



Mag. Christian Neuwirth  
Sprecher des Rechnungshofes  
1030 Wien, Dampfschiffstraße 2  
Tel.: +43 (1) 711 71 – 8435

Twitter: @RHSpreeher  
Facebook/RechnungshofAT  
neuwirth@rechnungshof.gv.at

## **FMB Facility Management Burgenland GmbH: Höherer Verkaufspreis wäre möglich gewesen**

Der Rechnungshof prüfte auf Verlangen von Mitgliedern des Burgenländischen Landtags den Verkauf der FMB Facility Management Burgenland GmbH durch die LIB – Landesimmobilien Burgenland GmbH. Das Unternehmen wurde um 180.793 Euro an einen seiner Geschäftsführer verkauft, wobei die FMB Facility Management Burgenland GmbH von Wirtschaftsprüfern zunächst mit 346.300 Euro bis 733.500 Euro bewertet wurde. Das unverbindliche Höchstgebot eines Bieters lag bei 634.000 Euro. Bei einer zügigen und sorgfältigen Abwicklung hätte ein höherer Verkaufspreis erzielt werden können – zu diesem Schluss kommen die Prüferinnen und Prüfer im heute veröffentlichten Bericht „Verkauf der FMB Facility Management Burgenland GmbH“. Geprüft wurden im Wesentlichen die Jahre 2016 bis 2020.

Die FMB Burgenland GmbH erbrachte bis Mitte 2020 Facility-Management-Leistungen im Landesbereich. Sie war eine Tochtergesellschaft der LIB – Landesimmobilien Burgenland GmbH (Landesimmobilien GmbH) deren Eigentümer das Land Burgenland ist. 2013 wurde zusätzlich die FMB Facility Management Burgenland GmbH gegründet, eine reine Verrechnungsgesellschaft, die Reinigungsdienstleistungen für externe Kunden anbot. Sie kaufte die verrechneten Dienstleistungen von der operativ tätigen FMB Burgenland GmbH zu.

Im Juli 2020 wurden im Rahmen des „Masterplans Immobilienmanagement“ die Facility-Management-Leistungen des Landes umstrukturiert. Die FMB Burgenland GmbH wurde rückwirkend zum 1. Jänner 2020 mit der Landesimmobilien GmbH verschmolzen. Die FMB Facility Management Burgenland GmbH sollte bis spätestens 31. Dezember 2020 verkauft oder liquidiert werden. Ein Konzept mit Vorgaben zu den Zielen, dem Verkaufsverfahren und einem Zeitplan fehlte.



### Unternehmenswert laut Wirtschaftsprüfer 346.300 Euro bis 733.500 Euro

Die Landesimmobilien GmbH beabsichtigte zunächst den Verkauf der FMB Facility Management Burgenland GmbH in Form eines sogenannten Management-Buy-outs an einen damaligen Geschäftsführer. Im Juli 2020 bot er 230.793 Euro für die Geschäftsanteile sowie 50.000 Euro für Anlagen aus dem Vermögen der Landesimmobilien GmbH.

Nach Einholung einer Stellungnahme zu vergabe- und beihilfenrechtlichen Vorgaben beauftragte die Landesimmobilien GmbH eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer Unternehmensbewertung. Unter Annahme dreier Szenarien wies ihr Wertgutachten eine Bandbreite des Unternehmenswertes von 346.300 Euro bis 733.500 Euro auf.

### Eingeschränkter Bieterkreis mangels Veröffentlichung

Da der mit dem Geschäftsführer ausverhandelte Kaufpreis als zu gering bewertet wurde, beauftragte die Landesimmobilien GmbH eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, mögliche weitere Kaufinteressenten zu suchen. Es wurde ein eingeschränktes Bietverfahren gewählt, daher unterblieb auch die öffentliche Bekanntmachung des beabsichtigten Verkaufs. Stattdessen wurden von den Wirtschaftsprüfern sieben mögliche kaufinteressierte Unternehmen kontaktiert. Bis 31. August 2020 lagen zwei unverbindliche Angebote zu 634.000 Euro beziehungsweise 430.000 Euro vor. Mit dem Bestbieter wurden schließlich am 1. Oktober 2020 Verhandlungen aufgenommen. Ausständige Unterlagen, etwa zu Kostenkalkulationen, wurden ihm erst am 23. November 2020 übermittelt. Die Frist für die Abgabe eines verbindlichen Angebotes setzte die Landesimmobilien GmbH mit 11. Dezember 2020.

Der Bestbieter zog sich am 3. Dezember 2020 aus dem Verkaufsprozess zurück, da er sich nicht in der Lage sah, ein verbindliches Angebot abzugeben. Verhandlungen mit dem zweitgereihten Bieter fanden nicht statt. Das durchgeführte Bietverfahren blieb damit ohne Mehrwert.

### Geschäftsführer reduzierte sein ursprüngliches Angebot um 23 Prozent

Am 4. Dezember 2020 wurde der kaufinteressierte Geschäftsführer wieder kontaktiert. Er übermittelte schließlich ein um 23 Prozent reduziertes Kaufangebot. Letztlich wurde das Unternehmen um 180.793 Euro zuzüglich



40.000 Euro für Teile des Anlagevermögens der Landesimmobilien GmbH an den Geschäftsführer verkauft. Der Kaufpreis lag somit unterhalb des ermittelten Mindestunternehmenswertes. Die Landesimmobilien GmbH schloss zudem zeitgleich mit der Unterfertigung des Anteilskaufvertrages noch zwei Dienstleistungsverträge mit der FMB Facility Management Burgenland GmbH ab. Der Vertrag über Reinigungsdienstleistungen sicherte dem Käufer einen Mindestumsatz für drei Jahre.

Bei einer zügigen und sorgfältigen Abwicklung des Verkaufsprozesses wäre ein höherer Kaufpreis erzielbar gewesen, zumal der vereinbarte Kaufpreis aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung der wirtschaftlichen Lage der FMB Facility Management Burgenland GmbH niedriger war als das Ergebnis der Management-Buy-out-Verhandlungen.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf fielen Kosten von mindestens 92.179 Euro an, das sind über 50 Prozent des Verkaufserlöses. Bei Unternehmensverkäufen wäre sicherzustellen, dass die entstehenden Kosten in einem wirtschaftlichen und angemessenen Verhältnis zum Verkaufserlös stehen.