseinstellung zunächst mit Mitte 2016 vor, im November 2012 wurde dieser Termin jedoch bereits wieder ausgesetzt. Trotz des ungeklärten Nutzungsendes versuchte die SIVBEG, die Liegenchaft zu entwickeln. So führte sie erste Behördengespräche und ließ ein externes Verkehrswertgutachten um 25.629 EUR erstellen.
- Der Leiter der Sektion Bereitstellung stellte Überlegungen an, Liegenchaftsverwertungen künftig selbst durchzuführen. Ihm erschien die verbindliche Festlegung einer „Firma“ zur Veräußerung von Bundesvermögen ohne vorherige Bewertung und nachvollziehbare Begründung rechtlich bedenklich. Das BMLVS hätte bei der Verwertung von zahlreichen Immobilien ohne SIVBEG bewiesen, zumindest über das gleiche Wissen zu verfügen. Infolge des Honoraranspruchs der SIVBEG würden sich die Nettoerlöse des BMLVS verringern.

Aus diesem Grund erteilte er Ende 2012 dem für die Genehmigung der Verwertungsaufträge an die SIVBEG zuständigen Abteilungsleiter Infrastruktur die Weisung, künftig die Verwertung jedes einzelnen „Grundstücks“ einzeln zu veranlassen und mögliche Methoden der Verwertung in „Alternativen“ zu beurteilen. Zudem wären ihm Auftragserteilungen an die SIVBEG mit einem Wert von über 1 Mio. EUR vor Genehmigung vorzuschreiben.

Unabhängig davon unterbrach er den aktenmäßigen Genehmigungsweg des zwölften Verwertungsauftrags, so dass mit Stand Februar 2013 seit 22 Monaten kein Auftrag mehr an die SIVBEG erfolgt war.

- 3.2** Das BMLVS setzte die Empfehlung des RH nur teilweise um. So lag die elfte und bislang letzte Beauftragung an die SIVBEG vom April 2011 zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bereits 22 Monate zurück. Der RH kritisierte die Auffassungsunterschiede hinsichtlich der Schaffung der Verwertungsvoraussetzungen und die Verzögerungen infolge des ungeklärten militärischen Nutzungsendes. Mit Aufträgen wie z.B. beim Amtsgebäude Vorgartenstraße sorgte das BMLVS zwar für eine entsprechende Kapazitätsauslastung; weil die SIVBEG aber keine entsprechenden Verkäufe herbeiführen konnte, entstanden sowohl intern als auch extern verlorene Personal- und Sachaufwendungen. Beim Amtsgebäude Vorgartenstraße waren dies z.B. für das Verkehrswertgutachten 25.629 EUR.⁴

Darüber hinaus verwies der RH auf Überlegungen im BMLVS, Liegenschaftsverwertungen künftig selbst durchzuführen. Nach Auffassung des RH war mit der Weisung des Leiters der Sektion Bereitstellung, alternative Verwertungsmethoden zu beurteilen, die Zweckmäßigkeit der SIVBEG in Frage gestellt, weil sie damit ihren Hauptaufgabenbereich verlieren würde. Daher wiederholte der RH seine Empfehlung an das BMLVS und die BIG, die Zweckmäßigkeit der SIVBEG zu überprüfen (siehe TZ 2).

Sollte an der Fortführung der SIVBEG weiterhin festgehalten werden, wäre seitens des BMLVS ehestmöglich die Kapazitätsauslastung der SIVBEG durch eine rechtzeitige und ausreichende Auftragserteilung sicherzustellen. Im Hinblick auf die tatsächlichen Verwertungsmöglichkeiten verwies der RH zudem auf die Notwendigkeit, das militärische Nutzungsende der Liegenschaften verbindlich festzulegen.

⁴ Hinsichtlich der projektbezogenen Personalaufwendungen der SIVBEG lagen infolge ihrer lückenhaften Leistungserfassung keine Angaben vor (siehe TZ 20).

Kapazitätsauslastung und Liegenschaftsverwertungen

3.3 Laut Stellungnahme des BMLVS seien die Überlegungen des damaligen Leiters der Sektion Bereitstellung lediglich eine Einzelmeinung gewesen. Sie würden nicht den Standpunkt des BMLVS darstellen. Die internen Vorbereitungen für die Erteilung der zwölften Beauftragung an die SIVBEG seien nahezu abgeschlossen und eine Auftragserteilung an die SIVBEG werde in Kürze ergehen.

3.4 Der RH verwies gegenüber dem BMLVS auf die aufgrund der Geschäftseinteilung des BMLVS eingeräumten Zuständigkeiten, Verantwortlichkeiten und Kompetenzen des Leiters der Sektion Bereitstellung. Diese konnten im Hinblick auf die Verzögerungen des Verwertungsprozesses nicht außer Acht gelassen werden.

Der RH hielt überdies fest, dass die elfte und bislang letzte Beauftragung des BMLVS an die SIVBEG zwischenzeitlich bereits fast zweieinhalb Jahre (April 2011 bis September 2013) zurücklag. Dadurch wird der Verwertungsprozess noch länger dauern.

Verwertungsprozess durch das BMLVS

4.1 (1) Der RH hatte dem BMLVS in seinem Vorbericht (TZ 29 und 39) im Hinblick auf die Verkürzung der Verwertungsdauer von Liegenschaften empfohlen, verkaufsrelevante Sachverhalte künftig noch vor der Erteilung der Verwertungsaufträge zu klären und mit der SIVBEG Lösungsstrategien mit klaren Verantwortlichkeiten festzulegen.

(2) Das BMLVS hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die zuständige Organisationseinheit im BMLVS zur detaillierten Aufbereitung vor Auftragsvergabe angewiesen worden sei. Daneben fänden regelmäßige Arbeitssitzungen mit der SIVBEG zur Grundlagenaufbereitung statt.

(3) Der RH stellte nunmehr Folgendes fest:

– Zur Klärung verkaufsrelevanter Sachverhalte stellte das BMLVS der SIVBEG die ihm bekannten Liegenschaftsdaten zu Rechtsverhältnissen, Rückbaumaßnahmen, Kontaminationen, Denkmalschutz oder Dienstbarkeiten zur Verfügung.

– Nach der Beauftragung bestanden allerdings weiterhin Verwertungsprobleme, die u.a. auf unklare Zuständigkeiten zurückzuführen waren. So ließ beim Amtsgebäude Vorgartenstraße nicht nur die SIVBEG, sondern auch das BMLVS ein Verkehrswertgutachten erstellen. Diese Gutachten führten zu sehr unterschiedlichen Ergeb-

nissen. In drei Fällen⁵ zog das BMLVS überdies seinen Verwertungsauftrag wieder zurück.

- Hinzu kamen verzögerte und nicht geklärte Standortentscheidungen. Beispielsweise übertrug das BMLVS der SIVBEG im März 2008 die Verwertung der unbebauten Flächen (rd. 40.800 m²) der im 14. Wiener Gemeindebezirk gelegenen Körner-Kaserne. Dabei nahm es die mit dem Kommandogebäude bebauten Flächen (rd. 29.200 m²) ausdrücklich aus (siehe Anhang 1). Aufgrund dieser Vorgaben initiierte die SIVBEG Gespräche mit der für Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zuständigen Magistratsabteilung 21a der Stadt Wien (MA 21a). Dabei berücksichtigte sie neben der Möglichkeit einer Wohnbebauung auch das Interesse des BMUKK an einem neuen Schulstandort.

Im Jahr 2010 – zwei Jahre nach der Beauftragung der SIVBEG – überlegte das BMLVS, das Verwertungsverfahren einzustellen und eine Entscheidung über eine allfällige Gesamtverwertung mit dem Kommandogebäude abzuwarten. Hintergrund war, dass der Verkauf der unbebauten Flächen Baumaßnahmen von rd. 4,20 Mio. EUR⁶ erforderte, was den geschätzten Verkaufspreis um rd. 21,55 Mio. EUR entsprechend verringert hätte. Im Gegenzug teilte die SIVBEG dem BMLVS mit, die Kosten für diese Baumaßnahmen nicht nachvollziehen zu können. Zudem würden Änderungen der Planungsvorgaben die Stellung der SIVBEG gegenüber der Stadt Wien beim laufenden und bei kommenden Verkaufsverfahren verschlechtern und Zeitverzögerungen nach sich ziehen. Anfang 2011 entschied das BMLVS, das Verkaufsverfahren weiterzuführen.

Weiterhin offen war, ob das BMUKK die Körner-Kaserne als Schulstandort in Anspruch nehmen wird. Die deshalb Ende 2012 eingeleitete Standortprüfung hatte zudem Auswirkungen auf eine andere Verwertung. So musste die SIVBEG das bereits öffentlich ausgeschriebene Verkaufsverfahren für die Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne, die als alternativer Schulstandort in Frage kam, unterbrechen und den geplanten Abgabetermin am 1. März 2013 bis zur endgültigen Entscheidung aussetzen.

- 4.2** Das BMLVS setzte die Empfehlung nur teilweise um. Zwar übermittelte das BMLVS die ihm bekannten Liegenschaftsdaten an die SIVBEG, diese gaben allerdings nur einen ersten Hinweis auf Verwertungser-

⁵ betraf Liegenschaftsteile von zwei Kasernen (Martin-Kaserne und Benedek-Kaserne)

⁶ für Notstromversorgung, Telefon-, Daten-, Stromleitungen, Umformerstation, Umgrenzungsmauer-Einfriedung neu; darüber hinaus bestanden noch Schätzungen für die Kosten für Abbruch und Entsorgung in Höhe von 2,25 Mio. EUR

Kapazitätsauslastung und Liegenschaftsverwertungen

schwernisse. Der RH verwies kritisch auf die weiterhin bestehenden Verwertungsprobleme infolge unklarer Zuständigkeiten sowie verzögerter bzw. nicht geklärter Standortentscheidungen.

Hinsichtlich der Körner-Kaserne kritisierte er v.a. die dadurch verursachte Unterbrechung des bereits öffentlich ausgeschriebenen Verkaufsverfahrens für die nahe gelegene Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne. Sie bedeutete eine Schmälerung des Vertrauens potenzieller Käufer in die Verkaufsabsicht der SIVBEG bzw. der Republik Österreich. Der RH empfahl dem BMLVS daher erneut, verkaufsrelevante Sachverhalte noch vor der Erteilung der Verwertungsaufträge zu klären und mit der SIVBEG Lösungsstrategien mit klaren Verantwortlichkeiten festzulegen.

4.3 *Laut Stellungnahme des BMLVS seien bei militärischen Liegenschaften durch ihre vielfältigen Nutzungen im Zuge der Verwertung vielfältige verkaufsrelevante Fragen zu klären. Es nehme die Empfehlungen des RH zum Anlass, zur Optimierung der Verwertungsvorbereitungen die internen Abläufe einer Evaluierung zu unterziehen.*

4.4 Der RH betonte gegenüber dem BMLVS – entgegen dem Stand zur Zeit der Gebarungsüberprüfung –, dass das Verkaufsverfahren für die Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne zwischenzeitlich wieder fortgesetzt wurde. Die nunmehr bis 24. Jänner 2014 zum Verkauf ausgeschriebene Liegenschaft war nur noch eine Teilfläche der vor rund einem Jahr erstmals zum Verkauf angebotenen Fläche. Laut einer Presseinformation der SIVBEG vom 22. Oktober 2013, die auf die neuerliche Ausschreibung Bezug nahm, hätte der Bund Eigenbedarf angemeldet, so dass der Verkaufsprozess unterbrochen worden wäre. Die ursprünglich angebotene Fläche wäre daraufhin geteilt worden. Es würde sohin nur mehr ein Teil zum Verkauf angeboten. Auf der anderen Teilfläche würde voraussichtlich eine Schule errichtet werden. Der Mindestkaufpreis war mit rd. 7,18 Mio. EUR taxiert.

Im Hinblick auf die Wiederaufnahme dieses Verkaufsverfahrens unter geänderten Voraussetzungen nahm der RH insgesamt zur Kenntnis, dass das BMLVS seine internen Abläufe zur Optimierung der Verwertungsvorbereitungen zu evaluieren beabsichtigte.

Liegenschafts-
entwicklung
durch die SIVBEG

5.1 (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 13) im Hinblick auf eine raschere Abwicklung der Verkaufsverfahren empfohlen, Entwicklungsvarianten zu erarbeiten. Dies betraf v.a. Liegenschaften, bei denen wegen großer Flächen oder schwieriger Rahmenbedingungen ein langes Verkaufsverfahren zu erwarten war bzw. ein Verkauf der

gesamten Liegenschaft an einen einzigen Käufer unwahrscheinlich erschien.

(2) Die SIVBEG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, in Absprache mit dem BMLVS bei Liegenschaftsverkäufen eine Gesamtverwertung bevorzugt zu haben, um v.a. in den ersten Jahren entsprechende Erlöse zu erzielen. In der Projektentwicklung habe sie ihr Augenmerk auf finanziellen Mehraufwand, Personalressourcen und Projektrisiko gerichtet.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass das aktualisierte Unternehmenskonzept der SIVBEG (siehe TZ 7) als Aufgaben der Liegenschaftsentwicklung weiterhin die Erstellung und Beauftragung von Studien, Business-Plänen und Analysen vorsah. Laut SIVBEG erfolgten solche Untersuchungen im Vorfeld schwieriger Verwertungen, wie z.B. hinsichtlich der Körner-Kaserne (Wien), der Rainer-Kaserne (Salzburg) oder der Martinek-Kaserne (Niederösterreich).

Bei der Überprüfung zeigte sich im Fall der Verwertung der unbebauten Flächen der Körner-Kaserne (siehe auch TZ 4), dass entgegen dem Unternehmenskonzept nicht die SIVBEG, sondern die seitens der Stadt Wien für Flächenwidmung zuständige MA 21a eine entsprechende Bebauungsstudie in Auftrag gegeben hatte. Obwohl die Verkaufsabsicht öffentlich noch nicht bekannt war, nahmen darüber hinaus an den Behördengesprächen, die die SIVBEG ab Ende 2008 mit der MA 21a führte, zeitweise auch bereits zwei potenzielle Kaufinteressenten teil. Insbesondere war dies der im Bereich sozialer Wohnbau tätige Wohnfonds Wien⁷, der großes Interesse hatte, dass auf dem Kasernenareal geförderter Wohnbau errichtet wird.

Die SIVBEG schlug dem Wohnfonds Wien eine gemeinsame Liegenschaftsentwicklung der unbebauten Flächen vor. Dabei ging sie von einem Verkehrswert von rd. 20,15 Mio. EUR⁸ aus, den ein von ihr beauftragter Gutachter unter Annahme eines Nutzungsverhältnisses von 85 % gefördertem und 15 % frei finanziertem Wohnbau ermittelt hatte. Nach Vorlage eines internen Entwurfs einer neuen Flächenwidmung für eine umfangreiche Wohnbebauung durch die MA 21a im Mai 2011 (siehe Anhang 1) ergaben sich jedoch zwischen der Stadt

⁷ Darüber hinaus war zeitweise auch die zu 99,99 % im unmittelbaren Eigentum der Stadt Wien stehende Wien Holding GmbH eingebunden. Diese brachte die Idee von Projektentwicklungsgesellschaften ein.

⁸ Auf den vom Gutachter festgestellten Verkehrswert von 20,15 Mio. EUR wurden noch Kosten (v.a. Rodungsarbeiten und Ersatzpflanzungen) aufgeschlagen. Dadurch ergab sich der Mindestverkaufspreis in Höhe von 21,55 Mio. EUR (siehe TZ 4).

Kapazitätsauslastung und Liegenschaftsverwertungen

Wien und der SIVBEG Auffassungsunterschiede hinsichtlich des weiteren Verwertungsverfahrens:

- Laut SIVBEG ließ geförderter Wohnbau keinen Direktverkauf an den Wohnfonds Wien zu. Sie stützte sich dabei auf den Gesetzesbeschluss des Nationalrates vom November 2010, wonach die im Eigentum der Republik Österreich stehenden Flächen bestmöglich zu verwerten waren.
- Die MA 21a vertrat indes die Ansicht, dass geförderter Wohnbau ein öffentliches Interesse darstellte. Der Wohnfonds Wien war derselben Auffassung und strebte einen Direktkauf ohne öffentliche Feilbietung an, weil Preiswettbewerb der falsche Zugang im geförderten Wohnbau wäre. Aufgrund der Bedenken der SIVBEG legte er allerdings als Alternative einen Entwurf einer Kooperationsvereinbarung (siehe Anhang 2) vor. Diese sollte den künftigen Käufer binden, die Flächen nach dem Ankauf von der SIVBEG direkt an vom Wohnfonds Wien empfohlene Bauträger zu fixen Preisen weiterzuveräußern. Darüber hinaus sollte die MA 21a die Flächenwidmung mit dem Wohnfonds Wien und dem Käufer abstimmen.
- Da die SIVBEG eine solche Kooperationsvereinbarung nicht akzeptierte – u.a. lag der vom Wohnfonds Wien veranschlagte Preis für frei finanzierte Flächen mit 350 EUR pro m² deutlich unter jenem ihres Verkehrswertgutachtens mit 681 EUR pro m² – schlug sie dem Wohnfonds Wien einen die Interessen der Stadt Wien (geförderter Wohnbau) berücksichtigenden Kaufvertragsentwurf⁹ vor.
- Diesen Kaufvertragsentwurf lehnte wiederum der Wohnfonds Wien aufgrund einer damit verbundenen öffentlichen Feilbietung ab. Insgesamt kam keine der vorgeschlagenen Vereinbarungen bzw. Verträge zustande.

In der Folge überarbeitete die MA 21a ihren internen Erstentwurf für eine neue Flächenwidmung. Der überarbeitete Entwurf mit der Zweckbestimmung „Landesverteidigung“ stand der von der SIVBEG angestrebten „zivilen“ Nutzung mit Wohnbebauung entgegen. Laut MA 21a wäre die Bereitschaft des Liegenschaftseigentümers zur Sicherstellung einer den Kriterien des geförderten Wohnbaus entsprechenden Infrastruktur zuletzt nicht erkennbar gewesen. Im Juni 2012 erfolgte der erforderliche Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien (siehe Anhang 1). Dadurch war der Verkauf trotz der bereits über vier Jahre

⁹ mittels Nachbesserungsklausel

laufenden Liegenschaftsentwicklung der SIVBEG auf unbestimmte Zeit ausgeschlossen.

Ebenso wie bei der Verwertung der Körner-Kaserne hatte die SIVBEG auch beim Amtsgebäude Vorgartenstraße im zweiten Wiener Gemeindebezirk bereits vor dem Verkaufsverfahren Kontakt mit dem Wohnfonds Wien. Für das Amtsgebäude lagen zwei Gutachten mit Verkehrswerten von rd. 13,71 Mio. EUR und rd. 22,82 Mio. EUR vor. Der tatsächliche Liegenschaftswert war aufgrund unsicherer Rahmenbedingungen und ausstehender Umwidmung allerdings noch unklar.

- 5.2 Die SIVBEG setzte die Empfehlung nur teilweise um. Sie trug zwar mit der Durchführung von Untersuchungen und Gutachten verstärkt zur Liegenschaftsentwicklung bei, ihre Vorgangsweise wie z.B. bei der Verwertung der Körner-Kaserne war jedoch nicht zweckmäßig. Der RH kritisierte v.a. die Gespräche mit dem Wohnfonds Wien als potenziellen Kaufinteressenten lange vor Beginn des Verkaufsverfahrens. Im Hinblick auf die spätere öffentliche Feilbietung bestand eine Bietungleichbehandlung.

Weiters hielt der RH kritisch fest, dass die vom Wohnfonds Wien vorgeschlagene Kooperationsvereinbarung mit fixen Preisvorgaben dem gesetzlichen Auftrag der bestmöglichen Verwertung widersprochen und zum wirtschaftlichen Nachteil für die Republik Österreich das Erlöspotenzial um rd. 16 % von rd. 20,15 Mio. EUR auf rd. 16,88 Mio. EUR geschmälert hätte. Zusätzlich war zu berücksichtigen, dass der Verkehrswert von rd. 20,15 Mio. EUR nicht das größtmögliche Erlöspotenzial auswies, weil dieser auf einem Anteil von nur 15 % frei finanziertem Wohnbau basierte. Im Fall einer Erhöhung des Anteils auf z.B. 30 % würde der Verkehrswert bei rd. 25,02 Mio. EUR liegen.

Nach Auffassung des RH führten die Verhandlungen der SIVBEG mit dem Wohnfonds Wien zudem zu einer rechtlich in Frage zu stellenden Interessenvermischung. So wären mit der Bestimmung der Kooperationsvereinbarung, dass die MA 21a die Flächenwidmung mit dem Wohnfonds Wien abstimmen sollte, hoheitliche Planungsinteressen berührt gewesen. Der RH empfahl daher der SIVBEG neuerlich, im Hinblick auf hohe Erlöspotenziale – wie z.B. bei der Körner-Kaserne oder auch beim Amtsgebäude Vorgartenstraße – eigene Entwicklungsvarianten zu erarbeiten. Aus Gründen der Gleichbehandlung verwies der RH auch darauf, keine Gespräche mit potenziellen Kaufinteressenten vor der öffentlichen Feilbietung zu führen.

- 5.3 *Laut Stellungnahme der SIVBEG sei es eine wesentliche Aufgabe, mit Standortgemeinden Gespräche über eine mögliche künftige zivile Widmung Gespräche zu führen. Zudem sei abzuklären, ob die Kommune die zum Verkauf stehende Liegenschaft zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben selbst im öffentlichen Interesse erwerben wolle.*

Im Fall der Körner-Kaserne seien mit der für die Flächenwidmung zuständigen MA 21a zahlreiche Gespräche geführt worden. Diese habe das Interesse der Stadt Wien zur Errichtung von gefördertem Wohnbau bekannt gegeben. Da die Stadt Wien jedoch nicht selber geförderten Wohnbau errichte, sondern ausgegliederte Gesellschaften wie den Wohnfonds Wien heranziehe, habe diese den Wohnfonds Wien zu den erwähnten Gesprächen eingeladen. Der Wohnfonds Wien sei als Fonds der Gebietskörperschaft Stadt Wien mit der Begleitung der Wohnbauförderungsvergabe sowie mit der Durchführung von Bauträgerwettbewerben für den geförderten Wohnbau betraut. Entgegen der Feststellung des RH, die Verkaufsabsicht der unbebauten Fläche der Körner-Kaserne sei nicht bekannt gewesen, sei diese seit der Beauftragung im Jahr 2008 auf der Homepage der SIVBEG vorangekündigt gewesen.

Wenn die Stadt Wien Flächen ankaufe, gebe die MA 21a als Widmungsbehörde Bebauungsstudien in Auftrag. Um in der SIVBEG Kosten zu sparen, sei mit der MA 21a vereinbart worden, dass der SIVBEG das Gutachten zur Verfügung gestellt werde.

In sämtlichen Gesprächen habe die SIVBEG gegenüber der Stadt Wien und dem Wohnfonds Wien immer die Rechtsansicht der Finanzprokurator vertreten, dass zum Zwecke des geförderten Wohnbaus in Wien kein Direktverkauf an eine zur Erfüllung dieser Aufgabe zuständige Stelle zulässig sei. Aus diesem Grund seien Varianten erörtert worden, um den Grundsätzen der bestmöglichen Verwertung bzw. dem Gebot der Bietergleichbehandlung zu entsprechen und der Stadt Wien zu ermöglichen, den Wohnbau sicherzustellen.

Hinsichtlich der Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans für die Körner-Kaserne durch den Gemeinderat der Stadt Wien habe die SIVBEG einen Entwurf eines argumentativen Einwands an die Liegenschaftseigentümerin übermittelt. Wie auch der Einwand bzw. die Stellungnahme der Finanzprokurator von April 2012 sei dieser vom Gemeinderat der Stadt Wien nicht berücksichtigt worden.

Der Feststellung des RH, dass im Hinblick auf die spätere Feilbietung eine Bieterungleichbehandlung vorliege, werde klar widersprochen. Im Rahmen einer Projektentwicklung sei es essenziell, mit potenziellen

Käufern Gespräche zu führen. Zum Zwecke der Planung, Entwicklung, Bewertung und Bewerbung einer Liegenschaft würden selbstverständlich Gespräche mit Behörden und Interessenten im Vorfeld einer öffentlichen Ausschreibung, wobei sämtliche Erkenntnisse in die Verkaufsunterlagen aufgenommen würden, erfolgen. Der Wohnfonds Wien sei seitens der MA 21a in die Gespräche miteingebunden worden.

Ein fairer und transparenter Wettbewerb werde dadurch gewährleistet, dass allen Bietern im Wege der Ausschreibung sämtliche Unterlagen und Informationen rechtzeitig zur Verfügung gestellt würden. Dadurch könnten ein Wettbewerbsvorsprung und somit eine Ungleichbehandlung ausgeschlossen werden. Die Feststellung des RH, dass die in Zusammenhang mit der Körner-Kaserne „[...] vorgeschlagene Kooperationsvereinbarung mit fixen Preisvorgaben dem gesetzlichen Auftrag der bestmöglichen Verwertung widersprochen und zum wirtschaftlichen Nachteil für die Republik Österreich das Erlöspotenzial um rd. 16 % [...] geschmälert hätte“, sei irreführend, weil mit dieser Aussage unterstellt werde, dass die SIVBEG oder Vertreter des Bundes den Abschluss dieser Kooperationsvereinbarung in Erwägung gezogen oder die angeführten Preise vorgegeben hätten. Tatsächlich habe der Wohnfonds Wien die Kooperationsvereinbarung unaufgefordert vorgelegt. Die SIVBEG habe diese jedoch nicht weiter behandelt und einen Abschluss wegen offensichtlicher Unvereinbarkeit mit dem Haushaltsrecht niemals in Erwägung gezogen.

Die vom RH dargestellten Auswirkungen auf den Verkehrswert bei einer Änderung des Anteils des freifinanzierten Wohnbaus seien ohne Berücksichtigung der faktischen Unsicherheit der zukünftigen Flächenwidmungs- und Bauungsbestimmungen erfolgt. Ohne Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens und ohne Rechtssicherheit der Erlangung einer bestimmten Flächenwidmungs- und Bauungsplanung sei diese „Hochrechnung“ unvollständig bzw. unzulässig, weil nicht alle wertbestimmenden Faktoren (Entwicklungsdauer, Kapitalverzinsung, unterschiedliche Preise je nach Lage auf der Liegenschaft, Flächenwidmungs- und Bauungsbestimmungen usw.) berücksichtigt würden.

Die Flächenaufteilung von 85 % gefördertem und 15 % frei finanziertem Wohnbau sei keine Annahme des Gutachters, sondern eine klare Vorgabe der MA 21a gewesen. Deswegen sei es auch nicht im Ermessen des Bundes oder der SIVBEG, den Anteil für frei finanzierten Wohnbau auf z.B. 30 % zu erhöhen, um einen besseren Kaufpreis zu erzielen. Sei dem so, würde die SIVBEG die Liegenschaft zu 100 % für den freifinanzierten Wohnbau zur Verfügung stellen und somit einen wesentlich höheren Kaufpreis erzielen. Faktum sei, dass keinerlei Rechtsanspruch auf eine bestimmte Flächenwidmungs- und

Bebauungsplanung bestehe, diese jedoch naturgemäß maßgeblich den Verkehrswert einer Liegenschaft bestimme.

- 5.4 Der RH entgegnete der SIVBEG, ihr Herantreten an die MA 21a keinesfalls kritisiert zu haben. Er erachtete Gespräche mit der in der Stadt Wien für die Flächenwidmung zuständigen Abteilung für zweckmäßig und erforderlich.

Eine Abstimmung von hoheitlichen Planungsinteressen mit der MA 21a war allerdings vom Kaufinteresse der Stadt Wien strikt zu trennen. Dies deshalb, weil damit Angelegenheiten der „Liegenschaftsverwaltung“ der Stadt Wien betroffen waren. Gemäß Art. 116 Abs. 2 B-VG war die Liegenschaftsverwaltung der Privatwirtschaftsverwaltung zuzuordnen. Sihin handelte es sich um jenen Bereich, in dem die Stadt Wien nicht als Trägerin von Hoheitsrechten (Hoheitsverwaltung) agierte, sondern in dem sie sich für ihr Handeln jener Rechtsformen bediente, die auch Rechtsunterworfenen zur Verfügung standen (z.B. Kauf).

Nach Ansicht des RH verabsäumte die SIVBEG, der frühzeitigen Einbindung des Wohnfonds Wien entgegenzutreten. Mit ihren Gesprächen und ihrem Vorschlag für eine gemeinsame Liegenschaftsentwicklung im Juli 2010 bewirkte die SIVBEG das Gegenteil. Dies führte dazu, dass der Wohnfonds Wien den erwähnten Entwurf einer Kooperationsvereinbarung vorlegte.

Zum Argument der SIVBEG, dass im Hinblick auf die spätere Feilbietung keine Bieterungleichbehandlung vorläge, entgegnete der RH der SIVBEG wie folgt:

- Ungeachtet der rechtlichen Bedenken lag der Nachteil aus einer vorzeitigen Einbeziehung einzelner Kaufinteressenten v.a. darin, dass diese erwartungsgemäß in diesen Gesprächen auf eine für sie vorteilhafte Vorgehensweise hinzuwirken versuchen.
- Auch die Ankündigung der SIVBEG, „sämtliche Erkenntnisse in die Verkaufsunterlagen“ aufzunehmen, würde nichts an einer Bieterungleichbehandlung ändern.
- Da der Wohnfonds Wien bereits während des Umwidmungsverfahrens eingebunden war und damit die Möglichkeit zu einer unmittelbaren Interaktion mit der Verkaufsbeauftragten (SIVBEG) und der Planungsbehörde (MA 21a) hatte, konnte eine Wettbewerbsverzerrung nicht ausgeschlossen werden.

Ferner war die von der SIVBEG ins Treffen geführte Vorankündigung der Verkaufsabsicht auf ihrer Homepage seit 2008 insofern zu relativieren, als sie nur eine Vorinformation auf ein späteres mögliches Bietverfahren darstellte. Eine solche Information verlor an Wert, wenn der tatsächliche Zeitpunkt der Einleitung eines Bietverfahrens nicht bekannt bzw. mit großen Unsicherheiten behaftet war. Für potenzielle Interessenten besaß jedoch der genaue Zeitpunkt einer Einleitung eines Bietverfahrens im Hinblick auf Entscheidungen über alternative Liegenschaftsankäufe und damit einhergehende Finanzierungserfordernisse erhebliche Bedeutung. Bei der Körner-Kaserne dauerte der Entwicklungsprozess bereits rund fünf Jahre, ohne dass es zu einem Bietverfahren gekommen wäre. Laut Homepage der SIVBEG (Stand November 2013) wurde der geplante Verkauf mittlerweile für 2015/2016 anberaumt. Im Vergleich zur ersten Vorankündigung durch die SIVBEG wären dies bereits rund acht Jahre.

Zum Argument der SIVBEG, dass die Feststellungen des RH im Hinblick auf das Erlöspotenzial irreführend wären, entgegnete der RH der SIVBEG wie folgt:

- Durch die vom RH vorgenommene Einschätzung des Liegenschaftswerts der Körner-Kaserne bei Variierung der für den frei finanzierten Wohnbau vorgesehenen Flächen kam das Erlöspotenzial der Liegenschaft (rd. 25,02 Mio. EUR bei einem Anteil von 30 %) zum Ausdruck.
- Im Gegensatz zu Vorverhandlungen mit privaten Interessenten zählte es nach Ansicht des RH selbstverständlich zu den Aufgaben der SIVBEG, mit der MA 21a die Rahmenbedingungen für eine spätere Verwertung zu klären. So zeigten Beispiele in Deutschland, dass bei Nachnutzungen von Kasernen ein Anteil von 30 % für den frei finanzierten Wohnbau realistisch war.

Der RH hielt daher insgesamt seine Empfehlung gegenüber der SIVBEG aufrecht, im Hinblick auf hohe Erlöspotenziale eigene Entwicklungsvarianten zu erarbeiten. Überdies verwies er neuerlich darauf, keine Vorgespräche mit potenziellen Kaufinteressenten zu führen.

Erfolgshonorar
für die BIG

- 6.1** (1) Der RH hatte dem BMLVS in seinem Vorbericht (TZ 8 und 41) empfohlen, eine Änderung des mit der BIG bestehenden Syndikatsvertrags anzustreben. Damit sollten Honorare für erfolgreiche Verkaufsabschlüsse (Erfolgshonorar) jenem Rechtsträger zufließen, der daran tatsächlich maßgeblich mitgewirkt hatte.

(2) Das BMLVS hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die BIG einen angemessenen Anteil am Verkaufserfolg in Form eines Erfolgshonorars erhalte. Zusätzlich erhalte diese für ihre Supportleistungen in den Bereichen Personalverrechnung, Recht, Finanzen und Rechnungswesen, bautechnische Unterstützung und Beratung, bewertungstechnische Unterstützung und Beratung, Informationstechnologie, Marketing sowie Miete ein entsprechendes jährliches Entgelt. Dies stelle eine wesentliche Geschäftsgrundlage der Kooperation zwischen BMLVS und BIG dar.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass der zwischen BMLVS und BIG seit Oktober 2005 bestehende Syndikatsvertrag durch eine Zusatzvereinbarung vom Juni 2011 ergänzt wurde. Diese bezog sich auf die für Oktober 2011 geplante gesellschaftsrechtliche Änderung der SIVBEG mit nur noch einem Geschäftsführer. Alle anderen Bestimmungen blieben unverändert.¹⁰

Entsprechend dem Syndikatsvertrag stand der BIG bei Liegenschaftsverkäufen der SIVBEG ein Erfolgshonorar in Höhe von 7 % jenes Teiles des Nettoverkaufspreises zu, der den Basiswert um mehr als 4 % überstieg. Dabei vereinnahmte die BIG im Zeitraum zwischen 2006 und 2011 Erfolgshonorare von insgesamt rd. 660.000 EUR; davon entfielen rd. 300.000 EUR auf die Jahre 2009 bis 2011.

Der Syndikatsvertrag war zeitlich unbefristet, enthielt aber für die Zeit ab Jänner 2015 keine Entgeltregelung. Im Zeitraum von Oktober 2013 bis Dezember 2014 hatte die BIG ihre Leistungen entgeltfrei zu erbringen. Nach Mitteilung der BIG war von dieser Regelung die Abgeltung der Supportleistungen, nicht jedoch das Erfolgshonorar umfasst, so dass dieses der BIG auch im Zeitraum von Oktober 2013 bis Dezember 2014 und darüber hinaus zustehen wird.

Laut BMLVS und BIG wäre der Geschäftsführung der BIG eine Änderung des Syndikatsvertrags aus gesellschafts- und unternehmensrechtlichen Gründen nicht möglich.¹¹ Das BMLVS und die BIG sagten jedoch zu, die Empfehlung des RH in die Verhandlungen betreffend

¹⁰ In finanzieller Hinsicht regelte der Syndikatsvertrag

- die Abgeltung der Supportleistungen der BIG (Personalverrechnung, Recht, Finanzen und Rechnungswesen, bautechnische Unterstützung und Beratung, bewertungstechnische Unterstützung und Beratung, Informationstechnologie, Marketing),
- die Höhe der Miete für die Beistellung von Büroräumlichkeiten durch die BIG und
- den Anspruch sowie die Berechnungsmethode für ein Erfolgshonorar, das die SIVBEG bei erfolgreichen Verkaufsabschlüssen der BIG zu leisten hatte.

¹¹ Die Geschäftsführung dürfe nicht zum Nachteil der Gesellschaft auf vertraglich vereinbarte Zahlungen verzichten.

eine neue Entgeltregelung für Supportleistungen im Syndikatsvertrag einzubringen.

- 6.2** Das BMLVS setzte die Empfehlung des RH nicht um, weil die SIVBEG weiterhin Erfolgshonorare in Höhe von rd. 300.000 EUR an die BIG zu zahlen hatte, obwohl diese zum Erfolg keinen erkennbar adäquaten Beitrag leistete.

Der RH kritisierte, dass das BMLVS und die BIG beabsichtigten, erst 2015 über eine entsprechende Änderung des Syndikatsvertrags zu verhandeln. Die ins Treffen geführten gesellschafts- und unternehmensrechtlichen Gründe galten für die Geschäftsführung der BIG. Auf das BMWFJ als Eigentümer der BIG trafen sie jedoch nicht zu. Mit Zustimmung des BMWFJ wäre eine Vertragsänderung jederzeit möglich gewesen. Der RH empfahl daher erneut dem BMLVS eine Änderung bzw. Ergänzung des Syndikatsvertrags betreffend das Erfolgshonorar der BIG bei erfolgreichen Verkaufsabschlüssen. Darauf sollte der Bundesminister für Landesverteidigung und Sport beim Bundesminister für Wirtschaft, Familie und Jugend als Eigentümerversreter der BIG hinwirken.

- 6.3** *Laut Stellungnahme des BMLVS werde aufgrund des Auslaufens der Leistungsvereinbarungen zwischen dem BMLVS und der BIG bis 2015 eine Nachfolgeregelung zu finden sein.*

Die Überlegungen und Empfehlungen des RH werde das BMLVS in die Verhandlungen einbeziehen.

Unternehmenskonzept und Personalangelegenheiten

Unternehmenskonzept **7.1** (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 11) empfohlen, das Unternehmenskonzept vom März 2006 im Hinblick auf die erhebliche Abweichung von Planzielen laufend weiterzuentwickeln und die Änderungen schriftlich festzuhalten, um über eine Grundlage für ein Controlling zu verfügen.

(2) Die SIVBEG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, ihr Unternehmenskonzept zwischenzeitlich modifiziert zu haben und dieses bei wesentlichen Änderungen anzupassen. Dazu hätten sie auch das BMLVS und die BIG angewiesen.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die SIVBEG ihr ursprünglich im März 2006 erstelltes Unternehmenskonzept zwischenzeitlich zwei-

mal (Juni 2009 und November 2011) aktualisiert hatte. Insbesondere erfolgten Änderungen hinsichtlich der

- Geschäftsordnung und der Aufgaben der Geschäftsführung im Hinblick auf die seit Oktober 2011 bestehende Alleingeschäftsführung,
- Möglichkeit der Vereinbarung von variablen Gehaltsbestandteilen mit Mitarbeitern sowie
- Streichung der Vorgaben für Planrechnung und Finanzplan.

Trotz der Reduktion auf einen Geschäftsführer (siehe nachfolgend in TZ 8) blieb jedoch das Diagramm über das Grundmodell der SIVBEG im aktualisierten Unternehmenskonzept von November 2011 unverändert. Weiters wurden die Preissteigerungen gegenüber dem Jahr 2006 bei Fremdleistungen und Instandhaltungskosten nicht berücksichtigt. Zu den sonstigen Sachkosten wie Büro- und Materialkosten, Kommunikationskosten, Fahrt- und Reisekosten, Schulungskosten und Spesen für den Aufsichtsrat erfolgten keine näheren Angaben.

Die Unternehmenskonzepte von 2009 und 2011 gingen mit durchschnittlich 20 bis 25 Liegenschaftsverkäufen pro Jahr von einer deutlich höheren Anzahl als noch 2006 aus (15 Liegenschaftsverkäufe). Tatsächlich wurden zwischen 2006 und 2008 durchschnittlich rd. 22 Liegenschaften pro Jahr, in den Jahren 2009 bis 2011 nur mehr durchschnittlich rd. 17 Liegenschaften pro Jahr verwertet. Infolgedessen wird der Verwertungsprozess wesentlich länger dauern (siehe TZ 2).

- 7.2** Die SIVBEG setzte die Empfehlung teilweise um, indem sie das Unternehmenskonzept im Hinblick auf die Alleingeschäftsführung oder die Möglichkeit der Vereinbarung von variablen Gehaltsbestandteilen aktualisierte. Allerdings unterblieben die Aktualisierung von Preissteigerungen bei Fremdleistungen sowie Instandhaltungskosten und die Berichtigung der Anzahl der Liegenschaftsverwertungen. Weiters vermisste der RH eine strategische Weiterentwicklung der SIVBEG, insbesondere im Hinblick auf die zwischenzeitlich verstärkt eingetretenen Verzögerungen im Verwertungsprozess (siehe TZ 2). Daher empfahl der RH der SIVBEG erneut, das Unternehmenskonzept laufend weiterzuentwickeln und die Änderungen schriftlich festzuhalten.
- 7.3** *Laut Mitteilung der SIVBEG bezeichne ein Unternehmenskonzept einen groben, nicht bis ins Detail ausgeführten Plan, eine Skizze eines Vorhabens bzw. eine Sammlung von Leitsätzen und Prinzipien. Auf Grundlage des Unternehmenskonzepts würden in regelmäßigen Abständen verschiedene Detailplanungen erfolgen. Die SIVBEG habe quartals-*

weise Planrechnungen erstellt und an das Aufsichtsgremium übermittelt. Diese würden z.B. einen Quartalsbericht (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Cashflow) oder eine Vorschau auf das laufende bzw. kommende Jahr beinhalten. Änderungen im Unternehmenskonzept würden somit nur bei wesentlichen Änderungen (z.B. strategische Ausrichtung, Personalpolitik, Prozesse oder Firmenstruktur) erfasst. Somit sei auch keine Preissteigerung für Fremdleistungen und Instandhaltungskosten berücksichtigt worden, weil diese nur Grobschätzungen darstellen würden.

Im Unternehmenskonzept seien u.a. in die Zukunft gerichtete und Unsicherheiten unterliegende Annahmen (Verkaufszeitpunkt und Verkaufserlöse) getroffen worden. Wie viele Liegenschaften tatsächlich verkauft werden könnten, hänge von der Beauftragung und vom Schließungszeitpunkt der Kasernen ab.

Zur Feststellung des RH, dass eine Weiterentwicklung des Unternehmenskonzepts hinsichtlich der strategischen Ausrichtung nicht erfolgt sei, werde z.B. auf die Konzepte betreffend den „Verkauf von Großkasernen“ und die „Analyse der Fonds- und Stiftungsvariante“ verwiesen. Diese seien als Beilagen zum Unternehmenskonzept übergeben worden.

- 7.4 Der RH erwiderte der SIVBEG, dass die Konzepte betreffend den „Verkauf von Großkasernen“ und die „Analyse der Fonds- und Stiftungsvariante“ zusätzlich zum Unternehmenskonzept zu sehen waren. Dies auch deshalb, weil das Unternehmenskonzept der SIVBEG auf den konkreten operativen Betrieb (z.B. Anzahl der Liegenschaftsverkäufe) Bezug nahm.

Hinsichtlich des Unternehmenskonzepts hielt der RH fest, dass insbesondere das Diagramm über das Grundmodell der SIVBEG eine Darstellung einer wesentlichen strategischen Ausrichtung war und daher nach den von der SIVBEG in der Stellungnahme selbst dargestellten Grundsätzen anzupassen gewesen wäre. Da auch detailliertere Planungen über Preisangaben oder erwartete Liegenschaftsverkäufe im Unternehmenskonzept enthalten waren, wären diese ebenfalls – ungeachtet anderer Planrechnungen und Berichte – regelmäßig zu aktualisieren.

Dass der Verkaufserfolg von Liegenschaften nicht im Detail planbar war, enthob die SIVBEG nicht von einer laufenden Anpassung ihrer ursprünglich im Unternehmenskonzept getroffenen Annahmen. Infolge der zwischenzeitlichen Verzögerungen im Verwertungsprozess (siehe TZ 2) wäre eine Anpassung der Planzahlen sowie eine darauf aufbauende strategische Weiterentwicklung der SIVBEG geboten gewesen.

Unternehmenskonzept und Personalangelegenheiten

Einzelne Berichte könnten die Anpassung des Unternehmenskonzepts nicht ersetzen. Deshalb hielt der RH seine Empfehlung gegenüber der SIVBEG aufrecht, das Unternehmenskonzept laufend weiterzuentwickeln und die Änderungen schriftlich festzuhalten.

Geschäftsführung und Unternehmenssteuerung

8.1 (1) Der RH hatte dem BMLVS in seinem Vorbericht (TZ 16) im Hinblick auf eine Kostensenkung empfohlen, die Anzahl der Geschäftsführer der SIVBEG entsprechend dem Unternehmensbedarf (Geschäftsumfang, Personalausstattung) zu reduzieren. Das Vier-Augen-Prinzip wäre in geeigneter Weise sicherzustellen. Eventuell erforderliche Änderungen des Syndikatsvertrags wären anzustreben.

(2) Das BMLVS hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass nach Auslaufen der Bestellungsperiode der zwei Geschäftsführer der SIVBEG im Oktober 2011 die Geschäftsführung auf eine Person reduziert werde. Die dafür notwendige Änderung des Syndikatsvertrags sei im Juni 2011 erfolgt. Zur Wahrung und Sicherstellung des Vier-Augen-Prinzips sei ein bestgeeigneter Mitarbeiter des BMLVS ermittelt und im Rahmen einer Nebentätigkeit mit einer Prokura ausgestattet worden. Dieser habe – wie vorher der zweite Geschäftsführer – alle Gebarungsvorgänge zu überprüfen und gegenzuzeichnen.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, leitete seit Oktober 2011 nur mehr ein Geschäftsführer die SIVBEG. Dessen Vertrag war auf fünf Jahre befristet.¹² Darüber hinaus beschlossen das BMLVS und die BIG durch eine entsprechende Zusatzvereinbarung des Syndikatsvertrags, jeweils einen Gesamtprokuristen zu nominieren.

– Den vom BMLVS bestellten Prokuristen stellte die SIVBEG im November 2011 als Mitarbeiter im Ausmaß von 15 Stunden an. Dessen Gehalt lag um rd. 100 % über dem Mindestgehalt des Kollektivvertrags für Angestellte der Immobilienverwalter der vereinbarten Verwendungsgruppe IV. Eine operative Mitarbeit nach außen war nicht vorgesehen. Der ohne Auswahlverfahren bestellte Prokurist war gleichzeitig im BMLVS (Abteilung Betriebswirtschaft und Finanzmanagement mit der Zuständigkeit des Beteiligungscontrollings) unbefristet im Ausmaß von 41 Stunden pro Woche in leitender Position tätig.¹³ Die Nebenbeschäftigung bei der SIVBEG hatte

¹² Das Beschäftigungsverhältnis des Geschäftsführers der SIVBEG bei der BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH war mit 31. Dezember 2011 aufgrund der zeitlichen Mehrbelastung durch den Wegfall des zweiten Geschäftsführers der SIVBEG beendet worden.

¹³ Im Bereich Betriebswirtschaft und Finanzmanagement; in dieser Funktion war er für das strategische Beteiligungscontrolling hinsichtlich der SIVBEG zuständig.

er mit Ausnahme zwingender Dienstpflichten außerhalb der Kernzeit des BMLVS zu leisten. Innerhalb der ersten elf Monate bis September 2012 erfasste er an 59 Tagen Tätigkeiten innerhalb der Kernzeit des BMLVS für die SIVBEG.

- Die BIG als zweite Eigentümerin bestellte ihren Leiter des Unternehmens- und Beteiligungsrechts und Prokuristen zum zweiten Prokuristen in der SIVBEG. Er hatte diese Funktion bereits seit dem Jahr 2007 inne. Ein Beschäftigungsverhältnis bei der SIVBEG bestand nicht.

Unbeschadet der Rechte der Generalversammlung und des Aufsichtsrats gemäß GmbH-Gesetz unterlag die Tätigkeit der Gesellschaft der Aufsicht des Bundesministers für Landesverteidigung und Sport. Dieser konnte gemäß § 5 Abs. 2 SIVBEG-Errichtungsgesetz in Erfüllung seines Aufsichtsrechts dem Geschäftsführer oder den Geschäftsführern der Gesellschaft im Besonderen für Liegenschaften des Bundes, die im Grundbuch als in der Verwaltung der Republik Österreich, Heeresverwaltung, stehend bezeichnet waren, allgemeine Weisungen oder Weisungen im Einzelfall erteilen.

- Laut Geschäftseinteilung des BMLVS war die Abteilung Infrastruktur für die Angelegenheiten der Ausübung des Weisungsrechts gegenüber der SIVBEG gemäß § 5 Abs. 2 SIVBEG-Errichtungsgesetz zuständig. Dem Abteilungsleiter oblag damit z.B. die Genehmigung der Verwertungsaufträge an die SIVBEG (z.B. elfte Beauftragung, Entwurf für zwölfte Beauftragung, siehe TZ 3).
- Mit 1. Juli 2011 betraute der Bundesminister für Landesverteidigung und Sport per Weisung den Gruppenleiter Bereitstellungsunterstützung – er war Vorgesetzter des Abteilungsleiters Infrastruktur – mit der Ausübung der Gesellschafterrechte des BMLVS an der SIVBEG. In Ausübung dieser Funktion wurde er in der Organisationshierarchie weisungsfrei gestellt und hatte direkt mit dem Bundesminister und seinem Kabinett zu verkehren. Der Gruppenleiter nahm z.B. im Rahmen des Verwertungsverfahrens der Körner-Kaserne an Behördengesprächen teil.
- Der erwähnte Gruppenleiter wurde mit Generalversammlungsbeschluss vom 17. August 2011 auch Mitglied des Aufsichtsrats der SIVBEG. Eine vorangehende schriftliche Bestellung durch den Bundesminister für Landesverteidigung und Sport unterblieb.

8.2 Das BMLVS setzte die Empfehlung des RH durch die Verkleinerung der Geschäftsführung und die Einsetzung zweier Prokuristen zur Sicherstellung des Vier-Augen-Prinzips um. Der RH wies jedoch auf die Notwendigkeit hin, die Arbeitszeit des vom BMLVS ohne vorangegangenes Auswahlverfahren eingesetzten Prokuristen zu evaluieren; denn obwohl dieser die Nebenbeschäftigung bei der SIVBEG mit Ausnahme zwingender Dienstplichten außerhalb der Kernzeit des BMLVS zu leisten hatte, erbrachte er seine Leistungen zu einem Drittel in der Kernzeit des BMLVS. Eine Überschneidung von Aufgaben in der SIVBEG und im BMLVS (Beteiligungscontrolling) war nicht auszuschließen. Weiters wies der RH auf die Überbezahlung des Prokuristen über Kollektivvertrag hin.

Ungeachtet dessen hielt der RH kritisch fest, dass die Zuständigkeiten jener Dienstnehmer, die für das BMLVS das Aufsichtsrecht (Liegenschaftsverwertungen) und die Gesellschafterrechte gegenüber der SIVBEG getrennt voneinander wahrnahmen, unklar abgegrenzt waren. So hatte der Gruppenleiter Bereitstellungsunterstützung weisungsfrei die Gesellschafterrechte wahrzunehmen. Gleichzeitig nahm er aber auch durch die Teilnahme an Behördengesprächen (Körner-Kaserne) Aufsichtstätigkeiten wahr, obwohl diese gemäß SIVBEG-Errichtungsgesetz und Geschäftseinteilung des BMLVS dem Abteilungsleiter Infrastruktur zustanden.

Darüber hinaus wirkte der Leiter der Sektion Bereitstellung auf die Geschäftstätigkeit der SIVBEG ein, indem er Ende 2012 als Vorgesetzter der zwei genannten Dienstnehmer per Weisung den zwölften Verwertungsauftrag des BMLVS an die SIVBEG unterbrach (siehe TZ 3). Deshalb wies der RH gegenüber dem Bundesminister für Landesverteidigung und Sport auf die Notwendigkeit hin, eine klare Festlegung des Weisungsrechts gegenüber der SIVBEG vorzunehmen.

8.3 *Laut Stellungnahme des BMLVS greife es die Empfehlungen des RH auf und werde einen neuen Eigentümervertreter unter Berücksichtigung der Erfordernisse einer klaren Abgrenzung von den Zuständigkeiten der Abteilung Infrastruktur bestimmen. Der Eigentümervertreter sei – entgegen der Feststellung des RH – „nicht weisungsfrei“ gestellt, sondern an die Weisungen des Bundesministers für Landesverteidigung und Sport gebunden.*

Laut Stellungnahme der SIVBEG hätten die ersten elf Monate des Beschäftigungsverhältnisses des vom BMLVS eingesetzten Prokuristen 46 Wochen bzw. 231 Arbeitstage umfasst bzw. – unter Berücksichtigung von neun gesetzlichen Feiertagen – 222 Arbeitstage. Der Prokurist habe davon an „56 Tagen“ zwingende Dienstplichten in der

SIVBEG erfüllt. Diese seien ganz oder teilweise in der Kernzeit des BMLVS (Montag bis Freitag von 9 bis 14 Uhr) gelegen. Entgegen der Darstellung des RH habe der Prokurist seine Leistungen zu einem Viertel in der Kernzeit des BMLVS erbracht.

- 8.4** Der RH verwies gegenüber dem BMLVS darauf, dass er in seiner Sachverhaltsdarstellung betreffend den Gruppenleiter Bereitstellungsunterstützung auf dessen Stellung innerhalb der Organisationshierarchie Bezug nahm. Er erinnerte nochmals an die Weisung des Bundesministers für Landesverteidigung und Sport (Ministerweisung Nr. 225/2011). Derzufolge wurde der Gruppenleiter in der Ausübung seiner Funktion zur Ausübung der Gesellschafterrechte des BMLVS an der SIVBEG – „in der Organisationshierarchie der Zentralstelle weisungsfrei“ – gestellt. In dieser Angelegenheit hatte er „direkt mit dem Bundesminister und seinem Kabinett zu verkehren“.

Der RH hielt gegenüber der SIVBEG fest, dass der vom BMLVS eingesetzte Prokurist zwischen November 2011 und September 2012 insgesamt 174 Arbeitstage für die SIVBEG verbuchte. Laut den dem RH von der SIVBEG vorgelegten Aufzeichnungen fielen davon „59 Tage“ ganz oder teilweise in die Kernzeit des BMLVS. Damit erbrachte er – wie vom RH im Hinblick auf die Nebenbeschäftigungsregelung kritisiert – ein Drittel seiner Leistungen für die SIVBEG in der Kernzeit des BMLVS.¹⁴

Begriffstrennung
Zielvorgabe –
Zielvereinbarung

- 9.1** (1) Der RH hatte dem Aufsichtsrat der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 18) empfohlen, auf eine klare Begriffstrennung zwischen Zielvorgabe und Zielvereinbarung im Hinblick auf die zwischen 2005 und 2007 unklaren Prämienregelungen (Ziel- bzw. Prämienvereinbarungen) zu achten.

(2) Die SIVBEG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass auf eine klare Begriffstrennung geachtet werde.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, wurden die zu erreichenden Ziele in den Jahren 2008 bis 2011 als Zielvorgaben des Aufsichtsrats an die Geschäftsführer, für das Jahr 2012 als Zielvereinbarung zwischen Aufsichtsrat und dem zu dieser Zeit nur mehr alleinigen Geschäftsführer formuliert.

¹⁴ 59 Tage im Verhältnis zu 174 Arbeitstagen in der SIVBEG

Unternehmenskonzept und Personalangelegenheiten

- 9.2** Der Aufsichtsrat der SIVBEG setzte die Empfehlung somit um, weil er auf eine klare Begriffstrennung zwischen Zielvorgabe und Zielvereinbarung achtete.
- Prämienzahlungen
Geschäftsführer
- 10.1** (1) Der RH hatte dem Aufsichtsrat der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 19) empfohlen, bei der Gestaltung der Geschäftsführerbezüge auf tatsächliche Leistungsanreize zu achten, um deren Motivation effektiv zu fördern.
- (2) Die SIVBEG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, die jährlichen Zielvorgaben neu gestaltet zu haben.
- (3) Wie der RH nunmehr feststellte, erfolgte eine jährliche Anpassung der Zielvorgaben. Dem seit Oktober 2011 tätigen alleinigen Geschäftsführer wurden in den Jahren 2008 bis 2011 Prämien zwischen 10.000 EUR und 21.751 EUR zuerkannt. Außer im Jahr 2010 erreichte er seine Zielvorgaben zu 100 %. Parameter für die Zielerreichung waren insbesondere die Überschreitung des bei Liegenschaftsverkäufen vorgegebenen Mindestverkaufspreises um zwei bis fünf Prozentpunkte, die Erreichung bzw. Überschreitung des budgetierten jährlichen Gesamterlöses um bis zu fünf Prozentpunkte, die Durchführung von zwei bzw. drei großen Liegenschaftsverkäufen pro Jahr sowie die Erreichung organisatorischer Ziele.
- Im Rahmen der erstmals ausgehandelten Zielvereinbarung für 2012 wurden die Anteile wie folgt vereinbart: Verkaufserfolg 40 %, Kostenziele 30 %, organisatorische Ziele 10 % und Liegenschaftsentwicklung im Rahmen eines Kasernenverkaufs 20 %.
- 10.2** Der Aufsichtsrat der SIVBEG setzte die Empfehlung somit um, weil bei der Gestaltung der Geschäftsführerbezüge verstärkt auf tatsächliche Leistungsanreize geachtet wurde. Im Hinblick auf die Schwierigkeiten bei der Liegenschaftsentwicklung und das noch ausstehende umfangreiche Verwertungsprogramm (siehe TZ 2, 5) verwies der RH jedoch darauf, bei künftigen Zielvereinbarungen eine noch stärkere Gewichtung des Faktors Liegenschaftsentwicklung zu überprüfen.
- 10.3** *Der Geschäftsführer der SIVBEG teilte mit, einer Veröffentlichung der ihm zugerechneten Prämien aus datenschutzrechtlichen Gründen und zur Wahrung firmeninterner Informationen nicht zuzustimmen. Diese seien aus dem Bericht des RH herauszunehmen.*

10.4 Der RH erwiderte grundsätzlich dem Geschäftsführer der SIVBEG, dass

- der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis VfSlg. Nr. 17065 zu § 8 Abs. 1 und Abs. 3 Bezügebegrenzungs-BVG (Bezügebegrenzungsgesetz) festgehalten hatte, dass eine Einsichtnahme des RH auch in Gehaltskonten „zu Zwecken der allgemeinen Gebarung-überprüfung“ zulässig war.
- Des Weiteren waren vom RH bei der Berichterstattung an die allgemeinen Vertretungskörper schon von Verfassungs wegen all jene Daten zur Verfügung zu stellen, die für die Beurteilung der überprüften Gebarung im Hinblick auf ihre Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit, aber auch auf ihre Recht- und Ordnungsmäßigkeit erforderlich waren (vgl. Hengstschläger, Die Geheimhaltungspflichten des Rechnungshofes, S. 78). Diese Veröffentlichungspflicht galt beispielsweise auch für die Veröffentlichung der Bezüge von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern oder für den in Kennzahlen ausgedrückten wirtschaftlichen Status eines Unternehmens (vgl. Berka, in Die Kontrolle wirtschaftlicher Unternehmungen durch den Rechnungshof, S. 443).

Im Hinblick auf die gegenständliche Follow-up-Überprüfung der Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG hielt der RH fest, dass die unter den Erwartungen gebliebene Erlösentwicklung und die Verzögerungen im Verkaufsprozess ein wesentliches Prüfungsthema darstellten (siehe TZ 2, 3, 4 und 5). Für eine Beurteilung der Leistungsanreize war es daher zweckmäßig und geboten, die Kriterien und die Höhe der Prämien, die der nunmehr alleinige Geschäftsführer u.a. im Hinblick auf Verkaufserfolg und Liegenschaftsentwicklung erhielt, darzustellen.

Im Übrigen war der RH gemäß Art. 121 Abs. 4 B-VG verpflichtet, für Unternehmen und Einrichtungen, die seiner Kontrolle unterlagen und für die eine Berichterstattungspflicht an den Nationalrat bestand, jedes zweite Jahr die durchschnittlichen Einkommen einschließlich aller Sozial- und Sachleistungen sowie zusätzliche Leistungen für Pensionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie aller Beschäftigten durch Einholung von Auskünften bei diesen Unternehmen und Einrichtungen zu erheben und darüber dem Nationalrat zu berichten. Darunter fiel auch die SIVBEG.

Prämienzahlungen
Mitarbeiter

11.1 (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 20) empfohlen, mit den Mitarbeitern nur dann Zielvereinbarungen zu schließen, wenn entsprechende Regelungen entweder im Unternehmenskonzept

oder in den Dienstverträgen der Mitarbeiter vorgesehen waren. Damit sollte die gebotene Rechtssicherheit gewährleistet werden.

(2) Die SIVBEG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, Zielvereinbarungen in das Unternehmenskonzept aufgenommen zu haben.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, sah die SIVBEG seit dem im Juni 2009 geänderten Unternehmenskonzept leistungs- und erfolgsorientierte Prämien von bis zu einem Monatsbruttogehalt vor. Die Zuerkennung erfolgte im Rahmen eines Zielerreichungsgesprächs und war von der Erreichung unternehmerischer und organisatorischer Ziele abhängig, die die Geschäftsführung mit jedem Mitarbeiter individuell im Vorhinein vereinbarte.

11.2 Die SIVBEG setzte die Empfehlung mit der Aufnahme der Prämienregelungen in das Unternehmenskonzept um.

Externe Berater

Ausschreibung von Gutachterbeauftragungen

12.1 (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 21) im Hinblick auf eine entsprechende Regelung im Syndikatsvertrag empfohlen, Gutachten schriftlich zu beauftragen. Zur Sicherstellung der Preisangemessenheit wären überdies Vergleichsangebote einzuholen.

(2) Die SIVBEG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, alle Aufträge schriftlich zu erteilen. Vergleichsangebote seien aufgrund einheitlicher Rahmenvereinbarungen mit den Gutachtern entbehrlich.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die Geschäftsführung der SIVBEG im November 2008 eine Dienstanweisung betreffend „Beauftragung von Rechtsgeschäften“ in Kraft setzte. Derzufolge waren alle Rechtsgeschäfte schriftlich zu beauftragen und von einem Geschäftsführer zu unterzeichnen. Bei der Überprüfung von vier ausgewählten Beauftragungen von weniger als 3.500 EUR (= rd. 61,4 % der beauftragten Verkehrswertgutachten) stellte der RH fest, dass diese schriftlich erfolgten und zumindest von einem Geschäftsführer unterschrieben wurden.

Der RH stellte weiters fest, dass die SIVBEG mit insgesamt sieben Gutachtern in einer regelmäßigen Geschäftsbeziehung stand. Mit diesen schloss sie zwischen Dezember 2009 und März 2010 gleichlautende Rahmenvereinbarungen und Honorarregelungen. Darüber hinaus holte sie keine weiteren Vergleichsangebote ein.

Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG; Follow-up-Überprüfung

12.2 Die SIVBEG setzte die Empfehlung des RH nur teilweise um. Sie hatte zwar eine Dienstanweisung zur Einhaltung der Schriftform erlassen. Durch die Beschränkung auf die mit sieben Gutachtern geschlossenen Rahmenvereinbarungen verzichtete sie allerdings auf das Einholen weiterer Vergleichsangebote. Damit begab sie sich des Potenzials eines intensiveren Ideen- und Preiswettbewerbs. Der RH empfahl daher der SIVBEG neuerlich, vor Beauftragung von Gutachterleistungen Vergleichsangebote einzuholen.

12.3 *Laut Stellungnahme der SIVBEG erfolge die Auswahl der Gutachter innerhalb eines Rotationsprinzips aufgrund*

- *objektiver, liegenschaftsbezogener Kriterien (z.B. spezifischer Liegenschaftstyp, regionale Lage, Größe, Beschaffenheit) und*
- *subjektiver, sachverständigenbezogener Kriterien (z.B. Erfahrung und Tätigkeitsbereich des Gutachters, lokale Marktkenntnisse, Kapazität).*

Die SIVBEG bediene sich eines „Pools“ von Gutachtern, mit denen eine einheitliche Rahmenvereinbarung geschlossen worden sei. Aufgrund eines möglichen größeren Auftragsvolumens hätten besonders günstige Konditionen ausverhandelt werden können. Das Einholen von Vergleichsangeboten von Gutachtern, mit denen keine Rahmenvereinbarung bestehe, führe zu nicht vergleichbaren Angeboten.

12.4 Der RH erwiderte der SIVBEG, dass das Einholen von Vergleichsangeboten dennoch möglich und zweckmäßig gewesen wäre. Für Gutachter war die Aussicht auf Abschluss einer Rahmenvereinbarung und damit einer langfristigen Geschäftsverbindung mit der SIVBEG sehr attraktiv. Trotz der Rahmenvereinbarungen mit sieben Gutachtern sollte daher die SIVBEG auf die Möglichkeit, künftig auch weitere Gutachter heranzuziehen, nicht verzichten. Der RH hielt sohin an seiner Empfehlung fest.

Rotationsprinzip
bei Gutachter-
beauftragungen

13.1 (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 23) empfohlen, Gutachterleistungen nach dem Rotationsprinzip zu vergeben, um bereits dem Anschein der Bevorzugung einzelner Gutachter entgegenzutreten und den Preiswettbewerb zu intensivieren.

(2) Die SIVBEG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, eine möglichst gleichmäßige Aufteilung der Gutachten vorzunehmen, wobei auf einschlägige Erfahrung und regionale Kenntnisse der Gutachter Bedacht genommen werde.

Laut Stellungnahme des BMLVS seien die Geschäftsführer der SIVBEG durch die Eigentümer (BMLVS und BIG) aufgefordert worden, einen neuen, verbesserten Modus zur Heranziehung von Gutachtern auszuarbeiten und anzuwenden.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die Geschäftsführung der SIVBEG im Zeitraum von Jänner 2009 bis Juli 2012 Gutachterleistungen in Höhe von insgesamt rd. 390.000 EUR beauftragte. Insgesamt vergab sie in diesem Zeitraum 57 Aufträge¹⁵, wobei 24 Aufträge an Arbeitsgemeinschaften von jeweils zwei Gutachtern ergingen. Die Beauftragungen erfolgten ausschließlich¹⁶ an jene sieben Gutachter, mit denen sie Rahmenvereinbarungen¹⁷ geschlossen hatte.

Die Gutachter erhielten dabei zwischen drei und 26 Aufträge im Wert von durchschnittlich rd. 56.380 EUR. Die höchste Gesamtauftragssumme betrug rd. 79.441 EUR, die niedrigste rd. 22.480 EUR.

13.2 Die SIVBEG setzte die Empfehlung des RH nur teilweise um, weil im Hinblick auf die Anzahl der Beauftragungen (drei bis 26) und die Gesamtauftragssumme je Gutachter (rd. 22.480 EUR bis rd. 79.441 EUR) nach wie vor ein Ungleichgewicht bestand. Daher empfahl der RH der SIVBEG neuerlich, Gutachterleistungen verstärkt nach dem Rotationsprinzip zu vergeben.

13.3 *Laut Stellungnahme der SIVBEG lasse die Berücksichtigung der in TZ 12 genannten objektiven, liegenschaftsbezogenen Kriterien eine Vergabe nach einem strikten Rotationsprinzip nicht zu. Eine Auftragsvergabe nach Honorarhöhe sei nicht möglich, weil das Honorar gemäß Rahmenvereinbarung für alle Sachverständigen gleich ausfalle und vom ermittelten Verkehrswert abhängt. Der Verkehrswert sei jedoch vor Fertigstellung des Gutachtens nicht bekannt.*

Da bei den Liegenschaften aufgrund der verschiedenen Art und Größe und somit bei den Werten ein Ungleichgewicht herrsche, sei es nicht möglich, bei den Beauftragungen ein stetes Gleichgewicht herzustellen. Aufgrund der laufenden Vergabe von Gutachten sei es nicht möglich, zu einem bestimmten Stichtag ein (Un-)gleichgewicht festzustellen. Es

¹⁵ Bei der Anzahl der Gutachten wurden die Aufträge an Gutachterteams jeweils als ein Auftrag pro Gutachter gezählt, die Gesamtauftragssumme aber den beteiligten Gutachtern zu jeweils 50 % zugerechnet. Bei der Anzahl der Gutachten aus Sicht der SIVBEG wurden die Aufträge an Gutachterteams jeweils als ein Auftrag gezählt.

¹⁶ ausgenommen ein Auftrag in Höhe von 270 EUR

¹⁷ Hinsichtlich eines Gutachters konnte die Rahmenvereinbarung nicht vorgelegt werden. Nach Angaben der SIVBEG und des Gutachters war diese jedoch geschlossen worden. Sie wurde aus Gründen der Dokumentation während der Follow-up-Überprüfung des RH am 28. November 2012 nochmals unterzeichnet.

sei denn, dass sämtliche notwendige Gutachten bereits abgeschlossen und abgerechnet seien.

Beziehung eines externen Maklers

13.4 Der RH entgegnete der SIVBEG, dass – ungeachtet einzelner Auftragsspitzen und der Charakteristik der jeweiligen Liegenschaft – im Zeitverlauf auf eine ausgeglichene Vergabe zu achten wäre; dies insbesondere im Hinblick auf alle bislang seit 2006 bis einschließlich Juli 2012 durchgeführten Liegenschaftsverkäufe in Höhe von insgesamt rd. 187,43 Mio. EUR. Der RH hielt vor dem Hintergrund des nach wie vor bestehenden Ungleichgewichts daher an seiner Empfehlung fest.

14.1 (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 24) im Hinblick auf die Sicherstellung der Nachvollziehbarkeit empfohlen, alle Verhandlungen zur Vergabe von Maklerleistungen, die die SIVBEG v.a. bei Auslandsliegenschaften in Anspruch nahm, schriftlich festzuhalten und den Entscheidungsprozess zu dokumentieren.

(2) Nach Mitteilung der SIVBEG im Nachfrageverfahren sei die Vergabe von Maklerleistungen bislang lediglich zur Unterstützung des Verkaufs von Auslandsliegenschaften erfolgt. Beim zuletzt durchgeführten Verkauf einer Liegenschaft in Brüssel seien schriftliche Angebote von Maklern eingeholt und diese dokumentiert worden.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, vergab die SIVBEG seit November 2008 zwei Maklerleistungen extern. Beide Fälle betrafen Auslandsliegenschaften (Brüssel und Rio de Janeiro), für die schriftliche Angebote von Maklern eingeholt und dokumentiert wurden (Verhandlungen, Entscheidungsprozess).

14.2 Die SIVBEG setzte die Empfehlung bei den beiden seit November 2008 beauftragten Maklerleistungen um. Die Dokumentation des Entscheidungsprozesses bewirkte eine Erhöhung der Transparenz.

Rechtliche Beratung

15.1 (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 26) empfohlen, vor dem Zukauf von Beratungsleistungen durch Rechtsanwaltskanzleien deren Erbringung durch die Finanzprokuratur im Rahmen des mit ihr bestehenden Beratungsvertrags im Hinblick auf deren wesentlich günstigere Stundensätze zu überprüfen.

(2) Die SIVBEG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, zur zügigen und bestmöglichen Abwicklung die Unterstützung von international tätigen Großkanzleien in Anspruch zu nehmen. Im Vordergrund stünde eine rasche Bearbeitung von Sachverhalten in Zusammenhang mit aus-

ländischen Rechtsordnungen, die die Finanzprokuratur nicht garantieren könne.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die SIVBEG von März 2010 bis Mai 2012 drei Beratungsleistungen außerhalb ihres Kerngeschäfts der Verwertung militärisch nicht mehr erforderlicher Liegenschaften vergeben hatte.

- Zwei Aufträge des BMeiA und des BMLVS betrafen Liegenschaften in Rio de Janeiro (30.000 EUR) und in Brüssel (14.500 EUR).¹⁸
- Der dritte Auftrag umfasste eine juristische Prüfung von Mietverträgen in der Stiftskaserne in Wien. Den Auftrag dafür erhielt die SIVBEG vom BMLVS, das bereits vorab Angebote von zwei Rechtsanwaltskanzleien eingeholt hatte. Die SIVBEG beauftragte daraufhin die ausgewählte Rechtsanwaltskanzlei bei einem Honorar von 12.000 EUR. Aufgrund von Mehraufwendungen bei der Durchführung des Auftrags einigten sich die SIVBEG und die Rechtsanwaltskanzlei auf die Abrechnung eines Honorars von 17.880 EUR. Dieses verrechnete die SIVBEG zur Gänze an das BMLVS weiter.
- Auf Anfrage des RH teilte die Finanzprokuratur mit, dass die Vorgehensweise der SIVBEG bei den Liegenschaften in Rio de Janeiro und Brüssel von Beginn an mit ihr abgestimmt gewesen wäre, bei der Stiftskaserne in Wien hingegen nicht.

Darüber hinaus stellte der RH fest, dass die SIVBEG für ihr Kerngeschäft, die Verwertung militärisch nicht mehr erforderlicher Liegenschaften, ausschließlich die Finanzprokuratur in Anspruch genommen hatte. Von Jänner 2010 bis Juni 2012 bezog sie von der Finanzprokuratur Beratungsleistungen im Gegenwert von insgesamt rd. 92.226 EUR (ohne USt). Die im Jahr 2012 in Anspruch genommenen Leistungen basierten bereits auf dem zuletzt um weitere zwei Jahre bis 31. Dezember 2013 verlängerten Rahmenvertrag. Dafür hatte sie ein Pauschalentgelt von insgesamt 75.000 EUR (ohne USt) zu zahlen. Im Gegenzug konnte sie insgesamt bis zu 360 Konzeptstunden abrufen.

15.2 Die SIVBEG setzte die Empfehlung des RH, für Rechtsberatung bei Verwertungsverfahren die Finanzprokuratur in Anspruch zu nehmen, um. Für zweieinhalb Jahre (Jänner 2010 bis Juni 2012) zahlte sie dafür

¹⁸ Die Rechtsberatungskosten hinsichtlich der Liegenschaft in Rio de Janeiro wurden zwischen dem Auftraggeber BMeiA und der SIVBEG geteilt, wobei auf das BMeiA 20.000 EUR und auf die SIVBEG 10.000 EUR entfielen. Das Beratungshonorar betreffend die Liegenschaft in Brüssel verrechnete die SIVBEG zur Gänze dem BMLVS als Auftraggeber weiter; alle Angaben betreffend Beratungsleistungen ohne USt und Barauslagen.

**Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe
durch die SIVBEG; Follow-up-Überprüfung**

92.226 EUR. Dies entsprach in der Größenordnung dem Pauschalentgelt von 75.000 EUR für zwei Jahre gemäß dem zuletzt verlängerten Rahmenvertrag.

Der RH stellte allerdings fest, dass bei einem der drei Beratungsleistungen außerhalb ihres Kerngeschäfts nicht die SIVBEG als Auftraggeberin, sondern das BMLVS die zu beauftragende Rechtsanwaltskanzlei vorab bestimmt hatte. Da das BMLVS auch das von 12.000 EUR auf 17.880 EUR gestiegene Honorar zahlte, verwies der RH gegenüber dem BMLVS darauf, künftig eine Direktbeauftragung ohne Einschaltung der SIVBEG zu überprüfen.

Bietverfahren und Kaufverträge

Feilbietung bei
Liegenschafts-
verkäufen

16.1 (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 32) im Hinblick auf die Schaffung günstiger Voraussetzungen für die Verwertung durch Einladung einer größeren Anzahl von Interessenten empfohlen, auf eine mehrfache und ausreichende Feilbietung von Liegenschaften in Printmedien nicht zu verzichten.

(2) Die SIVBEG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass eine ausreichende Feilbietung in Printmedien gegeben sei. Die Häufigkeit der Schaltung erfolge nach wirtschaftlichen Aspekten.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die SIVBEG bei Feilbietungen von Liegenschaften im Zeitraum von April 2010 bis August 2012 zwischen drei und fünf Inserate in Printmedien schaltete. Diese gab sie über einen Zeitraum von bis zu drei Monaten in Auftrag. Bei vier in diesem Zeitraum ausgeschriebenen Liegenschaften¹⁹ mit einem Verkaufspreis von insgesamt rd. 16,67 Mio. EUR erfolgten die Inserate in Printmedien in einem Zeitraum von weniger als zwei Monaten. Darüber hinaus kontaktierte die SIVBEG Vormerkkunden per Post und E-Mail.²⁰ Auf ihrer Homepage war die Verkaufsabsicht jeweils zwischen zwei und zweieinhalb Monaten veröffentlicht.

¹⁹ Hummel-Kaserne Graz, Teilfläche Süd, Verkaufspreis: 2,56 Mio. EUR; Sportplatz Schwarzenberg-Kaserne, Teilfläche Nord, Verkaufspreis: 9,60 Mio. EUR; Sportplatz Schwarzenberg-Kaserne, Teilfläche Süd, Verkaufspreis: 2,88 Mio. EUR; Wallner-Kaserne, Offizierskasino, Verkaufspreis: 1,63 Mio. EUR

²⁰ zwischen 39 und 169 Vormerkkunden per Post und zwischen 234 und 347 Vormerkkunden per E-Mail

Gemäß Mitteilung der Europäischen Kommission²¹ betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand war ein Angebot hinreichend publiziert,

- wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, in Immobilienanzeigern oder
- durch sonstige geeignete Veröffentlichungen und durch Makler, die für eine große Anzahl potenzieller Käufer tätig waren, bekanntgemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.
- Die Absicht, Bauten oder Areale zu verkaufen, die wegen ihres großen Wertes oder wegen anderer Merkmale typischerweise für europaweit oder sogar international tätige Investoren von Interesse sein dürften, sollte in Publikationen bekanntgemacht werden, die regelmäßig international beachtet werden. Begleitend sollten derartige Angebote durch europaweit oder international tätige Makler verbreitet werden.

Das BMLVS plante, im Rahmen der weiteren Verwertung Liegenschaften um rd. 222 Mio. EUR über die SIVBEG zu verkaufen (siehe TZ 2). Darunter waren Liegenschaften in zentraler Lage mit geschätzten Mindestverkaufspreisen von rd. 21,55 Mio. EUR (Körner-Kaserne in Wien) oder rd. 33,73 Mio. EUR (Martinek-Kaserne in Baden).

16.2 Die SIVBEG setzte die Empfehlung des RH nur teilweise um, weil bei vier Liegenschaftstransaktionen mit einem Gesamterlös von rd. 16,67 Mio. EUR die von der Europäischen Kommission empfohlene über einen längeren Zeitraum laufende (zwei Monate und mehr) mehrfache Veröffentlichung in Printmedien nicht eingehalten wurde. Die Verständigung von Vormerkkunden sowie die Bekanntmachung auf der Homepage waren nach Ansicht des RH nur beschränkt geeignet, einen großen Bieterkreis zu erreichen. Dadurch war die Ausnutzung des größtmöglichen Preiswettbewerbs nicht sichergestellt. Darüber hinaus würde die SIVBEG mit den Schaltungen in Printmedien im Interesse einer erhöhten Transparenz über einen klaren und jederzeit nachvollziehbaren Beleg verfügen. Der RH empfahl daher der SIVBEG neuerlich, auf eine mehrfache und ausreichende Feilbietung von Liegenschaften in Printmedien nicht zu verzichten.

²¹ Beihilfenverbot gemäß Art. 87 EG-Vertrag, Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (Amtsblatt C 209/03 vom 10. Juli 1997; Anmerkung: nunmehr Art. 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union – AEUV)

Der RH verwies zudem darauf, bei den zum Verkauf stehenden Liegenschaften in zentraler Lage oder mit hohen Mindestverkaufspreisen zusätzlich zu überprüfen, ob diese Veräußerungen aufgrund eines allfälligen internationalen Interesses die in der Mitteilung der Europäischen Kommission dafür empfohlenen Veröffentlichungserfordernisse auslösen.

- 16.3** *Laut Stellungnahme der SIVBEG beginne die Ausschreibungsfrist mit dem Tag der Veröffentlichung auf der Homepage der SIVBEG. Gleichzeitig würden Vormerkkunden der SIVBEG per E-Mail oder Brief informiert. Die Frist von mindestens zwei Monaten gemäß Mitteilung der Europäischen Kommission sei in keinem Fall unterschritten worden. Jede Liegenschaft sei ausreichend publiziert worden.*

Der von der Europäischen Kommission empfohlene Veröffentlichungszeitraum in Printmedien sei lediglich in zwei der vom RH dargestellten Fälle (Sportplatz Schwarzenberg-Kaserne, Teilfläche Nord und Teilfläche Süd) unterschritten worden. In den anderen zwei Fällen (Hummel-Kaserne, Teilfläche Süd, und Wallner-Kaserne, Offizierskasino) habe der Veröffentlichungszeitraum rund zwei Monate (gerechnet ab der jeweils ersten Inseratschaltung) gedauert.

Darüber hinaus sei in drei der vier Fälle – bezogen auf die Veröffentlichung über die Homepage und die direkte Verständigung von Vormerkkunden per E-Mail oder Brief – der Veröffentlichungszeitraum noch um bis zu rund einem halben Monat länger gewesen. Dies betraf die Hummel-Kaserne, Teilfläche Süd, sowie den Sportplatz der Schwarzenberg-Kaserne, Teilfläche Nord und Teilfläche Süd.

Aus Sicht der SIVBEG sei eine ausreichende Bekanntmachung aller Liegenschaftsverkäufe erfolgt. Aktuelle Studien würden besagen, dass der Großteil der Kaufinteressenten über das Internet nach Liegenschaften suche. Printmedien seien längst in den Hintergrund gerückt. Der ausländische Markt sei nur äußerst eingeschränkt an komplizierten Entwicklungsliegenschaften in Österreich interessiert, weil dieser nicht mit der komplexen Gesetzeslage vertraut sei. Dieser ziele nur auf fertig entwickelte Liegenschaften ab. Die SIVBEG verzichte daher in vielen Fällen aus wirtschaftlichen Gründen auf die Schaltung vieler Inserate in den sehr teuren ausländischen Printmedien.

- 16.4** Der RH verwies gegenüber der SIVBEG auf den Wortlaut der Mitteilung der Europäischen Kommission, der eine über einen längeren Zeitraum laufende („zwei Monate und mehr“) mehrfache Veröffentlichung vorsah. Bezogen auf die Veröffentlichung in Printmedien unterschritt der Veröffentlichungszeitraum in zwei Fällen jedenfalls diese Frist.

In den anderen beiden Fällen wurde nur jeweils ein Inserat über rund zwei Monate geschaltet, die weiteren Schaltungen waren indes kürzer, wodurch einer über einen längeren Zeitraum laufenden mehrfachen Veröffentlichung nicht entsprochen wurde. Zudem fiel in den Veröffentlichungszeitraum jeweils die rund zweiwöchige Weihnachtszeit, die im Hinblick auf eine öffentlichkeitswirksame Bekanntmachung als ungünstig anzusehen war.

Als grundsätzlich kritisch wertete der RH die um bis zu einem halben Monat spätere Schaltung in Printmedien im Vergleich zur Information über die Homepage und die direkte Verständigung von Vormerkkunden per E-Mail oder Brief. Er hob die Bedeutung einer gleich langen und ausreichenden zeitlichen Frist für alle Interessenten hervor, insbesondere im Hinblick auf die zum Teil sehr hohen Finanzierungserfordernisse bei den Liegenschaftsankäufen.

Unabhängig davon war eine umfangreichere Bekanntmachung nicht nur im Interesse der SIVBEG, sondern auch der Republik Österreich als Liegenschaftseigentümerin; letztere v.a. aufgrund des gesetzlichen Auftrags zur „bestmöglichen“ Veräußerung. Jede weitere Bekanntmachung bot die Möglichkeit, zusätzliche Interessenten von bevorstehenden Verkaufsvorgängen in Kenntnis zu setzen. Dies galt v.a. für die von der SIVBEG als „sehr teuer“ bezeichneten Inserate in ausländischen Kundmachungsmitteln. Die Veröffentlichung in lediglich nationalen Tageszeitungen konnte bei vorauszusehendem gemeinschaftsweiten Interesse am Erwerb nicht als ausreichend erachtet werden, weil das Kriterium der „Offenheit“ im Bietverfahren erst dann sichergestellt war, wenn alle potenzielle Interessenten von der Verkaufsabsicht Kenntnis erlangten. Falls lediglich ein potenzieller Käufer von einem Bietverfahren nicht erfuhr, war Offenheit hingegen auszuscheiden. Im Interesse des grenzüberschreitenden Wettbewerbs und angesichts von bevorstehenden Transaktionen mit Mindestverkaufspreisen von bis zu rd. 33,73 Mio. EUR strich der RH deshalb nochmals die Bedeutung einer entsprechenden Bekanntmachung – trotz einer gewissen Kostenbelastung – hervor; eine Bekanntmachung, die sicherstellte, dass nicht nur nationale Anbieter, sondern auch solche aus anderen Mitgliedstaaten der EU über die Verkaufsabsichten der öffentlichen Hand in Kenntnis gesetzt werden.

Zudem verwies der RH darauf, dass die SIVBEG in den Jahren 2011, 2012 und 2013 auf der internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen in München („expo real“) ausstellte bzw. präsent war. Grundsätzlich verstand sich diese Fachmesse als Geschäftsplattform für die internationale Immobilienbranche sowie für Investoren, an der sämtliche Bereiche der Wertschöpfungskette teilnahmen (Entwicklung, Finanzierung, Realisierung über die Vermarktung bis hin

zum Betrieb und zur Nutzung von Immobilien). Der RH wertete den Messeauftritt als klares Zeichen der SIVBEG, ausländische Investoren auf ihre Liegenschaften und Projekte aufmerksam machen zu wollen. Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung an die SIVBEG, auf eine mehrfache und ausreichende Feilbietung von Liegenschaften in Printmedien nicht zu verzichten.

Regelungen bei Kaufrücktritt

17.1 (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 34) im Hinblick auf die für einen Meistbietenden günstige Kaufrücktrittsmöglichkeit durch Bezahlung eines Pönales von 3 % des Meistgebots empfohlen, die Regelung des Pönales zu überdenken. Als Alternativen sollte sie z.B. eine Erhöhung des Pönales, die Geltendmachung eines Schadenersatzes in Höhe der Differenz zwischen Best- und Zweitbieter oder eine Klage auf Erfüllung des Vertrags in Erwägung ziehen.

(2) Die SIVBEG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, die Bedingungen für den Kaufrücktritt mit Anfang 2009 dahingehend überarbeitet zu haben, dass der Bieter der SIVBEG den Betrag in der Höhe einer Vermittlungsprovision²² schulde. Schadenersatzansprüche der Republik Österreich gegenüber dem Bieter blieben davon unberührt.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die SIVBEG ihre Allgemeinen Geschäftsbedingungen überarbeitet hatte. Bei Nichthinterlegung des Kaufpreises innerhalb der festgesetzten Frist behielt sich die SIVBEG die Geltendmachung von Schadenersatz in der Höhe des Kaufpreisausfalls und der allfällig entstehenden zusätzlichen Verwertungskosten vor. Weiters schuldete der Bieter der SIVBEG bei Kaufrücktritt eine Vermittlungsprovision in Höhe von 3 %. Sie ersetzte das vormalig geltende Pönale in ebendieser Höhe.

Der RH stellte weiters fest, dass beim Verkauf einer Teilfläche der Bechtolsheim-Kaserne in Wiener Neustadt die in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der SIVBEG festgelegten Rechtsfolgen bei ungerechtfertigtem Rücktritt vom Kaufvertrag erstmals zur Anwendung kamen. Der notariell beglaubigte Kaufvertrag lag am 12. Dezember 2011 vor. Trotz Nachfristsetzung bis 3. Februar 2012 blieb jedoch die Zahlung des vereinbarten Kaufpreises in Höhe von 1,81 Mio. EUR durch den Kaufinteressenten aus. In der Folge teilte die SIVBEG dem Kaufinteressenten die Beendigung des Vertragsabschlusses mit und schrieb ihm die 3 %ige Vermittlungsprovision von 65.160 EUR mit USt vor. Am 25. Juli 2012 brachte die Finanzprokuratur gegen den

²² bzw. Maklergebühr

Bietverfahren und Kaufverträge

Kaufinteressenten eine Insolvenzforderung beim Handelsgericht Wien ein. Die Provisionszahlung war mit Stand Dezember 2012 ausständig.

17.2 Die SIVBEG setzte die Empfehlung des RH um, weil sie sich nunmehr in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen bei Nichthinterlegung des Kaufpreises innerhalb der festgesetzten Frist ausdrücklich die Geltendmachung von Schadenersatz in der Höhe des Kaufpreisausfalls und der allfällig entstehenden zusätzlichen Verwertungskosten vorbehielt. Diese Maßnahme führte zu einer Verbesserung des Kostenbewusstseins.

Nachbesserungsklauseln in Kaufverträgen

18.1 (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 32) empfohlen, künftig auf die Übertragung der in Kaufverträgen bedungenen Nachbesserungsklauseln auf Rechtsnachfolger zu achten, um eine Teilung des Ertrags einer sich im Nachhinein ergebenden Wertsteigerung aufgrund einer Umwidmung oder besseren baulichen Ausnutzbarkeit auch auf Rechtsnachfolger sicherzustellen.

(2) Die SIVBEG hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass sie die Empfehlung des RH umgesetzt habe.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass Nachbesserungsklauseln hinsichtlich der möglichen Ausweitung von Nutzflächen²³ oder bei außerordentlichen Umwidmungen in Bauland²⁴ festgelegt wurden. Diese galten im Regelfall für die folgenden 15 Jahre ab Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags und waren auf Basis des Verbraucherpreisindex wertgesichert. Die Käufer verpflichteten sich, die Nachbesserungsklauseln auf sämtliche Teil- und Gesamtrechtsnachfolger zu überbinden. Laut SIVBEG würde sie die Einhaltung der Nachbesserungsklauseln laufend überprüfen.

18.2 Die SIVBEG setzte die Empfehlung somit um. Mit der Übertragung der in den Kaufverträgen bedungenen Nachbesserungsklauseln auf Rechtsnachfolger wurden die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit gesteigert.

Organisation

Dokumentation in Form einer Datenbank

19.1 (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 27) empfohlen, alle für die laufende Tätigkeit erforderlichen Informationen unter Zugrundelegung von Kosten-Nutzen-Überlegungen in Form einer Datenbank verfügbar zu machen, um Grundlagen für die Prozesssteuerung bei Liegenschaftsverkäufen zu schaffen.

²³ Marinekaserne Tegetthof, Wallner-Kaserne

²⁴ Kopal-Kaserne St. Pölten und Panzerkorridor Völtendorf

**Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe
durch die SIVBEG; Follow-up-Überprüfung**

(2) Nach Mitteilung der SIVBEG im Nachfrageverfahren sei eine Verkaufsdatenbank eingeführt worden, in der alle wichtigen Informationen über die Liegenschaften gespeichert werden.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, verwaltete die SIVBEG ihre Liegenschaften (rd. 150 Datensätze) in der neu eingerichteten Verkaufsdatenbank. In dieser wurden Stamm- und Grundbuchdaten sowie Daten zu Bewertung, Ausschreibung, Kaufvertrag bzw. externe Kosten erfasst. Weiters enthielt sie Eingabefelder zur Nachbesserung und ermöglichte das Verlinken von Dokumenten.

Die Kostenerfassung des Geschäftsführers und der zwei Projektmanager diene ausschließlich der Darstellung projektbezogener Kosten im Fall eines Auftragsabbruchs, die jedoch mit den Daten aus der Leistungserfassung nicht übereinstimmten bzw. in dieser nicht vorhanden waren (siehe TZ 20). Eine Kostenauswertung bei erfolgreichen Verkäufen war jedoch ebenso wenig vorgesehen wie die Eingabe von Projektzielen und Terminen.

19.2 Die SIVBEG setzte die Empfehlung nur teilweise um, weil in der neu eingerichteten Verkaufsdatenbank nicht alle erforderlichen Informationen wie z.B. Projektziele, Termine und Kosten verfügbar waren. Der RH empfahl der SIVBEG ergänzend, die Verkaufsdatenbank so weiterzuentwickeln, dass eine optimale Prozesssteuerung bei Liegenschaftsverkäufen gewährleistet werden kann.

19.3 *Laut Stellungnahme der SIVBEG gebe es kein ihren Anforderungen entsprechendes Produkt am Markt. Daher habe sie eine kostengünstige Datenbank anfertigen lassen. Diese diene zur Erfassung und Dokumentation aller verkaufsbezogenen Informationen. Die Anschaffung einer speziellen Software zur Prozesssteuerung und -überwachung sowie die Implementierung der bestehenden Datenbank in diese Software werde für die geringe und begrenzte Anzahl an Liegenschaften und die auf Zeit ausgerichtete Gesellschaft nicht als wirtschaftliche und zweckmäßige Investition erachtet. Es stünden dafür keine finanziellen Mittel zur Verfügung. Termine, Kosten und sonstige Daten würden bereits in der bestehenden Datenbank erfasst und Liegenschaften zugeordnet werden.*

19.4 Der RH verwies gegenüber der SIVBEG nochmals auf die vergleichsweise einfach und mit geringem Zeit- und Kostenaufwand implementierbaren Zusatzinformationen; dies auch vor dem Hintergrund, dass sich die Geschäftstätigkeit der SIVBEG infolge der Verzögerungen des Verkaufsprozesses (siehe TZ 2) wesentlich verlängerte. Deshalb hielt der RH seine Empfehlung aufrecht.

20.1 (1) Der RH hatte der SIVBEG in seinem Vorbericht (TZ 27) empfohlen, die zeitlichen Ressourcen aller Mitarbeiter strukturiert zu erfassen, um diese als Grundlage für Controlling und Kostenverfolgung nutzen zu können.

(2) Nach Mitteilung der SIVBEG im Nachfrageverfahren setze sie ein System der Leistungserfassung ein, das auch die BIG verwende. Darin würden die Projektmanager der SIVBEG ihre Leistungen zur jeweiligen Liegenschaft zur Kostenverfolgung weitgehend eintragen.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die Leistungserfassung dazu diene, bei einem Auftragsabbruch die projektbezogenen Kosten darzustellen und damit eine Grundlage für die Weiterverrechnung verlorener Kosten an den Auftraggeber zu schaffen. Für die beiden Projektmanager war die Leistungserfassung auf halbe Stunden genau vorgesehen. Deren Erfassung erfolgte jedoch lückenhaft. Der Geschäftsführer, der angestellte Prokurist und die Büroassistentin erfassten ihre Ressourcen nicht.

In den Jahren 2011 und 2012 teilte das BMLVS der SIVBEG mit, den Verkauf von insgesamt drei bereits zur Verwertung beauftragten Liegenschaftsteilen nicht mehr weiterzuverfolgen. Dafür verrechnete die SIVBEG dem BMLVS Kosten zwischen 2.560 EUR und 6.985,44 EUR. Die von der SIVBEG in der Leistungserfassung eingegebenen Stunden der beiden Projektmanager stimmten jedoch nicht mit den Kostenaufstellungen an das BMLVS überein. Die Berechnung der vom Geschäftsführer aufgewendeten Stunden erfolgte ohne Grundlage aus der Leistungserfassung, weil er seine Stunden nicht aufzeichnete. Eine Steuerung oder darüber hinausgehende Kostenverfolgung erfolgte nicht.

20.2 Die SIVBEG setzte die Empfehlung des RH nur teilweise um. So war zwar eine Leistungserfassung für die beiden Projektmanager, nicht jedoch für den Geschäftsführer, den Prokuristen und die Büroassistentin vorgesehen. Zudem war die Leistungserfassung lückenhaft und nur eingeschränkt zur Kostenverrechnung nutzbar. Controlling bzw. Kostenverfolgung waren hingegen kaum möglich. Der RH empfahl der SIVBEG daher neuerlich, die zeitlichen Ressourcen aller Mitarbei-

**Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe
durch die SIVBEG; Follow-up-Überprüfung**

ter strukturiert zu erfassen und die Leistungserfassung auch tatsächlich für ein wirksames Controlling zu nutzen.

- 20.3** *Laut Mitteilung der SIVBEG beruhe ihr Grundprinzip als Maklergesellschaft auf einer Pauschalabgeltung der erbrachten Leistungen in Form einer Maklerprovision. Nur im Ausnahmefall des Abbruchs eines Verwertungsauftrags könne eine Abrechnung von Einzelleistungen erfolgen.*

Im Falle der Verrechnung von angefallenen Kosten bei zurückgezogenen Aufträgen seien jene Kosten dem BMLVS weiterverrechnet worden, die eindeutig der jeweiligen Liegenschaft zuzuordnen gewesen seien und ausschließlich wegen der erfolgten Beauftragung stattgefunden hätten (z.B. Fahrzeiten, Fahrtkosten, interne Besprechungen, Unterlagen-sichtung usw.). Nicht verrechnet habe die SIVBEG jene Stunden, die trotz Projektzuordnung in der Leistungserfassung nur im Rahmen von allgemeinen Leistungen angefallen seien (bzw. durch die Erbringung der Leistung kein zusätzlicher Aufwand angefallen sei und somit als „Sowieso-Kosten“ einzustufen gewesen seien).

Eine Leistungserfassung der Geschäftsführung, der Büroassistentin oder eines v.a. im Controlling tätigen Prokuristen sei in vergleichbaren Unternehmen nicht üblich und im Falle der SIVBEG nicht zweckmäßig.

- 20.4** Der RH entgegnete der SIVBEG, dass die strukturierte Leistungserfassung nach Mitteilung der SIVBEG insbesondere der Kostenverfolgung der Leistungen zur jeweiligen Liegenschaft dienen sollte. Der RH hielt erneut fest, dass die Leistungserfassung lückenhaft und nur eingeschränkt zur Kostenverrechnung nutzbar war. Eine auf bestimmte Liegenschaften zuordenbare Leistungserfassung erschien dem RH auch für die Geschäftsführung, die Büroassistentin und den Prokuristen zweckmäßig, zumal nur dann eine korrekte Verfolgung aller liegenschaftsspezifischer Kosten möglich war. Der RH verblieb sohin bei seiner Empfehlung an die SIVBEG, die zeitlichen Ressourcen aller Mitarbeiter strukturiert zu erfassen und die Leistungserfassung auch tatsächlich für ein wirksames Controlling zu nutzen.

Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen

21 Der RH stellte fest, dass das BMLVS von fünf überprüften Empfehlungen eine umsetzte, zwei teilweise und zwei nicht umsetzte. Eine der nicht umgesetzten Empfehlungen betraf auch die BIG. Die SIVBEG setzte von 14 überprüften Empfehlungen sieben um und sieben teilweise um.

| Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts (Reihe Bund 2010/6) | | | | | |
|--|--|-----------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| Vorbericht | | Follow-up-Überprüfung | | | |
| TZ | Empfehlungsinhalt | TZ | umgesetzt | teilweise umgesetzt | nicht umgesetzt |
| BMLVS und BIG | | | | | |
| 13 | Ehestmögliche Überprüfung der Zweckmäßigkeit der SIVBEG, Berücksichtigung einer eventuellen Entwicklung von zu verwertenden Liegenschaften | 2 | | | X |
| BMLVS | | | | | |
| 12 | Sicherstellung der Kapazitätsauslastung der SIVBEG durch rechtzeitige und ausreichende Auftragserteilung | 3 | | X | |
| 29, 39 | Klärung verkaufsrelevanter Sachverhalte vor Erteilung der Verwertungsaufträge | 4 | | X | |
| 8, 41 | Anstreben einer Änderung des mit der BIG bestehenden Syndikatsvertrags im Sinne des Zuflusses der Erfolgshonorare für hohe Verkaufspreise an die am Erfolg tatsächlich maßgeblich mitwirkende Gesellschaft | 6 | | | X |
| 16 | Festlegung der Anzahl der Geschäftsführer entsprechend dem Unternehmensbedarf; Sicherstellung des Vier-Augen-Prinzips auch bei nur einem Geschäftsführer in geeigneter Form | 8 | X | | |
| SIVBEG | | | | | |
| 13 | Erarbeitung von Entwicklungsvarianten, v.a. bei Liegenschaften mit erwartetem langen Verkaufsverfahren bzw. mit unwahrscheinlichem Verkauf an einen einzigen Käufer | 5 | | X | |
| 11 | Laufende Weiterentwicklung und Fortschreibung des Unternehmenskonzepts sowie Dokumentation der Änderungen | 7 | | X | |
| 18 | Klare Begriffstrennung zwischen Zielvorgabe und Zielvereinbarung | 9 | X | | |
| 19 | Beachtung von tatsächlichen Leistungsanreizen bei den Geschäftsführerbezügen | 10 | X | | |
| 20 | Abschluss von Ziel- und Prämienvereinbarungen mit Mitarbeitern nur gemäß Unternehmenskonzept oder Dienstverträgen | 11 | X | | |

| Fortsetzung: Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts (Reihe Bund 2010/6) | | | | | |
|---|---|-----------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| Vorbericht | | Follow-up-Überprüfung | | | |
| TZ | Empfehlungsinhalt | TZ | umgesetzt | teilweise umgesetzt | nicht umgesetzt |
| 21 | Schriftliche Beauftragung von Gutachten und Einholung von Vergleichsangeboten | 12 | | X | |
| 23 | Beauftragung von Gutachterleistungen nach dem Rotationsprinzip | 13 | | X | |
| 24 | Schriftliches Festhalten von Verhandlungen zur Vergabe von Maklerleistungen und nachvollziehbare Dokumentation des Entscheidungsprozesses | 14 | X | | |
| 26 | Prüfung der Erbringung von Leistungen zur Rechtsberatung durch die Finanzprokuratur vor deren Zukauf | 15 | X | | |
| 32 | Kein Verzicht auf eine mehrfache und ausreichende Feilbietung in Printmedien | 16 | | X | |
| 34 | Überdenken der Regelung des Pönales bei Kaufrücktritt des Meistbietenden; Erwägen der Erhöhung des Pönales, Geltendmachung eines Schadenersatzes oder Klage auf Erfüllung des Vertrags als Alternativen | 17 | X | | |
| 32 | Übertragung der in Kaufverträgen bedungenen Nachbesserungsklauseln auf Rechtsnachfolger | 18 | X | | |
| 27 | Bereitstellung aller für die laufende Tätigkeit erforderlichen Informationen in Form einer Datenbank | 19 | | X | |
| 27 | Strukturierte Erfassung der zeitlichen Ressourcen aller Mitarbeiter als Grundlage für Controlling und Kostenverfolgung | 20 | | X | |
| Gesamt | | | 8 | 9 | 2 |

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

BMLVS

(1) Durch eine rechtzeitige und ausreichende Auftragserteilung wäre die Kapazitätsauslastung der SIVBEG sicherzustellen. (TZ 3)

(2) Verkaufsrelevante Sachverhalte wären noch vor der Erteilung der Verwertungsaufträge zu klären und mit der SIVBEG Lösungsstrategien mit klaren Verantwortlichkeiten festzulegen. (TZ 4)

(3) Eine Änderung bzw. Ergänzung des Syndikatsvertrags betreffend das Erfolgshonorar der BIG bei erfolgreichen Verkaufsabschlüssen wäre umzusetzen. Der Bundesminister für Landesverteidigung und Sport soll beim Bundesminister für Wirtschaft, Familie und Jugend ehestmöglich auf eine entsprechende Änderung bzw. Ergänzung des

Schlussbemerkungen/ Schlussempfehlungen

Syndikatsvertrags betreffend Erfolgshonorare der SIVBEG an die BIG hinwirken. (TZ 6)

BMLVS und
Bundesimmobilien-
gesellschaft m.b.H.

(4) Die Zweckmäßigkeit der SIVBEG wäre auf Grundlage der seit ihrer Gründung gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen, insbesondere auch im Hinblick auf Doppelstrukturen (SIVBEG, BMLVS und BIG), zu überprüfen. Insbesondere wäre eine strategische mittelfristige Verwertungsplanung zu erstellen. (TZ 2, 3)

SIVBEG –
Strategische Immo-
bilien Verwertungs-,
Beratungs- und
Entwicklungsgesell-
schaft m.b.H.

(5) Im Hinblick auf hohe Erlöspotenziale – wie z.B. bei der Körner-Kaserne – wären eigene Entwicklungsvarianten zu erarbeiten. Aus Gründen der Gleichbehandlung wären darüber hinaus keine Gespräche mit potenziellen Kaufinteressenten vor einer öffentlichen Feilbietung zu führen. (TZ 5)

(6) Das Unternehmenskonzept wäre laufend weiterzuentwickeln und die Änderungen wären schriftlich festzuhalten. (TZ 7)

(7) Vor der Beauftragung von Gutachterleistungen wären Vergleichsangebote einzuholen. (TZ 12)

(8) Gutachterleistungen wären verstärkt nach dem Rotationsprinzip zu vergeben. (TZ 13)

(9) Trotz der Kontaktaufnahmen mit Vormerkkunden und der Veröffentlichung auf ihrer Homepage sollte die SIVBEG auf eine mehrfache und ausreichende Feilbietung in Printmedien nicht verzichten. (TZ 16)

(10) Die Verkaufsdatenbank wäre so weiterzuentwickeln, dass eine optimale Prozesssteuerung bei Liegenschaftsverkäufen gewährleistet werden kann. (TZ 19)

(11) Als Grundlage für ein wirksames Controlling wären die zeitlichen Ressourcen aller Mitarbeiter strukturiert zu erfassen und die Leistungserfassung auch tatsächlich für ein wirksames Controlling zu nutzen. (TZ 20)

ANHANG

**Anhang 1: Liegenschaftsentwicklung der
General Theodor-Körner-Kaserne**

**Anhang 2: Entwurf einer Kooperationsvereinbarung
für die General Theodor-Körner-Kaserne**

**Anhang 3: Entscheidungsträger des überprüften
Unternehmens**

Abbildung 1: Luftbild der General Theodor-Körner-Kaserne



Anmerkung: Die zur Verwertung stehenden unbebauten Flächen sind rot umrandet.
Quelle: SIVBEG

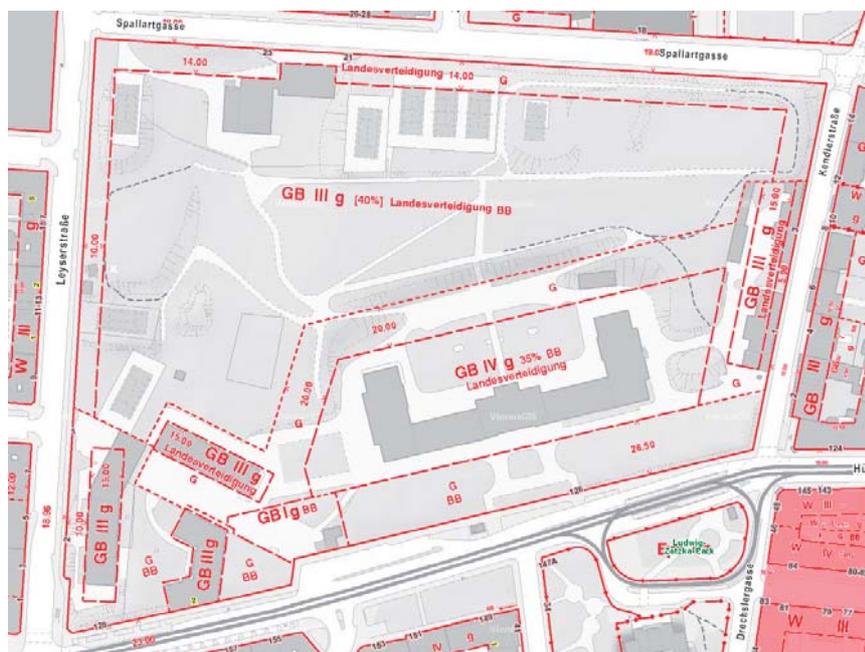
Abbildung 2: Interner Entwurf der MA 21a für eine neue Flächenwidmung für eine umfangreiche Wohnbebauung, General Theodor-Körner-Kaserne (Stand: Mai 2011)



Anmerkung: Im Entwurf (die gelbe Linie umfasst die zur Verwertung stehenden unbebauten Flächen) werden die Anforderungen für geförderten Wohnbau berücksichtigt. Die Wohnhäuser sollten als Punkthäuser mit vorwiegend Bauklasse V (höchstens 23 m) errichtet werden können.

Quellen: SIVBEG; MA 21a

Abbildung 3: Neue Flächenwidmung, General Theodor-Körner-Kaserne (Stand: Juni 2012)



Anmerkung: Auf den zur Verwertung stehenden unbebauten Flächen wird gemischtes Baugebiet mit Bauklasse III (höchstens 16 m) in geschlossener Bauweise mit einer Bebaubarkeit von 40 % und der Zweckbestimmung Landesverteidigung festgelegt.

Quelle: Stadt Wien

Anhang 2: Entwurf einer Kooperationsvereinbarung für die General
Theodor-Körner-Kaserne

KOOPERATIONSVEREINBARUNG

zwischen dem

wohnfonds_wien,
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Lenaugasse 10,
1080 Wien

der

Magistratsabteilung 21 A / 21 B
Rathausstrasse 14-16,
1082 Wien

und dem

Grundstückseigentümer XXX
Straße xxx
xxx

Verwertung von Wohnflächen auf dem Areal XXXX Wien, XXXX

Für das Areal **XXX** wird auf Basis des vorliegenden Leitbildes die Entwicklung des Gesamtareals bis **XXX** angestrebt. Die Kooperationspartner werden gemeinsam alle Möglichkeiten ausschöpfen, optimale Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Realisierung der überwiegend geförderten Wohnbaubereiche für das Areal **XXX** sicherzustellen.

In Abstimmung mit den Kooperationspartnern, sollen durch die Magistratsabteilung MA21A / MA21B für die weiteren Bereiche Flächenwidmungs- und Bebauungspläne in Etappen festgesetzt werden. Integrierende Bestandteile dazu sind notwendige Vorleistungen wie UVP Verfahren und städtebauliche Wettbewerbe. Diese sind in Abstimmung mit den Kooperationspartnern durchzuführen, die Kostentragung erfolgt durch **den Grundstückseigentümer XXX**.

Es wird vereinbart, dass auf Basis der vorliegenden Flächenwidmungs- und Bebauungspläne Bauträgerwettbewerbe seitens des **Grundstückseigentümers XXX** in Kooperation mit dem wohnfonds_wien durchgeführt werden.

Betreffend den Aufwand für die Bauträgerwettbewerbe übernimmt der **Grundstückseigentümer XXX** die Honorare der Wettbewerbsjury, die Kosten für das Verfahrensbüro (d.h. im wesentlichen die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und die Vorprüfung) sowie die übrigen Kosten wie z.B. Raummieten, Catering, Ausstellungssystem inkl. Auf- und Abbau und Inseratenschaltung.

ANHANG 2

Zur Bebauung dieses Bereiches wird der **Grundstückseigentümer XXX** folgende Maßnahmen durchführen:

- Zeitplan und Durchführung der Baureifmachung
- sämtliche Erschließungsmaßnahmen, die für eine Wohngebietsentwicklung nötig sind, in Abstimmung mit der Stadt Wien.
- Die Übergabe der Grundstücke durch den **Grundstückseigentümer XXX** wird lasten- und bestandsfrei erfolgen.
- Der Verkäufer sorgt für den Abbau von betriebsnotwendigen, technischen Anlagen und sonstigen Baulichkeiten und trägt dafür die Kosten.
- Der Verkäufer verpflichtet sich bis zur Erteilung der Baugenehmigung die Liegenschaften von Bepflanzungen gemäß Baumschutzgesetz zu befreien und die Höhenlage gemäß Bebauungsplan herzustellen.

Nach Abschluss der jeweiligen Bauträgerwettbewerbe wird der **Grundstückseigentümer XXX** die Bauplätze direkt an die vom Beurteilungsgremium zur Realisierung empfohlenen Bauträger zu folgenden Konditionen verkaufen (jeweiliger Verkaufspreis inkl. aller Nebenkosten an die Bauträger):

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Geförderte Wohnnutzflächen | € 235,--/m ² |
| Freifinanzierte Nutzflächen | € 350,--/m ² |

Sollte der **Grundstückseigentümer XXX** Bauplätze freifinanziert an Dritte verkaufen wollen, so ist dies vor der jeweiligen Widmungsetappe gemeinsam mit den Kooperationspartnern festzulegen.

Zur Sicherung der Erfüllung der im Bauträgerwettbewerb übernommenen Verpflichtungen ist kaufverträglich sicherzustellen, dass die von der Wettbewerbsjury beurteilten Projekte unter Berücksichtigung aller erteilten Auflagen und Empfehlungen umgesetzt werden.

Sämtliche mit der Errichtung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung der Kaufverträge und der Teilungspläne sowie der Sicherstellung der Kaufpreiszahlung durch einen Treuhänder trägt der **Grundstückseigentümer XXX** zur Gänze.

Wien, am XXX

wohnfonds_wien

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| _____ | _____ |
| Geschäftsführerin | Geschäftsführer-Stellvertreter |

Magistratsabteilung 21A / 21B

| | |
|------------------|-------|
| _____ | _____ |
| Abteilungsleiter | XXXX |

Grundeigentümer XXX

| | |
|----------|-------|
| _____ | _____ |
| XXXXXXXX | XXXX |

G:\BTW-ALLGEMEIN\Kooperationsvereinbarung Allgemein.doc

Quelle: SIVBEG

ANHANG 3

**Entscheidungsträger
des überprüften Unternehmens**

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

ANHANG 3

**SIVBEG – Strategische Immobilien Verwertungs-,
Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H.**

Aufsichtsrat

Vorsitzender Christian SWITAK
(5. Oktober 2005 bis 8. März 2007)

Stefan KAMMERHOFER
(seit 8. März 2007)

Stellvertreter Dipl.-Ing. Christoph STADLHUBER
des Vorsitzenden (5. Oktober 2005 bis 16. Mai 2011)

Dipl.-Ing. Hans-Peter WEISS
(seit 29. Juni 2011)

Geschäftsführung

Mag. Adolf LEITNER
(5. Oktober 2005 bis 4. Oktober 2011)

Stephan WENINGER
(seit 5. Oktober 2005)