

Landesimmobilien
Gesellschaft m.b.H.

GZ: LRH 20 L 2/2005 – 13

INHALTSVERZEICHNIS

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND KOMPETENZ	6
2. IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DER GEBIETSKÖRPERSCHAFTEN IN ÖSTERREICH.....	9
2.1 UMFRAGE ÜBER DIE LANDESIMMOBILIENGESELLSCHAFTEN VOM JUNI 2005	9
2.2 ZIELE DER GRÜNDUNG VON IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DER GEBIETSKÖRPERSCHAFTEN	12
2.2.1 Gesetzliches Ziel der BIG – Gründung.....	12
2.2.2 Stabilitätspolitische Ziele	12
2.2.3 Ziel der Effizienzsteigerung	14
2.3 UMFANG DER AUSGLIEDERUNG AN IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DER GEBIETSKÖRPERSCHAFTEN	15
2.3.1 Ausgliederungen an die Bundesimmobiliengesellschaft	15
2.3.2 Ausgliederungen an Landesimmobiliengesellschaften	16
2.3.3 Ausgliederungen an Immobiliengesellschaften der Gemeinden	17
3. GRÜNDUNG DER LIG	18
3.1 ABLAUF DER GRÜNDUNG 2001 UND 2002.....	18
3.2 ZIELE DER LIG – GRÜNDUNG	26
3.2.1 Ziele für das Liegenschaftsmanagement.....	27
3.2.2 Ziele für den Landeshaushalt	27
3.3 UMFANG DER AUSGLIEDERUNG IM LIEGENSCHAFTSBEREICH	30
3.3.1 Ausgliederungstranchen.....	30
3.3.2 Verteilung des Liegenschaftsvermögens zwischen Land und LIG.....	33
3.4 GESELLSCHAFTSRECHTLICHE VERHÄLTNISSE	34
3.4.1 Geschäftsführung	36
3.4.2 Aufsichtsrat der LIG	36
3.4.3 Generalversammlung	38
3.5 STEUERRECHTLICHE UND VERFASSUNGSRECHTLICHE ASPEKTE DER LIG – AUSGLIEDERUNG	41
3.5.1 Abgabenarten der LIG	41
3.5.2 Nutzung der Besteuerung von Unternehmensgruppen.....	45
3.5.3 Vergaberecht und Verfassungsrecht	47
4. LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT.....	50
4.1 LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT IN DER LIG.....	50
4.1.1 Vertragswesen.....	50
4.1.1.1 Kaufverträge	50
4.1.1.2 Mietverträge	50
4.1.1.3 Valorisierung der Mietverträge	53
4.1.1.4 Kontrolle der Vorschreibungen	55
4.1.1.5 Hausverwaltungsverträge	58
4.1.1.6 Baubetreuungsverträge	60
4.1.1.7 Immobilienleasing Mietvertrag.....	63
4.1.1.8 Zahlungen an die LIG	63
4.1.2 Liegenschaftsankäufe, Preisbildung und Liegenschaftsbewertung	65

4.1.3	Energiemanagement	66
4.1.3.1	Teilbereich Wärme.....	67
4.1.3.2	Teilbereich Strom.....	69
4.1.3.3	Energiebuchhaltung.....	71
4.1.3.4	Contracting und Infrastruktur-Monitoring.....	71
4.1.4	Facilitymanagement.....	72
4.1.5	Refinanzierungsgeschäfte der LIG	76
4.1.5.1	Refinanzierung und Landeshaftungen.....	76
4.1.5.2	Österreichische Bundesfinanzierungsagentur.....	79
4.1.5.3	Abschluss von Zinsswaps	82
4.1.6	Vergaben der LIG für Planungsleistungen seit 2002.....	89
4.1.7	Abschluss von Versicherungen	90
4.1.8	Privatisierung der LIG	92
4.2	CONTROLLING UND KOSTENRECHNUNG	93
4.3	VERGLEICH DER LIG MIT DEN ZUVOR BEFASSTEN LANDESABTEILUNGEN.....	94
5.	PERSONALWESEN	102
5.1	CORPORATE GOVERNANCE (CG)	102
5.2	BESTELLUNG DER GESCHÄFTSFÜHRER	105
5.3	FUNKTIONEN UND ENTLOHNUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG.....	106
5.4	PERSONALZUWEISUNG VOM AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG	108
5.5	PERSONALAUFNAHMEN DURCH DIE LIG	110
5.6	PERSONALENTWICKLUNG 2003 – 2006, VORSCHAU 2007	111
6.	BETRIEB DER LIG SEIT 2001	113
6.1	PROJEKTE DER LIG SEIT GRÜNDUNG.....	113
6.2	WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND KENNZAHLEN.....	117
6.3	GUTACHTEN AUS 2005.....	119
7.	FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN.....	125

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A	Abteilung
ao.	außerordentlich
ASVG	Allgemeines Sozialversicherungsgesetz
BB	Baubetreuung
BBG	Bundesgebäudeverwaltung
BBL	Baubezirksleitung
BELIG	Beteiligungs- und Liegenschafts-GmbH (Land Burgenland)
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BH	Bezirkshauptmannschaft
BIG	Bundesimmobiliengesellschaft
BP	Basispunkt
BVergG	Bundesvergabegesetz 2006
bzgl.	bezüglich
CG	Corporate Governance
CHF	Schweizer Franken
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
ESVG	Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen
EU	Europäische Union
EUGH	Europäischer Gerichtshof
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
EZ	Einlagezahl
EZB	Europäische Zentralbank
FA	Fachabteilung
FM	Facility-Management
GF	Geschäftsführer, Geschäftsführung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrStG	Grundsteuergesetz
GuV	Gewinn und Verlust Rechnung
GV	Generalversammlung
GZ	Geschäftszahl
HGB	Handelsgesetzbuch
IH	Instandhaltung
IMB	Immobilien-Management des Bundes - GmbH

KG	Katastralgemeinde
KöR	Körperschaft des öffentlichen Rechts
KöST	Körperschaftsteuer
KR	Kommerzialrat
kWh	Kilowattstunden
LBS	Landesberufsschulen
LIG	Landesimmobiliengesellschaft/en m.b.H.
LIPEG	Landesimmobilienprojektentwicklungs-GmbH
lit.	litera
LRH	Landesrechnungshof
LRH-VG	Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag, Mietverträge
NGF	Nettogrundrissfläche
NÖ	Niederösterreich; niederösterreichisch
ÖBFA	Österreichische Bundesfinanzierungsagentur
ÖNORM	Normen des Österreichischen Normungsinstitutes
OÖ	Oberösterreich; oberösterreichisch
p.a.	per anno, pro Jahr
RSB	Regierungssitzungsbeschluss
TEUR	Tausend Euro
UGB	Unternehmensgesetzbuch
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
VPI	Verbraucherpreisindex
ZRS	Zivilrechtssachen

GLOSSAR

ESVG 95	Rat und Kommission der EU beurteilen die Budgetpolitik der Mitgliedsstaaten anhand eines nach dem „Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen“ (ESVG95) errechneten Budgetsaldos, bei dem auch die Bundesländer, Gemeinden und Sozialversicherungsträger berücksichtigt werden. Dieser Wert unterscheidet sich vom administrativen Defizit, das für die Darstellung und Formulierung der Budgetpolitik des Bundes in Österreich verwendet wird.
EURIBOR	Die „Euro Interbank Offered Rate“ ist ein für Termingelder (Termineinlagen, Festgeld) in Euro ermittelter Zwischenbanken-Zinssatz. Für die unterschiedlichen Fristigkeiten (1 Monat/3 Mo/6 Mo/9 Mo/12Mo) gibt es unterschiedliche Zinssätze.
Eurostat	EUROSTAT ist das statistische Amt der Europäischen Union. Sein Sitz ist in Luxemburg.
Facility-Management	Facility-Management (FM) bzw. Anlagenmanagement bezeichnet die Planung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen (englisch „facilities“). Dies kann sowohl unternehmensintern erfolgen (über eine entsprechende Abteilung) als auch von externen Anbietern durchgeführt werden. FM unterscheidet sich von bisheriger Liegenschaftsverwaltung häufig durch den Einsatz teils spezialisierter betriebswirtschaftlicher Steuerungsinstrumente und verbindet als interdisziplinärer Ansatz die Bereiche Technik, Ökonomie, Ökologie und Recht.
Privatplatzierung	Die Privatplatzierung gehört als ein Platzierungsverfahren nicht zum eigentlichen (öffentlichen) Emissions-Geschäft. Bei der Privatplatzierung wird angestrebt, große Teile (Tranchen) der Emission bei Großinvestoren (institutionelle Anleger oder Kapitalanlagegesellschaften) unterzubringen. Die Privatplatzierung vermeidet Kosten für Prospekterstellung und Börseneinführung. Weil dabei keine Vorprüfung und Zulassung seitens der Börse und keine gesetzlichen Fristen eingehalten werden müssen, ermöglicht die Privatplatzierung eine schnelle Aufnahme von Kapital.
Unternehmensgesetzbuch	Mit 1.1.2007 ist das Unternehmensgesetzbuch (UGB) anstelle des Handelsgesetzbuches (HGB) in Kraft getreten.
Zinsswap	Ein Zinsswap ist ein Tausch von festen und variablen Zinsverpflichtungen für einen nominellen Kapitalbetrag und für einen festgelegten Zeitraum.

1. PRÜFUNGSGEGENSTAND UND KOMPETENZ

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Überprüfung der

Gebbarung der Landesimmobilien-Gesellschaft m.b.H.

durchgeführt.

Prüfungszeitraum war:

- die abgeschlossenen Geschäftsjahre von 2001 bis 2005
- die aktuelle Entwicklung des Jahres 2006
- eine Vorschau auf die mittelfristige Finanzplanung bis 2012

Politische Referenten:

- Herr Landesrat Dipl.-Ing. Herbert Paierl bis 16. April 2004
- Frau Landeshauptmann Waltraud Klasnic vom 17. April 2004 bis 11. November 2005
- Herr Landeshauptmann Mag. Franz Voves seit 12. November 2005

Hinsichtlich der Landesimmobilien-Gesellschaft m.b.H. (LIG) obliegt dem Beteiligungsreferent das Antragsrecht für alle finanziellen Maßnahmen sowie die gesellschaftsrechtliche Gestaltung. Bei der inhaltlichen Gestaltung liegt das Antragsrecht dagegen gemäß Geschäftsverteilung der Steiermärkischen Landesregierung beim sachlich jeweils zuständigen Regierungsmitglied.

Prüfungsgegenstand war insbesondere

- die Gebbarung der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH und ihrer Vorläufergesellschaft, der Landesimmobilien-Projektentwicklungs-Gesellschaft mbH
- der Vergleich der LIG mit den zuvor befassten Landesabteilungen
- die Auswirkungen der LIG-Gründung auf die Finanzen des Landes Steiermark

Eine bautechnische Prüfung von LIG-Projekten wurde nicht durchgeführt.

Die **Prüfungszuständigkeit** des Landesrechnungshofes ist gemäß § 3 (1) LRH-VG gegeben.

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der LIG sowie der beteiligten Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung. Vom LRH wurden Recherchen in den betroffenen Dienststellen vor Ort vorgenommen.

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei der Summierung von Beträgen und Prozentangaben u.a. durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten Rundungsdifferenzen auftreten.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

Die von

- Herrn Landeshauptmann Mag. Franz Voves und
- Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat Dr. Christian Buchmann

erhaltenen Stellungnahmen wurden in den gegenständlichen Prüfbericht eingearbeitet.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Der Prüfbericht des Landesrechnungshofes zur „LIG“ wird zur Kenntnis genommen und dazu Folgendes mitgeteilt:

Einleitend wird festgehalten, dass in der Abteilung 2 die Bewirtschaftungszuständigkeit für die Gebäude des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung in Graz sowie der Gebäude der Bezirkshauptmannschaften, Baubezirksleitungen und der ABB Steiermark angesiedelt ist. Der Großteil dieser Gebäude ist an die LIG Steiermark verkauft und vom Land rückgemietet. Weiters ist in der Abteilung 2 die Bewirtschaftungszuständigkeit für einzelne landeseigene Gebäude in Graz (Burg, Landhaus, Orangerie bzw. Burggarten, Haus Körblergasse 4 - Landeskindergarten) sowie für die Landeswohnhäuser angesiedelt. Die Baubetreuung und Hausverwaltung dieser landeseigenen Objekte erfolgt via Hausverwaltungs- und Baubetreuungsvertrag ebenfalls über die LIG Steiermark.

Die Bewirtschaftungszuständigkeit für andere Landesgebäude (z.B. Schulen, Heime, Kultureinrichtungen) fällt nicht in das Ressort von Herrn Landeshauptmann, sie erfolgt über die jeweils fachlich zuständige (Fach)Abteilung bzw. über die LMJ GmbH, zumeist ebenfalls unter Einbindung der LIG, entweder auf Basis von Mietverträgen oder - soweit noch Landeseigentum gegeben ist - auf Basis von Hausverwaltungs- und Baubetreuungsverträgen.

2. IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DER GEBIETS- KÖRPERSCHAFTEN IN ÖSTERREICH

2.1 Umfrage über die Landesimmobiliengesellschaften vom Juni 2005

Von der Verbindungsstelle der Bundesländer beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung wurde im Juni 2005 eine Umfrage betreffend Landesimmobiliengesellschaften durchgeführt und folgende Stellungnahmen abgegeben:

1.	„Besteht im jeweiligen Land bereits eine "Landesimmobiliengesellschaft mbH", wenn ja, seit wann?“
Burgenland	„Im Burgenland besteht seit 27. Mai 2004 eine Landesimmobiliengesellschaft genannt BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts-GmbH.“
Kärnten	„Im Bundesland Kärnten wurde die Landesimmobiliengesellschaft im Sommer 2001 gegründet. Sie firmiert unter dem Namen Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH.“
Niederösterreich	„Das Land Niederösterreich hat bisher 2 Landesimmobiliengesellschaften gegründet; eine besteht seit Dezember 2001 und die zweite wurde im Jänner 2005 gegründet.“ [Anmerkung LRH: Im Dezember 2001 erfolgte die Gründung der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H., im Jänner 2005 jene der Land Niederösterreich Immobilienverwaltungsgesellschaft m.b.H.]
Oberösterreich	„Das Land Oberösterreich hat eine Landes-Immobilien GmbH seit dem Jahr 2002. “
Steiermark	„Die Landesimmobilien Gesellschaft mbH besteht seit Juni 2001. “
Vorarlberg	„In Vorarlberg besteht eine Landesimmobiliengesellschaft m.b.H., und zwar die Landesvermögen-Verwaltungsgesellschaft mbH seit dem 8. November 1995. “
Wien	Das Land Wien verfügt über keine LIG.
Salzburg	Das Land Salzburg verfügt über keine LIG.
Tirol	Das Land Tirol verfügt über keine LIG. In Tirol wurde 2003 zwar eine Reform des Liegenschaftsmanagements vorgenommen, allerdings blieben die Agenden weiterhin im Amt der Tiroler Landesregierung.

2.	„Wurde dieser Gesellschaft das Eigentum an Landesliegenschaften bzw. Landesgebäuden übertragen?“
Burgenland	„Dieser Gesellschaft wurde das Eigentum an sämtlichen Landesliegenschaften bzw. Landesgebäuden übertragen.“
Kärnten	„Der Landesimmobiliengesellschaft wurde sukzessive in mehreren Tranchen das Eigentum an Landesliegenschaften übertragen.“
Niederösterreich	„Die Gesellschaften kaufen vom Land Niederösterreich auf Basis von Schätzgutachten Liegenschaften.“
Oberösterreich	„Dieser Gesellschaft wurde das Eigentum an Landesliegenschaften übertragen.“
Steiermark	„Dieser Gesellschaft wurde auch das Eigentum an Landesliegenschaften bzw. Landesgebäuden (insbesondere Amtsgebäuden, Schulen jeder Art, Heime etc.) übertragen, wobei jeweils Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte einverleibt wurden.“
Vorarlberg	„Dieser Landesvermögen-Verwaltungsgesellschaft mbH wurde seit dem Jahre 1995 in mehreren Etappen Eigentum an Landesliegenschaften und Landesgebäuden übertragen.“

3.	„Wurden seitens der GmbH Darlehen für den Erwerb von Landesliegenschaften aufgenommen, wenn ja, "echte" Darlehen bei Banken oder Darlehen des Landes?“
Burgenland	„Seitens der BELIG wurde die Finanzierung für den Erwerb der Landesliegenschaften mittels Privatplatzierungen vorgenommen.“
Kärnten	„Seitens der LIG wurden für den Erwerb von Landesliegenschaften „echte“ Darlehen bei Banken aufgenommen. Landesdarlehen kamen nicht zum Tragen.“
Niederösterreich	„Die Gesellschaften finanzieren sich am Kapitalmarkt.“
Oberösterreich	„Der Landes-Immobilien GmbH wurden für den Erwerb der Landesliegenschaften Darlehen des Landes gewährt.“
Steiermark	„Zur Finanzierung des Kaufpreises und allenfalls bei den Verkaufsobjekten über gesonderten Auftrag des Landes durchzuführender Investitionsmaßnahmen wurden von der Gesellschaft Darlehen bei Banken aufgenommen, für welche das Land die Ausfallhaftung übernommen hat.“
Vorarlberg	„Für den Erwerb der Landesliegenschaften wurden von der Landesvermögen – Verwaltungsgesellschaft mbH Darlehen aufgenommen, allerdings ausschließlich bei einer 100%igen Tochter des Landes, die diese Mittel wieder vom Land Vorarlberg erhielt.“

4.	„Wie ist die Konstruktion der zukünftigen Nutzung bzw. Bewirtschaftung der Liegenschaft durch das Land (Miete etc.)?“
Burgenland	„Die Nutzung bzw. Bewirtschaftung der Liegenschaften durch das Land ist durch Miete bzw. Pacht geregelt.“
Kärnten	„Für die zukünftige Nutzung bzw. Bewirtschaftung der Liegenschaften zahlt das Land Kärnten entsprechende Mieten bzw. Zusatzmieten sowie einen festgelegten Instandhaltungsbeitrag.“
Niederösterreich	„Soweit erforderlich mietet das Land die Liegenschaften von den beiden LIG´s.“
Oberösterreich	„Das Land Oberösterreich mietet die notwendigen Liegenschaften von der LIG und hat weit reichende Mieterpflichten übernommen.“
Steiermark	„Die betriebsnotwendigen Liegenschaften bzw. Gebäude wurden vom Land angemietet.“
Vorarlberg	„Das Land mietet die Landesgebäude wieder an und bezahlt dafür Miete an die Landesvermögen-Verwaltungs-Gesellschaft mbH.“

Bei der Installierung der Landesimmobiliengesellschaften in Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark und Vorarlberg ergeben sich somit Parallelen. Alle Gesellschaften wurden in Form einer GmbH gegründet, in diesen Ländern werden zumindest die betriebsnotwendigen Liegenschaften wieder von den LIG´s zurückgemietet. Die Gründung der jeweiligen LIG erfolgte größtenteils in den Jahren 2001 und 2002.

Die Mitarbeiter der LIG unterstehen arbeitsrechtlich der jeweiligen LIG-Geschäftsführung.

In den Ländern Burgenland, Kärnten, Niederösterreich und Steiermark erfolgt die Finanzierung für den Erwerb der Landesliegenschaften extern am Kapitalmarkt im Wege von Bankdarlehen oder Privatplatzierungen. In Oberösterreich dagegen werden der LIG für die Liegenschaftsankäufe Darlehen des Landes gewährt, in Vorarlberg erfolgt die Darlehensaufnahme ausschließlich bei einer 100%igen Tochter des Landes, die diese Mittel wieder vom Land Vorarlberg erhält.

Die Übertragung von Liegenschaftsvermögen des Landes erfolgt anhand der Umfrage in den meisten Ländern nur zum Teil, im Burgenland wurden bereits

sämtliche Landesliegenschaften übertragen, in Kärnten wurden die Hochbauten weitestgehend (exkl. Krankenanstalten) übertragen.

In den Ländern Wien, Salzburg und Tirol wurden keine Landesimmobiliengesellschaften gegründet.

2.2 Ziele der Gründung von Immobiliengesellschaften der Gebietskörperschaften

Neben Parallelen in den jeweiligen organisatorischen Lösungen der Immobiliengesellschaften zeigen sich auch bei allen Landes-, Bundes- und Kommunalimmobiliengesellschaften zwei Zielsetzungen für die Gründung: Zum einen **stabilitätspolitische Ziele** und zum anderen das Bestreben um mehr **Effizienz in der Immobilienbewirtschaftung**.

2.2.1 Gesetzliches Ziel der BIG – Gründung

Mit der 1992 erfolgten Gründung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wurde das im BIG-Gesetz formulierte Ziel verfolgt, die Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Bundes an die Gegebenheiten der Privatwirtschaft anzugleichen. Diese Zielsetzung sah der Rechnungshof in einer Prüfung der BIG aus dem Jahr 2000 als weitgehend erreicht an. Bei den von der BIG durchgeführten, ihr im Planungsstadium übergebenen Bauvorhaben konnten Kostenreduktionen gegenüber den Schätzungen vor der Übergabe erreicht werden.

2.2.2 Stabilitätspolitische Ziele

In der Eurostat-Entscheidung Nr. 15/2002 vom 31. Jänner 2002 wurde die BIG als nichtfinanzielles Unternehmen anerkannt (Schulden der BIG sind nicht den Staatsschulden zuzurechnen). Allerdings sind die Vermögensübertragungen an die BIG entgegen den stabilitätspolitischen Zielsetzungen „nicht als Verkäufe auf dem Markt, sondern als Neuordnung im Zusammenhang mit einer besseren

Verwaltung staatlicher Immobilien zu verbuchen“. Damit bleiben diese Transaktionen ohne Auswirkungen auf den Finanzierungssaldo des Staates und tragen somit nicht zur Erreichung eines gesamtstaatlichen Null-Defizits bei.

Im Gegensatz zur späteren Eurostat-Entscheidung Nr. 15/2002 vom Jänner 2002 war zuvor zur Erleichterung der Budgetvorgaben in der Nebenabsprache zum Österreichischen Stabilitätspakt 2001 (2001 bis 2004) u.a. folgende Regelung über die innerösterreichische Ermittlung des Maastricht-Ergebnisses vorgesehen:

„Die Immobiliengesellschaften der Gebietskörperschaften werden wie die Bundesimmobilien GesmbH (BIG) dem privaten Sektor zugerechnet. Die Einnahmen aus der Veräußerung von Liegenschaften der Gebietskörperschaften an die Immobiliengesellschaft wirken sich positiv auf das Maastricht-Ergebnis der Gebietskörperschaft aus, sofern diese Immobiliengesellschaften folgende Kriterien erfüllen: Sie können im Rahmen der allgemein geltenden Regeln des GmbH-Rechts oder Gesellschaftsrechts und des Mietrechtsgesetzes frei agieren – es können sowohl angekaufte Gebäude an Dritte vermietet oder verleast als auch Mietverträge oder Leasingverträge mit der Gebietskörperschaft beendet werden. Zusätzlich agieren sie auch als Investor oder können die angekauften Gebäude und Liegenschaften zum Teil an Dritte weiterverkaufen.“

Vor der Eurostat-Entscheidung Nr. 15/2002 wurden die Erlöse aus Vermögensübertragungen an die BIG somit saldowirksam im Sinne einer Verbesserung des Finanzierungssaldos nach Maastricht verbucht. Nachdem die Länder auf der Grundlage des Österreichischen Stabilitätspakts 2001 gefordert waren, von 2001 bis 2004 als Stabilitätsbeitrag einen Haushaltsüberschuss von 0,75 % des BIP zu leisten, gab diese Verbuchungspraxis Anlass für die Gründung einiger Landesimmobiliengesellschaften. Die Gründungen der LIG von Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich und Steiermark wurden in diesem Zeitraum vor der Eurostat-Entscheidung zur BIG durchgeführt bzw. vorbereitet. Die Immobiliengesellschaft von Vorarlberg wurde bereits 1995 gegründet, jene von Burgenland erst 2004.

Laut dem Projektbericht „Die Budgetpolitik der Bundesländer im Lichte der Maastrichtvorgaben 2001 bis 2004“ (im Auftrag des Staatsschuldenausschusses) vom März 2006 hatten die Länder durch die Gründung die Möglichkeit, Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften und Gebäuden zu lukrieren

und damit den Finanzierungssaldo gemäß Maastricht positiv zu beeinflussen, ohne aber wegen der 100%igen Beteiligung an den LIG's die Kontrolle über die Vermögenswerte zu verlieren. Diese Einnahmequelle war für die Berechnung der erforderlichen Stabilitätsbeiträge auch nach Bekanntgabe der Eurostat-Entscheidung von Bedeutung, nachdem dem Österreichischen Stabilitätspakt der Interpretationsstand des ESVG 95 vom 16.10.2000 zugrunde gelegt wurde. Dadurch blieb die Eurostat-Entscheidung im Jahr 2002 über die Verbuchung von Vermögensübertragungen an die BIG bei der Berechnung der Stabilitätsbeiträge ohne Auswirkung. Die Veräußerungserlöse aus der Übertragung von Immobilien an die Immobiliengesellschaften der Gebietskörperschaften verbesserten weiterhin den Finanzierungssaldo im Sinne des Stabilitätspaktes 2001.

Auf der Grundlage des Österreichischen Stabilitätspaktes 2005 werden Erlöse aus der Übertragung von Liegenschaften und Gebäuden dagegen nur noch bis einschließlich des Rechnungsjahres 2006 bei der Ermittlung der Stabilitätsbeiträge der Länder berücksichtigt. Es ist daher davon auszugehen, dass bis zu diesem Zeitpunkt das Übertragungspotenzial ausgeschöpft und der Übertragungsprozess zu einem wesentlichen Teil abgeschlossen sein wird.

2.2.3 Ziel der Effizienzsteigerung

Als zweite Zielsetzung neben den stabilitätspolitischen Überlegungen erschien es vielen Gebietskörperschaften sinnvoll, durch die Gründung einer eigenen Gesellschaft eine zentrale Verwaltung der Liegenschaften einzurichten und durch diese Restrukturierung mögliche Synergieeffekte und Effizienzgewinne zu erzielen.

2.3 Umfang der Ausgliederung an Immobiliengesellschaften der Gebietskörperschaften

2.3.1 Ausgliederungen an die Bundesimmobiliengesellschaft

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) wurde 1992 im ausschließlichen Bundeseigentum gegründet. Das Aufgabengebiet der BIG wurde sukzessive erweitert: Seit dem Beschluss zum Bundesimmobiliengesetz 2000 hat sie die Aufgabe, alle Hochbauten des Bundes mit Ausnahme der historischen Gebäude (Parlament, Hofburg etc.) und der militärischen Bauten zu erhalten und an die jeweiligen Nutzer zu vermieten. Weitere Aufgabe der BIG ist es, notwendig gewordene neue Verwaltungsbauten des Bundes nach den Vorgaben der Nutzer zu errichten.

Immobilienvermögen in der BIG

in Mio. €	31.12.2001 *)	31.12.2002 **)	31.12.2003 **)	31.12.2004 **)	31.12.2005 **)
Grundstücke		2.417	3.618	3.640	3.553
Bauten u. Bauten auf fremden Grund		745	129	121	124
Anlagen in Bau, Geleistete Anzahlungen		196	245	236	344
Buchwert Gesamt Immobilien	2.400	3.357	3.992	3.998	4.020

*) BIG 2001: Vermögensübertragung von der Republik Österreich lt. Presseaussendung der BIG

**) BIG 2002 bis 2005: Sachanlagevermögen lt. Konzernbilanz

Bis zum Jahr 2001 hatte die BIG von der Republik Österreich bereits 5.000 Gebäude mit einer Nettogrundrissfläche von 7,2 Millionen m² um € 2,4 Mrd. gekauft. Anhand der Jahresabschlussbilanzen hat sich das Immobilienvermögen der BIG bis 2003 auf ca. € 4,0 Mrd. erhöht. Dieser Wert hat sich bis Ende 2005 nur geringfügig verändert.

Das Immobilienvermögen der BIG umfasste somit Ende 2004 etwa den 4-fachen Wert des von den Ländern an die Landesimmobiliengesellschaften übertragenen Vermögens.

Das Personal der alten Bundesgebäudeverwaltung (BBG) wurde auf die BIG-Tochter IMB (Immobilien-Management des Bundes - GmbH) übertragen, die das Personal vor allem an die BIG verleast.

Die BIG fordert grundsätzlich marktgerechte Mieten. Sie errichtet und erhält Verwaltungsbauten des Bundes auf eigene Rechnung. Von Seiten der Ministerien herrscht kein Kontrahierungszwang. Soweit es wirtschaftlich vorteilhafter ist, dürfen auch Räumlichkeiten anderer Vermieter angemietet werden.

2.3.2 Ausgliederungen an Landesimmobiliengesellschaften

Im Zeitraum zwischen 2001 und 2004 erfolgten Übertragungen an Landesimmobiliengesellschaften im Ausmaß von mehr als € 1 Mrd., wovon mehr als die Hälfte alleine durch Oberösterreich abgewickelt wurde. Das jährliche Übertragungsvolumen ist kontinuierlich gestiegen und erreichte im Jahr 2004 über € 400 Mio.

Vermögensübertragungen an Landesimmobiliengesellschaften und an die BIG

in Mio. €	2001	2002	2003	2004	2001-2004
Burgenland				30	30
Kärnten	57	34		19	110
Niederösterreich		24	34		58
Oberösterreich		117	193	245	555
Steiermark	71	19	63	106	259
Vorarlberg		9	5	10	24
Summe LIG *)	128	203	295	410	1.036

*) Quelle LIG - Daten: Statistik Austria, Amt der Vorarlberger Landesregierung.

Die Vorarlberger LIG wird derzeit von Statistik Austria nicht als Unternehmen des öffentlichen Sektors geführt. Zudem werden die Übertragungserlöse des Landes Vorarlberg im Rahmen der Ermittlung der Haushaltsergebnisse im Sinne des Österreichischen Stabilitätspakts 2001 nicht berücksichtigt.

2.3.3 Ausgliederungen an Immobiliengesellschaften der Gemeinden

Neben dem Bund und den Ländern wurden auch in zahlreichen österreichischen Gemeinden **kommunale Immobiliengesellschaften** gegründet. So verfügen z.B. die Landeshauptstädte Graz, Linz, Innsbruck, St. Pölten und Bregenz über eigene derartige Gesellschaften. In Klagenfurt wurden 2005 intensive Beratungen über die Gründung einer städtischen Immobiliengesellschaft geführt.

Ebenso verfügen auch kleinere österreichische Kommunen bzw. Bezirkshauptstädte über Liegenschaftsgesellschaften (z.B. Kaltenbach in Tirol, Kufstein, Mödling und Perchtoldsdorf).

3. GRÜNDUNG DER LIG

3.1 Ablauf der Gründung 2001 und 2002

Mit Schreiben vom **11. Jänner 2001** erfolgte von der seinerzeitigen Abteilung für Liegenschaftsverwaltung eine Auftragserteilung an eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei „zur Erstellung entscheidungsreifer Unterlagen zur Ausgliederungsthematik im Bereich der Landesimmobilien“.

Im **Februar 2001** wurde ein „Grundsatzpapier zur Übertragung von Landesimmobilien in eine Landesimmobiliengesellschaft (LIG)“ vorgelegt.

Dieses Grundsatzpapier nimmt die in weiterer Folge realisierten Ausgliederungsschritte vorweg bzw. gibt die strategische Ausrichtung der Ausgliederung vor. Die wesentlichen Sachverhalte dieser Studie sind folgende:

- a. Für die Ausgliederung von Aufgaben der Gebietskörperschaften wurden im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes 2001 **steuerliche Sonderregelungen** geschaffen. Diese Neuregelung führte bei unter beherrschenden Einfluss von Gebietskörperschaften stehenden Gesellschaften zur Befreiung von der Gesellschaftssteuer, Grunderwerbssteuer, Stempel- und Rechtsgebühren sowie den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren. Dies führte zu einer erheblichen **Senkung der Transaktionskosten** derartiger Ausgliederungsgeschäfte.
- b. Die **Gründung** der LIG sollte **in Form einer GmbH** oder einer Personengesellschaft im 100%igen oder zumindest beherrschenden Einfluss des Landes Steiermark erfolgen.
- c. Die steuerrechtlichen Aspekte der Ausgliederung, insbesondere die Umsatzsteuer betreffend, die grundsätzliche Abwicklung und Zahlungsflüsse der Bau- und Sanierungsmaßnahmen und Rückmietungen sowie die Auswirkungen auf die Einhaltung der Maastricht – Kriterien werden erläutert.

- d. Die **Aufgaben der LIG** können gemäß dem Grundsatzpapier
- im Liegenschaftsmanagement,
 - in der baulichen Betreuung der Liegenschaften,
 - in der Hausverwaltung,
 - in der Erbringung fachspezifischer Dienstleistungen liegen.
- e. Für die Projektumsetzung wurden konkrete **Vorgaben an das Projektmanagement** erstellt. In der Geschäftsführung der LIG sollten sowohl eine technische als auch eine betriebswirtschaftliche Geschäftsführung installiert werden. Möglichst präzise Gutachten hinsichtlich der Übertragungspreise der einzelnen Liegenschaften seien unumgänglich, diese haben den Investitionsbedarf, die Sanierungsdauer, die laufenden Instandhaltungskosten sowie die vermietbaren Nettonutzflächen zu berücksichtigen.
- „Diese Begutachtungen können von Spezialisten des Landes (Baureferenten sowie Referenten der Liegenschaftsverwaltung) durchgeführt werden. Die vertragliche und rechtliche Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages sowie die Gestaltung und Beurteilung der Liegenschaftsübertragungsverträge sollte von Rechtsexperten (Rechtsanwälte, Notare) vorbereitet werden.“
- f. Durch die LIG-Ausgliederung ergeben sich anhand des Grundsatzpapiers verwaltungsökonomische Ersparnisse. Diese sind:
- Die Übertragung der landeseigenen Liegenschaften an die LIG hätte die Konzentration sämtlicher mit den Liegenschaften in Zusammenhang stehender Tätigkeiten zur Folge. („**Beseitigung der Zersplitterung der Zuständigkeiten**“)
 - Eine schrittweise Übertragung der Liegenschaften an die LIG würde die Möglichkeit bieten, das Ausgliederungsvorhaben stetig voranzutreiben.
 - Das Land könnte das Personal der bisherigen Liegenschaftsverwaltung dem Bereich LIG zuordnen und **die Personalstruktur sukzessive anpassen**.
- g. Ziel des Ausgliederungsvorhabens sei es (analog zu § 1 des Bundesimmobiliengesetzes), das Immobilienvermögen und den Immobilienbedarf des Landes Steiermark nach wirtschaftlichen und marktorientierten Grundsätzen

neu zu organisieren. („**Schaffung eines Kostenbewusstseins der einzelnen Nutzerressorts**“)

- h. Es seien auch Überlegungen dahingehend anzustellen, **ob das Land Steiermark mit der LIG am freien Immobilienmarkt agieren will**. Je nach Größe des Ausgliederungsvolumens wäre eine dementsprechende Marktstellung der LIG gegeben. Eine Konzeption dahingehend, dass die LIG in der ersten Phase ausschließlich an das Land Steiermark ihre Immobilien vermietet, brächte den Vorteil, dass die LIG in dieser Zeit auf den zukünftig möglichen Wettbewerb vorbereitet werden könnte. Für die Teilnahme am freien Immobilienmarkt sollte überlegt werden, ob ein Dritter („Insider“ des Immobilienmarktes) als Gesellschafter zur LIG hinzugenommen werden sollte.
- i. Für den positiven Bestand der LIG ist eine dementsprechende Ausstattung mit Finanzmitteln vorzusehen.
- j. Bei den konkreten Übertragungsvorhaben wird im Grundsatzpapier auf die Übertragung der Amtsgebäude (99.000 m² Nutzungsfläche ohne erheblichen Investitionsbedarf / 10.550 m² mit Sanierungsbedarf), jene der Landesberufsschulen (10.000 m² Neubauten / 144.000 m² sanierungsbedürftige Nutzungsflächen) sowie jener der Landeswohnungen und der Liegenschaften des Referates für Wirtschaftspolitik näher Bezug genommen.

Der LRH stellt fest, dass die Vorgaben des Grundsatzpapiers bei der Umsetzung der LIG-Ausgliederung, abgesehen von der beabsichtigten Konzentration der Zuständigkeiten, in weiten Bereichen vollzogen worden sind.

Per RSB vom **14. Mai 2001** wurden die Neustrukturierung des Immobilienmanagements und die Gründung der im Alleineigentum des Landes stehenden „Landesimmobilienprojektentwicklungs-GmbH.“ (**LIPEG**) beschlossen.

Inhaltlich basiert dieser RSB im Wesentlichen auf dem Grundsatzpapier vom Februar 2001.

Aufgabe der LIPEG war die Umsetzung des Projektes „Gründung der LIG“. Dies beinhaltete die Erstellung eines konkreten Umsetzungskonzeptes und darauf aufbauender Unterlagen (Entwürfe des Gesellschaftsvertrages, eines Muster-Bestandsvertrages, des Finanzierungsvertrages, eines mehrjährigen Businessplanes, der Abklärung bzw. Berücksichtigung von EU-Wettbewerbsvorschriften). Weiters konnten durch die Gründung der LIPEG die umsatzsteuerlichen Vorteile aus den anfallenden Gutachtens- und Beratungskosten lukriert werden. Ziel des RSB vom 14. Mai 2001 war es weiters, dass nach Fertigstellung der LIPEG-Arbeiten das Ergebnis den zuständigen Gremien des Landes vorgelegt wird und nach entsprechender Beschlussfassung die Vorgesellschaft in die LIG umgewandelt wird.

Per Notariatsakt vom **25. Mai 2001** wurde die LIPEG formell gegründet.

Nach Fertigstellung der Projektvorbereitungsarbeiten der LIPEG wurde in der Sitzung der Steiermärkischen Landesregierung vom **8. Oktober 2001 die Umwandlung der LIPEG in die LIG beschlossen**. Ebenso wurde festgelegt, dass die Geschäftsführung der LIG gemäß Stellenbesetzungsgesetz BGBl. Nr. 26 / 1998 auszuschreiben ist. Der Bericht über die von der LIPEG beauftragten Arbeiten wurde zur Kenntnis genommen. **Dieser LIPEG-Projektbericht** beinhaltet im Wesentlichen:

- „Seitens der LIPEG wurde eine Schätzung der landeseigenen Objekte (Amtsgebäude und Berufsschulen), die in der ersten Phase in das Eigentum der LIG übertragen werden sollen, beauftragt. Das Ergebnis dieser auf Basis eines Ertragswertes erstellten Liegenschaftsbewertung stellte sich wie folgt dar:“

1.	Amtsgebäude Graz	S	1,094,900.000,--	€	79,569.486,--
2.	Amtsgebäude Steiermark	S	543,900.000,--	€	39,526.755,--
3.	Landesberufsschulen	S	1,639.100.000,--	€	119,118.042,--
*) Summe		S	3,277.900.000,--	€	238,214.283,--

*) Summe beinhaltet ca. S 2,3 Mrd. Kaufpreis und S 1,0 Mrd. Investitionsbedarf

- „Im Gutachten wurde auch eine ordentliche Wertminderung nicht vorgenommen, da im Sinne des RSB vom 14. Mai 2001 festgelegt wurde, dass der Instandsetzungsbedarf bzw. Investitionsrückstand im Zuge einer Übereignung vom Land Steiermark getragen wird. Dieser Instandsetzungsbetrag bzw. Investitionsrückstand wurde nach Schätzung der [Anmerkung LRH: seinerzeitigen] Abteilung für Liegenschaftsverwaltung mit rund S 800 Mio. bis S 1 Mrd. (€ 58,14 Mio. bis € 72,67 Mio.) angenommen.
- Der Business-Plan geht nunmehr von der Voraussetzung aus, dass der Kaufpreis von rund S 2,3 Mrd. (€ 167,15 Mio.) in drei Tranchen an das Land Steiermark bezahlt wird, und zwar S 1 Mrd. (€ 72,67 Mio.) im Jahr 2001, S 500 Mio. (€ 36,34 Mio.) im Jahr 2002 und rund S 800 Mio. (€ 58,14 Mio.) im Jahr 2003.
- Der zusätzliche Bauaufwand von rund S 1 Mrd. (€ 72,67 Mio.) soll in den Jahren 2002 bis 2006 aufgenommen werden und ab dem Jahr 2006 die Rückzahlung des gesamten aufgenommenen Betrages in der Höhe von rund S 3,3 Mrd. (€ 239,8 Mio.) erfolgen.“

Der Business-Plan der LIPEG geht zudem davon aus, dass die jährliche Mietzahlung des Landes Steiermark von rund S 156,5 Mio. (rd. € 11,37 Mio.) im Jahr 2002 auf rund S 221,9 Mio. (rd. € 16,13 Mio.) im Jahr 2006 steigt und dann in dieser Höhe bis zum Jahr 2026 konstant bleibt [Anmerkung LRH: Bei Annahme der im Jahre 2001 geplanten Verkaufstranchen]. Für die LIG bedeutet dies anhand des Business-Planes, dass bis zum **15. Geschäftsjahr (2017)** ein negatives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit eingeplant worden ist; ab dem **16. Geschäftsjahr** sollte dieses Ergebnis positiv sein.

Eine wesentliche Abweichung ergibt sich gemäß dem RSB vom 8. Oktober 2001 für die Konzentrierung des Immobilienmanagements des Landes. Durch die neu erstellte Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden Agenden, die bisher in der Zuständigkeit der ehemaligen Abteilung für Liegenschaftsverwaltung waren und von der LIG übernommen hätten werden sollen, der Landesamtsdirektion zugewiesen.

Das Flächenmanagement wurde bereits zuvor im Jahr 2000 im Zuge der Neuorganisation des Amtes (Geschäftseinteilung), in Kraft getreten per 1. Jänner 2001, dem Bereich der Landesamtsdirektion zugewiesen.

Durch die Änderung der Geschäftseinteilung war in weiterer Folge ein vollständiges Facility-Management im Bereich der LIG nicht mehr möglich, dies war zunächst (Grundsatzpapier, Budgetvereinbarung für die Jahre 2001 und 2002, RSB vom 14. Mai 2001) **noch vorgesehen.**

Mit Schreiben vom **10. Oktober 2001** erfolgte das erste Kauf-Anbot der LIPEG (LIG) an das Land in Höhe von S 2,188,700.000,-- (€ 159,06 Mio.), zahlbar in 3 Tranchen in den Jahren 2001, 2002 und 2003. Der vom Land Steiermark zu tragende Investitions-Instandsetzungsrückstand für diese Gebäudegruppen von geschätzten S 1 Mrd. (€ 72,67 Mio.) wurde in diesem Anbot bereits berücksichtigt. Die zu verkaufenden Liegenschaften (Amtsgebäude Graz, Amtsgebäude Steiermark, Landesberufsschulen) und deren Verkehrswerte gemäß Schätzgutachten (S 3,188,700.000,-- bzw. € 231,73 Mio.) lagen dem Anbot bei, wobei das Anbot bereits um nicht betriebsnotwendige Liegenschaften bereinigt worden war.

In einem Schreiben der Landesfinanzabteilung [Anmerkung LRH: nunmehr Fachabteilung 4A] vom **19. Oktober 2001** wurde darauf hingewiesen, dass sich der Kaufpreis des Anbots vom 10. Oktober 2001 mit S 3,188,700.000,-- (€ 231,73 Mio.) gegenüber der Darstellung des Verkehrswertes im RSB vom 8. Oktober 2001 (S 3,277,900.000,-- bzw. € 238,21 Mio.) ohne nähere Begründung um S 89,200.000,-- (€ 6,48 Mio.) reduziert habe.

Per **19. November 2001** wurde von der Steiermärkischen Landesregierung der Beschluss zum Verkauf der 1. Tranche über S 974 Mio. (€ 70,8 Mio.) für 22 landeseigene Immobilien (Amtsgebäude) im Gerichtsbezirk Graz gefasst. Durch die Einschränkung auf 22 Objekte reduzierte sich der Kaufpreis von ursprünglich geplanten S 1,028,500.000,-- (€ 74,7 Mio.) auf S 898,100.000,-- (€ 65,3 Mio.). Seitens der Landesfinanzabteilung war der von Sachverständigen auf der Basis eines von der LIPEG für alle Liegenschaften vorgegebenen durchschnittlichen Mietzinses von S 61,-- pro m² ermittelte Verkehrswert auch im Hinblick auf die relevanten EU-Wettbewerbsvorschriften zu beurteilen. Über Ersuchen der Landesfinanzabteilung wurde daher von den Sachverständigen je Objekt der ortsübliche Mietzins ermittelt (im Gegensatz zum zuvor durchschnittlichen Gesamtsatz) und auf dieser Basis der Verkehrswert (zu einem Viertel nach dem Sachwert und zu drei Viertel nach dem Ertragswert) neu berechnet.

Für die zu verkaufenden 22 Objekte erhöhte sich daher der Verkehrswert auf S 974.200.000,-- (€ 70,8 Mio.).

Der Verkauf der Liegenschaften wurde in der Sitzung des Steiermärkischen Landtages vom **11. Dezember 2001** genehmigt. Weiters erging in dieser Sitzung u.a. die Aufforderung an die Landesregierung, dass

- „bis längstens 31.12.2002 alle Liegenschaften des Landes Steiermark, insbesondere die landwirtschaftlichen Berufsschulen und die dazugehörigen Liegenschaften, in die LIG einzubringen sind;
- „dem Landtag über die weiteren Umsetzungsschritte bezüglich der LIG jährlich Bericht zu erstatten ist.“

In der Sitzung der Steiermärkischen Landesregierung vom **7. Dezember 2001** wurde „zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH beabsichtigt, einen Aufsichtsrat zu installieren.“

Am **19. Jänner 2002** erfolgte über ein Personalberatungsinstitut die Ausschreibung für eine kaufmännische und technische Geschäftsführung der LIG.

In einem RSB vom **4. Februar 2002** wurde der Vertreter des Landes Steiermark in der außerordentlichen Generalversammlung der LIG ermächtigt, einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages zuzustimmen.

All jene Geschäftsführungshandlungen, die nur mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates vorgenommen werden dürfen, wurden diesem RSB zu Grunde gelegt.

Darunter fallen u.a.:

- der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften und grundstücksgleichen Rechten, sofern der Kaufpreis oder die Belastung mehr als € 50.000,-- beträgt,
- Investitionen, deren Anschaffungskosten im Einzelnen € 50.000,-- und insgesamt in einem Geschäftsjahr € 100.000,-- übersteigen,

- die Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten, die den Betrag von € 50.000,-- im Einzelnen und insgesamt im Geschäftsjahr den Betrag von € 100.000,-- übersteigen,
- die Aufnahme und vertragliche Regelung des Dienstverhältnisses von Angestellten, für die ein Bruttomonatsbezug vorgesehen ist, welcher 80 % der Höchstbeitragsgrundlage für die Krankenversicherung nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz übersteigt,
- die Genehmigung des Jahresbudgets und der jährlichen Vorscheurechnung mit Wirtschafts-, Investitions-, Finanz- und Personalplan.

Ebenso wurde festgehalten, für welche Handlungen die Geschäftsführung der vorherigen Zustimmung der Generalversammlung (Erwerb und Veräußerung von Beteiligungen, Unternehmen und Betrieben; Erteilung der Prokura) bedarf. Darüber hinaus wurde der Gegenstand des Unternehmens neu definiert.

Zudem wurden in diesem Beschluss die Personen

- Dipl. Ing. Dr. Wolfdieter Dreibholz
- KR Ing. Franz Schreiner
- Notar Dr. Bernhard Frizberg
- Dr. Peter Kolar

zu Mitgliedern des Aufsichtsrates gewählt.

Per Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung vom **6. Mai 2002** wurden Herr Mag. Dieter Johs (kaufmännisch) und Herr Mag. Johannes Axel Justin (technisch) mit 1. Juli 2002 für die Dauer von 5 Jahren zur Geschäftsführung der LIG bestellt.

In der von der Steiermärkischen Landesregierung zum Budget 2003 einstimmig beschlossenen Regierungsvereinbarung vom **22. Mai 2002** wurde festgehalten, dass eine entsprechende Novellierung der Landesverfassung vorgenommen wird, um der LIG das Facility-Management (die Verwaltung und die Erbringung von sonstigen Dienstleistungen) für die sich im Landeseigentum befindlichen

Liegenschaften zu ermöglichen. Ebenso wurde vereinbart, dass mit Wirksamkeit 2004 aus dem Bereich des landwirtschaftlichen Schulwesens die Schulgebäude (ohne Lehr- und Demonstrationsbetriebe), aus dem Sozialressort die Alten- und Pflegeheime und aus dem Jugendressort die Jugendheime an die LIG zu verkaufen sind. Im Bereich der landwirtschaftlichen Schulgebäude wurde festgehalten, dass nach Übertragung der Gebäude an die LIG ein Investitionsprogramm in Höhe von rd. € 24,71 Mio. über einen Zeitraum von 7 Jahren durch die LIG bzw. eine Bauträgergesellschaft durchzuführen ist.

Der Ablauf der Gründung der LIG (zuvor LIPEG) in den Jahren 2001 und 2002 lässt nach Akteneinsicht des LRH auf eine ordnungsgemäße Projektdurchführung seitens der verantwortlichen Stellen des Landes Steiermark schließen.

3.2 Ziele der LIG – Gründung

Ziele für die Gründung der LIG sowie für den Betrieb in den Jahren nach der Gründung sind insbesondere in den Regierungssitzungsbeschlüssen zur Gründung der LIPEG, der LIG bzw. in den diversen folgenden Beschlüssen zum Verkauf landeseigener Liegenschaften an die LIG angeführt.

Zudem werden Ziele in der Budgetvereinbarung für die Jahre 2001 und 2002, im mittelfristigen Finanz- und Budgetplan des Jahres 2001 sowie in den entsprechenden Vereinbarungen der Folgejahre genannt.

Zielsetzungen ergeben sich auch aus dem Grundsatzpapier sowie aus dem Businessplan der LIG aus dem Jahre 2001. Adaptierungen der Ziele der LIG resultieren letztendlich aus den laufenden Jahresplanungen (Ergebnisrechnung, Finanzplan, Planbilanz) der LIG.

3.2.1 Ziele für das Liegenschaftsmanagement

Für das Liegenschaftsmanagement wurden folgende Ziele genannt:

- a. Die Beseitigung der Aufsplitterung der Kompetenzen in der Liegenschaftsverwaltung des Landes und das schrittweise Zusammenführen dieser Agenten in der LIG (RSB vom Mai 2001; Gründung der LIPEG). Dieses Ziel wurde durch den RSB vom Oktober 2001 zum Teil wieder aufgehoben.
- b. Die Verwaltung und Bewirtschaftung aller für die Landesverwaltung betriebsnotwendigen Liegenschaften soll in einer einzigen Organisationseinheit zusammengefasst werden, um einerseits eine sparsame und professionelle Gestionierung zu ermöglichen und andererseits eine Kostentransparenz und –disziplin (Bestellerprinzip) zu erreichen (RSB vom Mai 2001; Gründung der LIPEG).
- c. Die LIG musste sich verpflichten, für die ersten drei Verkaufstranchen (Amtsgebäude Graz, Amtsgebäude Steiermark und Landesberufsschulen) in den Jahren 2002 bis 2006 bauliche Investitionen in der Höhe von rd. € 72,67 Mio. durchzuführen [Anmerkung LRH: Gegen Verrechnung von Mieten und IH-Beiträgen]. (RSB vom Oktober 2001, Überleitung der LIPEG in die LIG).

3.2.2 Ziele für den Landeshaushalt

Für den Landeshaushalt wurden im RSB vom Mai 2001 (Gründung der LIPEG) folgende Ziele vorgegeben:

- a. Betriebsnotwendige Liegenschaften sind zwecks Erzielung von maastricht-wirksamen Einnahmen an die LIG zu verkaufen. Nicht betriebsnotwendige Liegenschaften sind vom Land Steiermark nach den Grundstücksrichtlinien des Landes zu veräußern.

- b. Es muss sichergestellt sein, dass durch den Verkauf der Liegenschaften an die LIG, unter Berücksichtigung der zu tätigen Nachholinvestitionen, keine finanzielle Mehrbelastung für den Landeshaushalt entsteht und der Verkaufserlös von „Eurostat“ als maastricht-wirksame Einnahme des Landes anerkannt wird.
- c. Die gesellschaftsrechtliche Beteiligung finanzkräftiger Gesellschaften mit mehrheitlicher Landesbeteiligung ist anzustreben.
- d. Sollte bezüglich der Maastrichtwirksamkeit des Verkaufserlöses in dem bei Eurostat bereits anhängigen Präzedenzfall (Bundesimmobiliengesellschaft) negativ entschieden werden, so ist die Gründung einer Gesellschaft ohne Eigentumsübertragung in die Wege zu leiten.
- e. Der Verkauf und die Anmietung der Landesliegenschaften soll zu den tatsächlichen, von unabhängigen Sachverständigen ermittelten Marktwerten erfolgen.

Diese Zielsetzung aus dem Jahr 2002 steht im Gegensatz zur Aussage des Grundsatzpapiers aus dem Jahr 2000, wonach die Bewertungen von landeseigenen Experten durchzuführen seien. Die Praxis der Jahre 2001 bis 2006 hat gezeigt, dass die Gutachten aus für den LRH nachvollziehbaren Gründen von externen Experten durchgeführt worden sind. Grundsätzlich ist eine sachlich gerechtfertigte Bewertung der Verkaufsgegenstände nicht nur zur Vermeidung der Übertragung von stillen Reserven und aus steuerrechtlichen Gründen, sondern vor allem aufgrund EU-rechtlicher Wettbewerbsregelungen erforderlich.
- f. Der Businessplan für die LIG aus dem Jahr 2001 geht davon aus, dass die jährliche Mietzahlung des Landes Steiermark an die LIG von rund € 11,37 Mio. im Jahre 2002 auf rund € 16,13 Mio. im Jahre 2006 steigt und dann in dieser Höhe bis zum Jahr 2026 konstant bleibt. Dieser Annahme liegen die ersten 3 geplanten Verkaufstranchen der Jahre 2002 bis 2003 zu-

grunde (Amtsgebäude Graz, Amtsgebäude Steiermark und Landesberufsschulen).

„Für die LIG bedeutet dies, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bis zum 15. Geschäftsjahr negativ sein wird, während es ab dem 16. Geschäftsjahr durchwegs positive Ziffern aufweist.“

- g. In der aktuellen mittelfristigen Planrechnung für die Jahre 2007 bis 2016, in welcher die Kauftranchen des Jahres 2006 bereits berücksichtigt sind, geht die Geschäftsführung der LIG von einer Trendumkehr ab dem Jahr 2008 aus. Bis 2007 wäre das Jahresergebnis der LIG demnach negativ (ca. -1,7 Mio. €), ab dem Jahr 2008 ergäbe sich mit + 2,2 Mio. € ein Gewinn. In weiterer Folge rechnet die Geschäftsführung mit einer sukzessiven Ergebnisverbesserung bis 2016 (+ 4,7 Mio. €).

Diese Planangaben wurden laut Auskunft der LIG-Geschäftsführung vorbehaltlich weiterer noch vom Steiermärkischen Landtag zu genehmigender Projekte (z.B. Museumsquadrant) erstellt. Unter Einbeziehung dieser Projekte würde sich für die LIG ein Jahresgewinn erst ab dem Jahr 2012 ergeben.

Messbare Zielvorgaben hinsichtlich Einsparungen im Bereich der Sach- und Personalausgaben wurden bei der LIG-Gründung nicht vorgenommen bzw. konnte der LRH den Akten nicht entnehmen.

Es wurde in weiterer Folge keine Berechnung bzw. Evaluierung der Kosten und des Nutzens der LIG-Gründung vorgenommen. Dies betrifft insbesondere die Zielsetzung der Straffung und Zentralisierung des Immobilienmanagements.

Das stabilitätspolitische Ziel der LIG-Gründung ist durch die Entscheidung von Eurostat aus 2002 und den darauf folgenden Bestimmungen des Österreichischen Stabilitätspaktes 2005 weggefallen. Ab dem Jahr 2007 werden die Verkaufserlöse an die LIG nicht mehr als maastricht-wirksam anerkannt.

3.3 Umfang der Ausgliederung im Liegenschaftsreich

3.3.1 Ausgliederungstranchen

Von der LIG wurden dem LRH für die Jahre 2001 bis 2005 folgende Ankäufe von (Landes)-Liegenschaften gemeldet, wobei als Jahresdatum der Zeitpunkt der Unterzeichnung der Kaufverträge herangezogen worden ist. Die Kaufpreise entsprechen den Verkehrswerten gemäß externen Schätzgutachten:

Jahr	Gebäudegruppe	m ² NGF	€ Kaufpreis je Gruppe	€ Kaufpreis pro Jahr
2002	Amtsgebäude	63.189	72.273.134	153.746.648
	Landesberufsschulen	158.074	81.473.514	
2003	Amtsgebäude	69	77.500	35.461.470
	Bezirkshauptmannschaften	53.635	31.916.438	
	Landesberufsschulen (Grundstück)		1.196.532	
	Landesjugendhäuser	7.061	2.271.000	
2004	Amtsgebäude	7.978	4.824.512	74.157.512
	Landesberufsschulen	285	200.000	
	Landesjugendhäuser	8.045	5.425.000	
	Landesaltenpflegeheime	35.953	16.805.000	
	Land- und Forstwirtschaftliche Fachschulen	40.293	22.643.000	
	Land- und Forstwirtschaft. Hauswirtschaftsschulen	46.971	24.260.000	
2005	Amtsgebäude	915	790.000	2.874.000
	Bezirkshauptmannschaften	1.888	2.084.000	
Gesamt 2001 bis 2005		424.356	266.239.630	266.239.630

Der Kaufpreis der (Landes)-Liegenschaften betrug somit für die Tranchen von 2001 bis 2005 in Summe € 266,2 Mio., die darauf befindlichen Gebäude haben eine Nettogrundrissfläche von 424.356 m². Der Wert der in diesen Tranchen enthaltenen Amtsgebäude beträgt ca. € 78 Mio. Von diesen Amtsgebäuden wurden aber Werte im Ausmaß von ca. € 4,2 Mio. von Privaten erworben.

Im Einzelnen wurden in den Jahren bis 2005 folgende Ankäufe getätigt:

- Mit Kaufvertrag vom 9. Jänner 2002 wurde ein Teil der Amtsgebäude vom Land Steiermark erworben. Diese Objekte werden an das Land rückvermietet.
- Mit Kaufvertrag vom 22. Juli bzw. 31. Juli 2002 wurde die Liegenschaft Nikolaiplatz 2 erworben.
- Zum Jahreswechsel 2002/2003 wurden die Landesberufsschulen vom Land Steiermark erworben.
- Mit Kaufvertrag vom 19. Dezember 2003 wurde das Landesjugendheim Schladming vom Land gekauft.
- Die Bezirkshauptmannschaften wurden zum Jahreswechsel 2003/2004 vom Land Steiermark erworben.
- Mitte des Jahres 2004 wurden vom Land Steiermark das Amtsgebäude Dominikanergasse/Grenadiergasse 14, die Land- und Forstwirtschaftlichen Fachschulen, die Landwirtschaftlichen Fach- und Hauswirtschaftsschulen, die Landesaltenpflegeheime sowie weitere Landesjugendhäuser erworben und an das Land rückvermietet.
- Mit Kaufvertrag vom 21. Oktober 2004 hat die LIG eine Liegenschaft in Brüssel, Avenue de Tervuren 82/84, erworben.
- Als Erweiterung der LBS Bad Gleichenberg wurde mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2004 ein Wohnhaus in Bad Gleichenberg gekauft.
- Mit Kaufvertrag vom 10. Jänner 2005 wurde das Gebäude Bahnhofstraße 85, Graz, von Dritten gekauft und in weiterer Folge an das Land Steiermark vermietet.

- Mit Kaufvertrag vom 18. Juli 2005 hat die LIG die Liegenschaft Krottendorfer Straße 149 vom Land erworben. Die Liegenschaft wird seit Jänner 2006 an das Land rückvermietet.

Die von der LIG bis Ende 2005 erworbenen Landesliegenschaften umfassen insgesamt somit folgende Gruppen:

Gebäudegruppe	m ² NGF	Kaufpreis
Amtsgebäude	72.151	77.965.146
Bezirkshauptmannschaften	55.523	34.000.438
Landwirtschaftliche Fachschulen	40.293	22.643.000
Landwirtschaftliche Hauswirtschaftsschulen	46.971	24.260.000
Landesaltenpflegeheime	35.953	16.805.000
Landesberufsschulen	158.359	81.673.514
Landesberufsschulen - Grundstück		1.196.532
Landesjugendhäuser	15.106	7.696.000
Gesamt	424.356	266.239.630

In der Sitzung der Steiermärkischen Landesregierung vom 2. Oktober 2006 wurde zusätzlich ein Verkauf von Liegenschaften an die LIG in einem Ausmaß von € 71,7 Mio. beschlossen. Diese Immobilien umfassen gemäß Grundbuch Liegenschaftsflächen im Ausmaß von 634.049 m².

In der Beilage zu diesem RSB werden die zu verkaufenden Liegenschaften, u.a. mit Nennung der Einlagezahlen und der Grundbuchsnummern, aufgelistet. Die Einlagezahlen und Grundbuchsnummern werden im RSB teilweise falsch wiedergegeben. Dies betrifft die Liegenschaftsdaten des Johann Joseph Fux-Konservatoriums und des Landesmuseums Joanneum.

Weiters wurde im November 2006 der Ankauf von 12 Liegenschaften in einem Ausmaß von 56.390 m² von Dritten zu einem Kaufpreis von € 15,9 Mio. und der Weiterverkauf dieser Liegenschaften an die LIG zu einem Verkaufspreis von € 17,6 Mio. beschlossen.

Im Dezember 2006 wurde der Verkauf des Palais Meran an die LIG beschlossen.

3.3.2 Verteilung des Liegenschaftsvermögens zwischen Land und LIG

In der Prüfung des LRH über die Liegenschaftsevidenzen des Landes wurde eine Erfassung der Landesliegenschaften per 31.12.2005 vorgenommen (exklusive Liegenschaften der Beteiligungen). Unter Hinzuzählung der LIG Ankäufe des Jahres 2006 ergibt sich somit folgende grundbücherliche Verteilung des Liegenschaftsvermögens per 31.12.2006:

Bereich (ohne restliches Joanneum, ohne Beteiligungen)	m ² Grundbuch	%
Wirtschaftsbetriebe	286.032.599	82,19 %
Verkehrsabteilung (Straßen)	33.108.433	9,51 %
Ämter der Steiermärkischen Landesregierung (exkl. Verkehr)	22.531.510	6,47 %
KAGes	4.740.636	1,36 %
LIG-Eigentum	1.611.550	0,46 %
Liegenschaftsbestand per 31.12.2006	348.024.728	100,00 %

Der LIG-Anteil am grundbücherlichen Liegenschaftsvermögen des Landes betrug per Ende 2005 ca. 0,30 % und hat sich durch die Ankäufe des Jahres 2006 somit geringfügig auf 0,46 % erhöht.

Wesentliche im Landesvermögen verbliebene (exkl. Beteiligungen) Liegenschaftsgruppen sind folgende:

- **Burgbereich** (Burg, Burggasse1, Burgring 4); Burggasse 2 (Baurecht-einräumung an die LIG)
- **Landhaus**
- **Landeswohnungen**
- **Diverse Kleinflächen** wie Landeskindergarten Geidorf; Miteigentum am Rosenberggürtel 19; Rosenhof (Verkaufsverfahren läuft); Jakob Redtenbachergasse 11 (nicht betriebsnotwendig); Jugendheim Körblergasse und Petrifelderheim

- **Zum geringen Teil Bezirkshauptmannschaften und Baubezirksleitungen** (Leasing der Gebäude BH Murau, BH/BBL Hartberg, BH Radkersburg; Politische Expositur Bad Aussee steht zum Verkauf; BBL Liezen)
- **Liegenschaften der FA6C-Land- und Forstwirtschaftliches Berufs- und Fachschulwesen** (inkl. der verpachteten Eigenjagden)
- **Feuerwehr- und Zivilschutzschule Lebring**
- **Liegenschaften der Kulturabteilung** (Roseggergedenkstätte Krieglach, Landesgut Kluppenegg)
- **Landwirtschaftliche Versuchszentren**
- **Naturschutzgebiete**
- 2 gewerbliche Restflächen der Abteilung für Wirtschaft und Innovation
- **Landes- und übertragene Bundesstraßen** (inkl. Restflächen)
- Außenstelle Krieglach der Verkehrsabteilung
- Liegenschaften der **Wirtschaftsbetriebe** (Landesbahnen, Landesforste, Forstgarten)

3.4 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

Die Gesellschaft firmiert unter dem Namen Landesimmobilien-Gesellschaft m.b.H., zuständiges Gericht ist das Landesgericht für ZRS in Graz.

Der Gesellschaftsvertrag wurde am 25. Mai 2001 errichtet, die Neufassung datiert vom 28. Februar 2002.

Der Sitz des Unternehmens befindet sich in 8010 Graz, Wartingergasse 43. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der Gegenstand der Gesellschaft ist laut Gesellschaftsvertrag:

- a. der Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von Liegenschaften und liegenschaftsgleichen Rechten,

- b. die Errichtung und Erhaltung von Bauwerken,
- c. die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der zentralen Gebäudebewirtschaftung,
- d. die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Hausverwaltung und Baubetreuung.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 50.000,-- und ist voll einbezahlt.

Gesellschafter der LIG ist:

Gesellschafter	Nominale	%
Land Steiermark	€ 50.000,--	100

Aufgrund der Größenklassifizierung des § 221 HGB (seit 1.1.2007 UGB) gilt die Gesellschaft als mittelgroße Kapitalgesellschaft. Mittelgroße Gesellschaften mit beschränkter Haftung haben den Jahresabschluss mit den Erleichterungen des § 279 HGB beim Firmenbuchgericht einzureichen.

Die Einreichungen der Jahresabschlüsse der LIG von 2001 bis 2004 gemäß § 277 Abs. 1 HGB erfolgte folgendermaßen:

Jahresabschluss zum	Eingereicht zum Firmenbuch am
31.12.2001	18. Juli 2002
31.12.2002	27. Oktober 2003
31.12.2003	8. Oktober 2004
31.12.2004	29. September 2005

Die Organe der Gesellschaft sind:

- Geschäftsführung
- Aufsichtsrat
- Generalversammlung

3.4.1 Geschäftsführung

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft zwei oder mehrere Geschäftsführer. Wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, wird die Gesellschaft durch je zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Folgende Personen fungierten seit der Gründung im Jahre 2001 als Geschäftsführer der LIG:

Mag. Dieter Johs	seit 15.7.2002	kaufmännischer GF
Mag. Johannes Axel Justin	seit 15.7.2002	technischer GF
Dr. Wolfgang Klepp	bis 10.7.2002	
Dipl.-Ing. Dr. Heinz Puchwein	bis 28.2.2002	
Dipl.-Ing. Alfonsie Galka	vom 28.2.2002 bis 10.7.2002	

Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführer der LIG liegt dem LRH vor. Die Regelungen der Geschäftsordnung entsprechen den Bestimmungen des GmbH-Gesetzes bzw. widersprechen diesem nicht.

3.4.2 Aufsichtsrat der LIG

Per 28. Februar 2002 wurde der notariell beglaubigte Beschluss über die Konstituierung des Aufsichtsrates der LIG gefasst.

Folgende Personen wurden per Gesellschafterbeschluss als Mitglieder des Aufsichtsrates bestellt:

Dr. Harald Christandl	seit 14.6.2006	Vorsitzender
Dr. Bernhard Frizberg	seit 28.2.2002	Vorsitzender vom 28.2.2002 bis 14.6.2006 seit 14.6.2006 Vorsitz-Stellvertreter
KR Friedrich Wolfgang Sperl, MAS	seit 14.11.2002	Mitglied
Mag. Nikolaus Lallitsch	seit 14.6.2006	Mitglied
Dipl.-Ing. Franz Josef Seiser	seit 14.6.2006	Mitglied
Mag. Christine Klug	vom 24.9.2004 bis 14.6.2006	Mitglied
Dr. Peter Kolar	vom 28.2.2002 bis 14.6.2006	Mitglied
KR Ing. Franz Schreiner	vom 28.2.2002 bis 14.6.2006	Vorsitz-Stellvertreter
Dipl.-Ing. Dr. Wolfdieter Dreibold	vom 28.2.2002 bis 13.4.2004	Mitglied

Eine Entsendung in den Aufsichtsrat von Seiten einer Arbeitnehmervertretung ist bei der LIG derzeit nicht gegeben. Im Falle der Gründung eines Betriebsrates besteht das grundsätzliche Recht der Berufung von Arbeitnehmervertretern in den Aufsichtsrat ab dem Zeitpunkt, zu dem ein Aufsichtsrat besteht oder bestehen muss.

Gemäß Punkt 10 des Gesellschaftsvertrages der LIG hat die Gesellschaft einen Aufsichtsrat, der aus mindestens drei und höchstens fünf Personen gebildet wird. Ebenso wird in Punkt 10 festgehalten, dass der Aufsichtsrat zumindest einmal im Vierteljahr zusammenzutreten hat. Diese Regelungen entsprechen den Bestimmungen des GmbH-Gesetzes bzw. widersprechen diesem nicht.

Laut § 29 (1) GmbH-Gesetz muss ein Aufsichtsrat u.a. bestellt werden, wenn das Stammkapital € 70.000,-- und die Anzahl der Gesellschafter fünfzig oder die Anzahl der Arbeitnehmer im Durchschnitt dreihundert übersteigt.

Keines der Größen-Kriterien wird von der geprüften Gesellschaft erfüllt. Daher handelt es sich bei der LIG nicht um einen gesetzlich verpflichtenden, sondern um einen rein gesellschaftsrechtlichen Aufsichtsrat.

Von 2002 bis zum Prüfungsende 2006 haben folgende Aufsichtsratssitzungen stattgefunden:

Jahr	Anzahl	1.Sitz.	2.Sitz.	3.Sitz.	4.Sitz.	5.Sitz.	6.Sitz.
2002	2	18.9.02	5.12.02				
2003	6	19.3.03	13.5.03	25.6.03	8.9.03	21.10.03	18.12.03
2004	5	29.3.04	24.5.04	12.7.04	15.9.04	16.12.04	
2005	4	5.4.05	9.5.05	4.7.05	30.11.05		
2006	3 bis Aug.	30.3.06	16.5.06	23.8.06	Prüfungsende		

Abgesehen vom Jahr der Konstituierung (Februar 2002) des Aufsichtsrates wurde die gesetzliche und gesellschaftsrechtliche Vorgabe von zumindest 4 Sitzungen pro Jahr erfüllt. Im Jahr 2005 wurden zwar 4 Sitzungen abgehalten, dies jedoch nicht vierteljährlich wie im § 30 i (3) des GmbH-Gesetzes vorgeschrieben. Die erste Aufsichtsratssitzung des Jahres 2005 fand erst im 2. Quartal statt (5. April 2005).

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Wie vom Landesrechnungshof festgestellt, wurden und werden die gesetzlichen und gesellschaftsrechtlichen Vorgaben von zumindest vier Sitzungen pro Jahr erfüllt. Im 1. Quartal des Jahres 2005 war in Entsprechung des § 30 i Abs. 3 des GmbH-Gesetzes ebenso eine Aufsichtsratssitzung vorgesehen. Terminbedingt musste diese Aufsichtsratssitzung auf 5.4.2005 verschoben werden, so dass sie erst im 2. Quartal stattfand.

3.4.3 Generalversammlung

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag der LIG ist die Generalversammlung mindestens einmal jährlich einzuberufen. Die ordentliche Generalversammlung hat innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres stattzufinden. Die Einberufung erfolgt durch die Geschäftsführung.

Laut Punkt 12 des Gesellschaftsvertrages können die Beschlüsse gemäß § 34 GmbH-Gesetz aber auch außerhalb der Generalversammlung schriftlich gefasst werden, wenn alle Gesellschafter mit dieser Beschlussfassung einverstanden sind.

Die Regelungen des Gesellschaftsvertrages bezüglich der Abhaltung der Generalversammlung entsprechen den Bestimmungen des GmbH-Gesetzes bzw. widersprechen diesem nicht.

Ordentliche Generalversammlungen wurden abgehalten am:

- 9. Juli 2002 Prüfung und Feststellung Abschluss 2001
 Entlastung der GF für 2001
 Abberufung der GF bzw. Neubestellung der GF
 Liegenschaftserwerb Nikolaiplatz 2
- 8. September 2003 Bericht der GF und des AR für 2002
 Prüfung und Feststellung Abschluss 2002
 Entlastung der GF und des AR für 2002

Gemäß § 35 GmbH-Gesetz hat die GV die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinnes und die Entlastung der Geschäftsführer und des AR in den ersten 8 Monaten jedes Geschäftsjahrs für das abgelaufene Geschäftsjahr zu fassen. Diese Beschlussfassung erfolgte somit mit 8. September 2003 nicht fristgerecht.

Eine außerordentliche Generalversammlung fand am 28. Februar 2002 zwecks Neufassung des Gesellschaftsvertrages und Bestellung der Mitglieder des AR statt.

Darüber hinaus wurden bis einschließlich 2005 schriftliche Beschlüsse des Alleingeschafters gefasst. Diese Gesellschafterbeschlüsse datieren vom

- 28. Februar 2002 Abberufung von Dipl.-Ing. Dr. Heinz Puchwein als GF
Bestellung von Dipl.-Ing. Alfonsie Galka als GF
- 10. Juli 2002 Abberufung von Dipl.-Ing. Alfonsie Galka und
Dr. Wolfgang Klepp als GF;
Bestellung von Mag. Dieter Johs und
Mag. Johannes Axel Justin als GF
- 14. November 2002 Bestellung KR Friedrich Sperl in den AR
- 10. Februar 2003 Wahl des Abschlussprüfers 2002
- 18. November 2003 Wahl des Abschlussprüfers 2003 inkl. Gutachte-
nerstellung
- 19. Juli 2004 Prüfung und Feststellung Abschluss 2003
Vortrag Bilanzverlust in Höhe von € -802.910,24 auf
neue Rechnung
Entlastung der GF und des AR für 2003
Wahl des Abschlussprüfers 2004
- 24. September 2004 Bestellung Mag. Christine Klug in den AR
- 14. Juli 2005 Prüfung und Feststellung Abschluss 2004
Vortrag Bilanzverlust in Höhe von € -1.775.000,-- auf
neue Rechnung
Entlastung der GF und des AR für 2004
Wahl des Abschlussprüfers 2005

Die letzte Generalversammlung hat somit am 8. September 2003 stattgefunden. Seit 2004 wird ausschließlich von der Möglichkeit des schriftlichen Gesellschafterbeschlusses Gebrauch gemacht.

Entsprechend einem Rotationsprinzip wurde der Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2006 von der LIG neu bestellt. Sowohl die Aufträge für die Wirtschaftsprüfung der Jahre 2002 bis 2005 als auch jene ab dem Jahr 2006 erfolgten anhand von öffentlichen Ausschreibungen.

3.5 Steuerrechtliche und verfassungsrechtliche Aspekte der LIG – Ausgliederung

3.5.1 Abgabenarten der LIG

a. Grunderwerbssteuer

Die LIG ist eine juristische Person des privaten Rechts, die unter beherrschendem Einfluss einer Gebietskörperschaft steht. Es wurde daher im Zusammenhang mit dem Verkauf der Landesimmobilien an die LIG die Grunderwerbsteuerbefreiung gem. § 1 Abs. 1 Art. 34 Budgetbegleitgesetz 2001 in Anspruch genommen, **wonach für die Immobilienübertragung keine Grunderwerbsteuer angefallen ist.**

b. Gebühren

Der **Befreiungstatbestand** des § 1 Abs. 1 Art. 34 des Budgetbegleitgesetzes 2001 **umfasst auch Gebühren** (Stempel-Rechtsgebühren sowie Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren). Somit fallen bei der LIG z.B. keine Eintragungsgebühren ins Grundbuch oder Mietvertragsgebühren bei Rückvermietung von Liegenschaften an das Land Steiermark an.

c. Grundsteuer

Für die der LIG übertragenen Liegenschaften ist Grundsteuer an die jeweilige Sitzgemeinde zu entrichten. Die Grundsteuer ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe, deren Erträge zur Gänze den Gemeinden zufließen. Die Gemeinden sind ermächtigt, durch Beschluss der Gemeindevertretung die Hebesätze der Grundsteuer im Rahmen eines vorgegebenen Höchstsatzes festzusetzen.

Die Möglichkeiten einer Grundsteuerbefreiung der LIG wurden von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nach Beauftragung durch die LIG - Geschäftsführung analysiert und die einzelnen Befreiungstatbestände des § 2 GrStG aufgelistet:

- Gemäß § 2 Abs. 1 Z. 1 lit. a GrStG ist der Grundbesitz von Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden) von der Grundsteuer befreit, sofern der Besitz für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch benutzt wird. Da der LIG nicht die Eigenschaft einer Gebietskörperschaft zukommt, ist diese Befreiung nicht anwendbar.
- Nach § 2 Abs. 1 Z. 7 lit. 1 des GrStG ist der Grundbesitz einer Körperschaft des öffentlichen Rechts (KöR) für Zwecke von Wissenschaft, Unterricht und Erziehung von der Grundsteuer befreit. Da der LIG die Eigenschaft einer KöR fehlt und die Einrichtungen auch nicht von der LIG, sondern vom Land Steiermark als Mieterin betrieben werden, liegt kein Befreiungstatbestand vor.
- Alle weiteren Befreiungstatbestände finden ebenso keine Anwendbarkeit für die LIG.

Der Grundbesitz der LIG unterliegt somit der Grundsteuer. Im Wesentlichen scheidet eine Befreiung daran, dass der LIG keine Eigenschaft als KöR zukommt. **Die Immobilien des Landes Steiermark sind dagegen von der Grundsteuer befreit.**

In der GuV der LIG wurden für die Grundsteuer folgende Aufwendungen ausgewiesen:

2005	€	-314.917,58
2004	€	-285.823,47

d. Umsatzsteuer

- Übertragung der Immobilien:

Gemäß Art. 34 Budgetbegleitgesetz 2001 gelten die im Zuge einer Ausgliederung von Aufgaben der Gebietskörperschaften an juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts, welche unter beherrschendem Einfluss einer Gebietskörperschaft stehen, erfolgten Rechtsgeschäfte als nicht steuerbare Umsätze im Sinne des UStG. Der Kaufpreis für die Landesim-

mobilien wurde ohne 20%ige Umsatzsteuer vereinbart, der Übertragungsvorgang war somit ohne Umsatzsteuerbelastung möglich.

- Abschluss von Mietverträgen:

Um die umsatzsteuerliche Unternehmerstellung für die Vermietungstätigkeit der LIG abzusichern, wurden grundsätzlich angemessene Mietentgelte bzw. fremdübliche Mietverträge angesetzt.

Für jedes Geschäftsraumobjekt muss die Entscheidung getroffen werden, ob bzw. mit welchem Umsatzsteuersatz vermietet wird. Grundsätzlich unterliegt die Vermietung für Wohnzwecke der 10%igen Umsatzsteuerbelastung, die Vermietung für Geschäftsräumlichkeiten einem 0%igen oder 20%igen USt.-Aufschlag.

Wird eine Immobilie mindestens 10 Jahre unter Option auf die 20%ige Umsatzsteuerbelastung vermietet, dann kann bei den Sanierungs- bzw. Bauaufwendungen ab dem ersten Jahr der Option die angefallene Vorsteuer geltend gemacht werden. 10 Jahre nach Vornahme des Vorsteuerabzuges für diese Investitionen kann auf die Umsatzsteuerverrechnung verzichtet werden. Von der LIG werden daher auf Basis der geplanten Projektkosten Vergleichsrechnungen durchgeführt, um dem Land Steiermark die wirtschaftlichste Projektrealisierung anzubieten.

Eine Umstellung von der 0%igen Umsatzsteuerbelastung für Geschäftsräumlichkeiten auf eine 20%ige Belastung ist jederzeit möglich. Dies bietet sich vor allem für Immobilien an, bei denen zu einem späteren Zeitpunkt nach der Übertragung Sanierungs- oder Baumaßnahmen geplant sind.

Bei Objekten mit geringerem Investitionsbedarf wird nicht auf die 20%ige Umsatzsteuer optiert, da die aus den Investitionskosten anfallende Umsatzsteuer geringer ist als die 10-jährige Umsatzsteuerbelastung der Mieten.

e. Körperschaftsteuer

Die LIG unterliegt, solange steuerrechtliche Verluste erzielt werden grundsätzlich als GmbH der jährlichen Mindestkörperschaftsteuer, ansonst einer 25 % KöST. Eine ertragsteuerliche Optimierung bedarf der Feinabstimmung sämtlicher Ertrags- und Aufwandspositionen. Die zeitgerechte Beschlussfassung und Umsetzung von angebotenen und geplanten Projekten ist daher anzustreben.

f. Kommunalsteuer

Sowohl für die mittels Vertrag zur Dienstverrichtung zugewiesenen Landesbediensteten als auch für LIG-eigenes Personal wird die Kommunalsteuer von der LIG an die Gemeinde abgeführt. Gegenüber der Landesverwaltung ergibt sich aus dieser Position daher ein monetärer Nachteil, da das Land nur für die Bediensteten ihrer Betriebe gewerblicher, land- und forstwirtschaftlicher Art (z.B. landwirtschaftliche Fachschulen) Kommunalsteuer abführt.

Unter der Position „Kommunalsteuer Angestellte“ wurde in der LIG in den letzten Jahren verbucht:

2005:	€	-21.349,03
2004:	€	-15.738,83

Steuerliche Nachteile durch die LIG-Gründung ergeben sich somit insbesondere im Bereich der Grundsteuer, weiters bei der Kommunalsteuer und bei der Körperschaftsteuer. Im Jahr 2005 ergaben sich daraus für die LIG Aufwendungen in Höhe von insgesamt €367.467,--.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Auf Grund der geltenden Gesetzeslage unterliegt der Grundbesitz der LIG der Grundsteuer. Das Entstehen der Grundsteuerverpflichtung im Fall der Übertragung der Liegenschaften an die LIG wurde bereits im Grundsatzpapier zur Übertragung von Landesimmobilien an eine LIG, welches von einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs GmbH im Jahr 2001 erstellt wurde, fest-

gehalten. Ebenso war die Verpflichtung zur Abfuhr von Kommunalsteuer für die mittels Vertrag zur Dienstverrichtung zugewiesenen Landesbediensteten als auch für LIG-eigenes Personal bekannt.

Replik des Landesrechnungshofes:

Ziel des vorliegenden Berichtes war u.a. die Auflistung der finanziellen Vor- und Nachteile des Landes durch die Gründung der LIG.

3.5.2 Nutzung der Besteuerung von Unternehmensgruppen

Im Bericht des LRH Oberösterreich über das „Beteiligungsmanagement des Landes Oberösterreich.“ (März 2006) wurde auf die Nutzung von Steuervorteilen für das Land Oberösterreich Bezug genommen.

Mit dem Steuerreformgesetz 2005 wurde unter anderem die Besteuerung von Unternehmensgruppen eingeführt. Abweichend vom Grundsatz der Individualbesteuerung ermöglicht diese Gruppenbesteuerung das Zusammenrechnen von Gewinnen und Verlusten in der Unternehmensgruppe. Dadurch ergibt sich eine geringere Steuerbemessungsgrundlage als bei der Individualbesteuerung.

Als finanziell verbundene Körperschaften im Sinne der Besteuerung von Unternehmensgruppen gelten laut § 9 (4) Körperschaftsteuergesetz solche, bei denen die beteiligte Körperschaft unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Grund-, Stamm- oder Genossenschaftskapitals und der Stimmrechte der Beteiligungskörperschaft besitzt.

Gruppenträger kann jedenfalls keine Körperschaft des öffentlichen Rechts sein. Aus diesem Grund waren daher in Oberösterreich die Gründung der „OÖ Landesholding GmbH“ und eine Umstrukturierung des Beteiligungsmanagements erforderlich.

Die Nutzung der Möglichkeiten der Gruppenbesteuerung durch das Land Oberösterreich war aus Sicht des oberösterreichischen LRH nahe liegend und grundsätzlich gerechtfertigt. Aus österreichischer Gesamtsicht wurde aber auf die volkswirtschaftliche Problematik der Steuerpflicht bzw. der Inanspruchnahme von steuerlichen Vorteilen durch alle Gebietskörperschaften hingewiesen. Dies führt in Österreich insgesamt auch zu einem bürokratischen Mehraufwand.

Die dem oberösterreichischen LRH vorgelegten Steuerplanungen und Berechnungen ergeben für einen Zeitraum von fünf Jahren einen Steuervorteil für das Land Oberösterreich von rd. € 10,9 Mio.. In den ersten drei Jahren wird ein Einsparungsvolumen von rd. € 9,1 Mio. erwartet, ab dem vierten Jahr wird mit rund € 0,9 Mio. Steuerersparnis pro Jahr gerechnet.

Aus der Sicht des LRH Steiermark sollten für das Land Steiermark analog zum oberösterreichischen Modell die Vor- und Nachteile eines Holdingmodells unter Nutzung der Besteuerung von Unternehmensgruppen evaluiert werden.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Der Vorschlag des Landesrechnungshofes, dass das Land Steiermark die Vor- und Nachteile eines Holdingmodells unter Nutzung der Besteuerung von Unternehmensgruppen evaluieren sollte, wird zur Kenntnis genommen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass das Beteiligungsportfolio des Landes Steiermark (derzeit) keine im Alleineigentum des Landes stehenden, entsprechende Gewinne erzielenden Beteiligungsunternehmen umfasst, die das Land Steiermark in den Genuss wesentlicher steuerlicher Vorteile gelangen lassen würde.

Stellungnahme des Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat

Dr. Christian Buchmann (Finanzabteilung):

Der Vorschlag des LRH, dass das Land Steiermark die Vor- und Nachteile eines Holdingsmodells unter Nutzung der Besteuerung von Unternehmensgrup-

pen evaluieren sollte, wird zur Kenntnis genommen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass das Beteiligungsportfolio des Landes Steiermark (derzeit) keine im Alleineigentum des Landes stehende, entsprechende Gewinne erzielende, Beteiligungsunternehmen umfasst, die das Land Steiermark in den Genuss wesentlicher steuerlicher Vorteile gelangen lassen würde. Aus diesem Grund ergeben sich aus der Sicht des Finanzreferenten keine Vorteile eines Holding-Modells.

Replik des Landesrechnungshofes zu beiden Stellungnahmen:

Ein Alleineigentum des Landes am Beteiligungsunternehmen ist nicht Voraussetzung für die Nutzung der Besteuerung von Unternehmensgruppen. Als finanziell verbundene Körperschaften im Sinne der Besteuerung von Unternehmensgruppen gelten laut § 9 (4) Körperschaftsteuergesetz solche, bei denen die beteiligte Körperschaft unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Grund-, Stamm- oder Genossenschaftskapitals und der Stimmrechte der Beteiligungskörperschaft besitzt.

Steuerliche Vorteile aus einem Modell der Unternehmensgruppenbesteuerung erzielen unmittelbar die Beteiligungsunternehmen und nicht das Land Steiermark.

3.5.3 Vergaberecht und Verfassungsrecht

Die Grundlagen für Vergaben des Landes an die LIG und die Möglichkeiten der Baubetreuung der (noch) im Eigentum des Landes stehenden Liegenschaften durch die LIG stellen sich folgendermaßen dar:

Handelt es sich um so genannte „in-house“ Aufträge, so sind diese unter bestimmten Voraussetzungen vom Anwendungsbereich des Vergabegesetzes und der Vergaberichtlinien ausgenommen.

Als „in-house“ Vergaben gelten gemäß § 10 Z. 7 Bundesvergabegesetz 2006 jene Aufträge, die ein öffentlicher Auftraggeber durch eine Einrichtung erbringen lässt,

- a) über die der öffentliche Auftraggeber eine Aufsicht wie über eine eigene Dienststelle ausübt, und
- b) die ihre Leistungen im Wesentlichen für den oder die öffentlichen Auftraggeber erbringt, die ihre Anteile innehaben oder aus denen sie sich zusammensetzt.

Die Vergaben des Landes an die LIG als 100%ige Landesgesellschaft sind jedenfalls als „in-house“ Aufträge zu werten.

Nach Mitteilung der FA1F-Verfassungsdienst und Zentrale Rechtsdienste würde jegliche Minderbeteiligung von Dritten an der LIG dem Prinzip der „in-house“ Vergaben widersprechen. Dies geht aus dem Urteil des EUGH vom 11.1.2005 (Rs C-26-03, Stadt Halle) hervor, wonach bereits eine Minderheitsbeteiligung eines Privaten am ausersehenen Vertragspartner eine Kontrollausübung wie über eine eigene Dienststelle ausschließt. Diese Sichtweise wurde in weiteren Entscheidungen des EUGH noch verschärft (EUGH 13.10.2005, C-258/03-Brixen; EUGH 10.11.2005, Rs C-29/04-Mödling; EUGH 6.4.2006, C-410/04-Bari).

Auch bezüglich einer allfälligen Leistungserbringung für Dritte wird im konkreten Fall zu prüfen sein, ob die LIG ihre Leistungen noch „im Wesentlichen“ für das Land Steiermark erbringt.

Bei der Übergabe der Hausverwaltung bzw. des „kaufmännischen Immobilienmanagements“ für im Land verbliebene Liegenschaften an die LIG gilt es zu berücksichtigen, dass nach § 27 der Landesverfassung die „Vollziehung“ des Landes von der Landesregierung auszuüben ist. Im § 32 Abs. 1 der Landesverfassung werden für diese gesetzliche Bestimmung ausdrückliche Ausnahmen aufgezählt, die LIG ist von diesen Ausnahmeregelungen aber nicht betroffen.

Eine Übertragung des „kaufmännischen Immobilienmanagements“ ist laut Stellungnahme des Verfassungsdienstes des Landes aus dem Jahr 2002 verfassungsrechtlich ohne weiters zulässig, wenn die strategischen Entscheidungen, z.B. die Vergabe von Landeswohnungen des Landes an bestimmte Mieter und die Kündigung derselben, beim Land als Eigentümer verbleiben.

Im Regierungssitzungsbeschluss vom 28.10.2002 wurde grundsätzlich festgelegt, dass hinsichtlich jener Liegenschaften, die derzeit noch nicht in das Eigentum der LIG übertragen worden sind sowie jener, die beim Land verbleiben sollen der LIG mittels eines Vertrages die bautechnische bzw. kaufmännische Liegenschaftsbetreuung zu übertragen ist. Per RSB vom 16. Dezember 2002 wurde der Vertragsunterzeichnung zur Übertragung der Hausverwaltung und Baubetreuung der der Landesamtsdirektion zugeordneten Liegenschaften an die LIG zugestimmt.

4. LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT

4.1 Liegenschaftsmanagement in der LIG

4.1.1 Vertragswesen

4.1.1.1 Kaufverträge

Vom LRH wurde im Rahmen einer Stichprobenprüfung in 6 Kaufverträge Einsicht genommen. Sämtliche eingesehene Verträge betreffen das Land Steiermark als Verkäuferin, die LIG als Käuferin und beinhalten folgende Vertragspunkte:

- Die Kaufpreisfindung erfolgte stets unter Berücksichtigung von Sachverständigen-Schätzgutachten.
- Die Kaufverträge beinhalten eine Nachbesserungsklausel. Für den Fall, dass die LIG das vertragsgegenständliche Objekt künftig zu einem den im Vertrag ausgewiesenen Kaufpreis übersteigenden Wert verkauft, verpflichtete sich die LIG, an das Land Steiermark eine Nachbesserung zu leisten.
- Seitens der LIG wurde dem Land Steiermark ein Wiederkaufs- und Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 bis 1079 ABGB eingeräumt. Sollte die jeweilige Liegenschaft im Zuge einer Schenkung von der LIG übergeben werden, so ist die LIG verpflichtet, diese dinglichen Rechte an den Geschenknahmer zu übertragen.

4.1.1.2 Mietverträge

Folgende Mietverträge (MV) wurden bis einschließlich 2005 zwischen der LIG (Vermieterin) und dem Land Steiermark (Mieterin) abgeschlossen:

- MV (18.10.02) über Amtsgebäude im Wohnungseigentum
- MV (18.10.02) über Amtsgebäude im Alleineigentum
- Nachtrag (2.11.02) zu MV Amtsgebäude im Allein- und Wohnungseigentum

- MV (16.7.04) über Bezirkshauptmannschaften im Alleineigentum
- MV (16.7.04) über Bezirkshauptmannschaften im Wohnungseigentum
- MV (12.3.03) über Landesberufsschulen (Ergänzung/Nachtrag vom 26.3.04)
- MV (30.8.04) über Land- und Forstwirtschaftliche Fachschulen
- MV (23.11.04) über Altenpflegeheime
- MV (10.5.04) über Landesjugendhäuser (2 mal Graz, 1 mal Arnfels)
- MV (10.5.04) über Jugendsporthaus Schladming
- MV (15.6.05) über Objekt 8020 Graz, Grenadiergasse 14
- MV (9.6.05) über Objekt 8010 Graz, Burggasse 2

Alle zwischen Land und LIG abgeschlossenen Mietverträge basieren auf den Bestimmungen des MRG und haben u.a. folgende Gemeinsamkeiten:

- Eine ordentliche Kündigung hat unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zu erfolgen.
- Die Vertragsteile verzichten auf eine (Teil-) Kündigung des Vertrages bis zur jeweiligen Tilgung des zugrunde liegenden Bankdarlehens der LIG (Laufzeit 33 oder 25 Jahre). Einvernehmliche Kündigungen sind auch vor Ablauf dieser Frist möglich. Ebenso sind vorzeitige Kündigungen aufgrund einer organisatorischen oder räumlichen Umgestaltung in der Landesverwaltung möglich.
- Zur Verrechnung gelangen der Hauptmietzins, anteilige Betriebskosten und Heizkosten, öffentliche Abgaben und Kosten der Instandhaltung. Für die Erhaltungsarbeiten der LIG ist vom Land Steiermark für alle Verträge seit 2002 eine Akontozahlung von netto € 1,45/m² zu bezahlen.
- Bei Verzug mit Zahlungen gelten Verzugszinsen von **3 %** über dem jeweiligen Basiszinssatz (**6-Monats** EURIBOR) als vereinbart.
- Entweder wurde direkt in den Mietverträgen oder in Nachträgen festgelegt, dass als Referenzsatz für die Wertsicherung des Hauptmietzinses jeweils der in den Darlehensverträgen der LIG festgelegte Zinssatz herangezogen wird. Schwankungen der Fremdkapitalzinssätze der LIG finden somit direkt ihren Niederschlag in der Höhe des Hauptmietzinses. Damit ist gesichert,

dass der Hauptmietzins an die Rückführung der LIG - Darlehen angepasst ist.

- Die LIG ist verpflichtet, die Bestandsobjekte zu erhalten und die vertragsgemäße Nutzbarkeit sicherzustellen. Sämtliche über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmen (z.B. Umbauten, Einbauten, etc.) werden von der LIG nur über Auftrag des Mieters (Land) auf dessen Kosten (Bestellerprinzip) durchgeführt. Der LIG kommt für die Durchführung und (baubegleitende) Abwicklung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen ein nicht einheitlich gestaltetes (Baubetreuungs-) Honorar (zwischen 5 % und 6 %) der Baukosten gem. ÖNORM 1801/1 zu.
- Mit Ausnahme des Mietvertrages für die Landesaltenpflegeheime wurde vereinbart, dass das Land Steiermark bei Untergang eines Objektes die Finanzierung eines gleichwertigen Ersatzobjektes zu tragen und der LIG den Mietausfall zu kompensieren hat.

Im Rahmen einer Stichprobe wurde die Mietzinsliste der LIG für den Oktober 2006 vom LRH eingesehen, diese enthält folgende Daten:

Bereich	verrechnete Objekte	m ² Nettogeschosfl.	Haupt-mietzins	Zusatzmiete	Verwalt.-kosten	Betriebs-kosten	Heizkosten	Strom Mieter	Instand-haltung	Sonstiges	monat. Nettobetrag	USt	Brutto
Amtsgebäude Graz	34	62.734	260.331	32.299	15.159	46.707	32.856	25.260	88.969	4.958	506.539	20.198	526.737
Landesberufsschulen	41	158.359	470.238	60.666	38.402	163.474	80.733		218.141		1.031.654	11.322	1.042.976
Bezirkshauptmannsch.	22	60.416	202.355		14.651	58.746	25.984	16.660	105.124		423.520	0	423.520
Landesaltenpflegeheime	4	35.953	118.645		8.719	47.458	15.819		52.132		242.773	48.555	291.327
Landesjugendhäuser	4	14.117	51.899	35.720	3.423	15.113	10.583		20.470		137.209	27.442	164.651
Land- Forstw. Fachschul.	38	87.264	266.550	3.645	21.161				126.532	9.240	427.128	53.612	480.740
Völkbildungsw. St. Martin	1	900					477	95			572		572

Dies ergibt folgende Kennzahlen:

Bereich	Mietzins. je m ²	Verw.kost. je m ²	Betriebsk. je m ²	Heizkost. je m ²	Strom je m ²	Instandhalt. je m ²	Sonst. je m ²	monatl. netto je m ²	monatl. brutto je m ²
Amtsgebäude Graz	4,66	0,24	0,74	0,52	0,40	1,42	0,08	8,07	8,40
Landesberufsschulen	3,35	0,24	1,03	0,51	0,00	1,38	0,00	6,51	6,59
Bezirkshauptmannschaften	3,35	0,24	0,97	0,43	0,28	1,74	0,00	7,01	7,01
Landesaltenpflegeheime	3,30	0,24	1,32	0,44	0,00	1,45	0,00	6,75	8,10
Landesjugendhäuser	6,21	0,24	1,07	0,75	0,00	1,45	0,00	9,72	11,66
Land- Forstw. Fachschulen	3,10	0,24	0,00	0,00	0,00	1,45	0,11	4,89	5,51
Volksbildungswerk St. Mar	0,00	0,00	0,00	0,53	0,11	0,00	0,00	0,64	0,64

Der von der LIG verrechnete durchschnittliche Mietzins ist in den Landesjugendhäusern mit € 6,21/m² am höchsten, bei den Amtsgebäuden in Graz beträgt dieser € 4,66/m², die Land- und Forstwirtschaftlichen Fachschulen haben mit € 3,10/m² den niedrigsten Wert. Laut Auskunft der LIG-Geschäftsführung ist der erhöhte Wert bei den Landesjugendhäusern auf die Zusatzmiete für das generalsanierte Jugendsporthaus Schladming zurückzuführen.

Die monatliche Gesamtnetto-Belastung ist bei den Landesjugendhäusern mit € 9,72/m² ebenso am höchsten.

Das Erhaltungs-Akonto ist bei den Bezirkshauptmannschaften mit € 1,74/m² aufgrund der zusätzlichen Verrechnung der nicht abzugsfähigen Vorsteuer in dieser Gebäudegruppe höher als die ansonst verrechneten € 1,45/m².

4.1.1.3 Valorisierung der Mietverträge

Die in den Mietverträgen zur Rückmietung von Amtsgebäuden zwischen LIG und Land Steiermark vereinbarten Wertsicherungen gehen von einer Anpassung des Mietzinses an die Entwicklung des EURIBOR aus. Diese Form der Wertsicherung wurde deshalb gewählt, weil die Hauptmietzinse primär und nahezu ausschließlich der Bedienung der Darlehen dienen, welche die LIG zur Ankaufsförderung der betreffenden Gebäude am Markt aufnimmt. Diese Darlehen sind in der Regel an den EURIBOR gebunden.

Erst nach Ablauf der Darlehensrückzahlungen (je nach Vertrag bis zu rd. 30 Jahren) soll diese Wertsicherung laut Auskunft der Abteilung 2 (Präsidialangelegenheiten und Zentrale Dienste) auf den VPI umgestellt werden.

Im Zuge des Ankaufs der Liegenschaft EZ 963, KG 63125 in Webling mit Objektadresse Krottendorfer Straße 149 (Bründlgebäude) durch die LIG (Erstentwurf des Kaufvertrages vom 12.7.2005) wurde die grundsätzliche Bindung der Mietverträge an die Entwicklung des EURIBOR in Frage gestellt.

Dieser Liegenschaftsankauf wurde von der LIG mit Eigenmitteln finanziert. Aus der Sicht der LIG sollte daher für dieses Objekt die Bindung der Wertsicherung an die Zinsentwicklung entfallen. Für die LIG sollte der Mietvertrag nur die Wertsicherung nach Verbraucherpreisindex (VPI) beinhalten,

„da bei Eigenfinanzierung des Ankaufspreises für die LIG kein Risiko der Zinsentwicklung für Ausleihungen vorhanden ist, welches über die mietvertragliche Wertsicherungsvereinbarung zu übertragen wäre.“

Seitens der A2 wurden in Folge Vergleichsrechnungen für alternative Anpassungen an den VPI oder an den **6-Monats** EURIBOR vorgenommen.

Diese Berechnungen ergaben, dass aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung des Jahres 2006 eine VPI-Indexierung nur kurzfristig für das Land günstiger erscheint. Ein mittel- und langfristiger Vergleich spricht dagegen im Interesse des Landes Steiermark eindeutig zugunsten einer Bindung an den EURIBOR.

Im Februar 2007 wurde zwischen dem Land Steiermark und der LIG auf Basis der Berechnungen der Abteilung 2 für die Mietverträge Krottendorfer Straße 149 (Bründlgebäude) ebenfalls eine Bindung an den **6-Monats** EURIBOR vereinbart.

Der LRH empfiehlt, beim Abschluss von Mietverträgen grundsätzlich die für das Land langfristig wirtschaftlichste Lösung anzustreben.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Wie vom Landesrechnungshof festgehalten, wurde der Liegenschaftsankauf EZ 963, KG 63125 in Webling mit der Objektadresse Krottendorfer Straße 149 (Bründlgebäude) mit Eigenmitteln finanziert.

Aus diesem Grund wurde von Seiten der LIG eine Wertsicherung des gutachterlich ermittelten Mietzinses nach dem Verbraucherpreisindex vorgeschlagen. Auf Grund der langen Laufzeiten der Mietverträge konnte aus Sicht der Geschäftsführung der LIG zur Zeit keine verlässliche Auskunft darüber abgegeben werden, welche Art von Wertsicherung die langfristig wirtschaftlichere darstellt. Kurzfristig - und das zeigt die Mietennachverrechnung des Jahres 2006 - hätte die Wertsicherung nach VPI nach Ansicht der Geschäftsführung der LIG die günstigere Variante dargestellt.

Von Seiten der Abteilung 2 wurde jedoch ersucht, auch die Wertsicherung für diesen Mietvertrag an die Zinsentwicklung anzupassen, um einerseits eine einheitliche Vorgangsweise für alle Mietobjekte sicherzustellen und andererseits die aus Sicht des Landes langfristig wirtschaftlichere Lösung anzustreben. Nach Meinung der Abteilung 2 trifft es zwar zu, dass auf Grund der konkreten Zinsentwicklung im Jahre 2006 eine Wertsicherung nach VPI günstiger gewesen wäre. Bereits eine mittelfristige Analyse ergibt aber einen klaren Vorteil für das Land bei einer Wertsicherung nach EURIBOR. Der Grund liegt darin, dass eine VPI-Zinsentwicklung zwangsläufig und ausschließlich immer steigend ist, die EURIBOR-Entwicklung ist hingegen den Schwankungen des Geldmarktes unterworfen, es erfolgen dementsprechend auch Zinskorrekturen nach unten.

Die Meinung der A2, der sich im Übrigen auch die von der A2 befasste FA4A angeschlossen hat, wird auch unterstützt durch das jüngst zum Umfang der Vermieterpflichten ergangene Urteil des OGH, in Folge dessen Mietsteigerungen befürchtet werden, zumal die Mieten Bestandteil des „Warenkorbes“ für die Berechnung des VPI sind.

4.1.1.4 Kontrolle der Vorschriften

Die Vorschriften der LIG müssen nach den Haushaltsvorschriften des Landes wie jede andere Eingangsrechnung behandelt bzw. kontrolliert und die Richtigkeit bestätigt werden.

Eine Kontrolle der Baubetreuungshonorarrechnungen (5 %) der LIG durch die A2 führte zu nachstehender Gutschrift.

Planungskosten	€ 5.055,05
Doppelverrechnungen	€ 1.933,61
Wartung/Verwaltung	€ 567,57
Leistungszeitraum 2002	€ 12.295,78
Falsche Objektzuordnung	<u>€ 84,31</u>
netto	€ 19.936,32
+ 20 % Mehrwertsteuer	<u>€ 3.987,26</u>
brutto	€ 23.923,58

Hinsichtlich des Gutschriftbetrages, den Beanstandungsgrund „Leistungszeitraum 2002“ betreffend, wurde von der LIG festgestellt,

„dass die der Baubetreuungshonorarberechnung zugrunde liegenden Rechnungen erst im Jahre 2003, nach Rechnungseingang, von den Mitarbeitern der LIG auf sachliche und rechnerische Richtigkeit geprüft werden konnten.“

Von den Vertretern der A2 wurde festgehalten,

„dass mit der LIG diesbezüglich eine Vereinbarung getroffen wurde, wonach nur für jene Rechnungen ein Baubetreuungshonorar verrechnet werden dürfe, deren zugrunde liegende Leistung nach dem 01.01.2003 beauftragt wurde.“

Dieser Standpunkt wurde von den Vertretern der LIG nicht geteilt, sie erklärten sich jedoch bereit, eine Gutschrift über die beanstandete Position auszustellen.

Am 9. September 2004 wurde eine weitere Gutschrift, das Baubetreuungshonorar 2003 betreffend, in Höhe von brutto € 14.255,23 ausgestellt.

Den Protokollen der Aufsichtsratssitzungen im Jahre 2005 war zu entnehmen, dass die

„für den Zeitraum 01.07.2004 bis 31.03.2005 verrechneten Mieten für die Gebäudegruppen Landesjugendheime, Landesaltenpflegeheime, Landwirtschaftliche Fach- und Hauswirtschaftsschulen sowie Graz, Grenadiergasse in Gesamthöhe von € 3.835.414,00 an das Land Steiermark zu refundieren sind. Begründet wird dieser Vorschlag damit, dass - zum Zeitpunkt der Kauf- und Mietvertragserstellung für die besagten Gebäudegruppen im ersten Halbjahr 2004 - nicht absehbar war, wann der Kaufpreis dem Land Steiermark überwiesen werden soll.“

In den Kaufverträgen war diesbezüglich eine Zahlung bis längstens 31.12.2004 vorgesehen.

Auf Grund der Liquidationsplanung des Landes Steiermark war für die Gebäudegruppen Landesjugendheime, Landesaltenpflegeheime, LFS und HWS eine Kaufpreiszahlung erst mit 31.03.2005 erwünscht, für das Amtsgebäude Graz, Grenadiergasse wurde der Kaufpreis erst mit 30.06.2005 bezahlt.

Auf Grund der abgeschlossenen Mietverträge wurden die Nettomieten jedoch bereits beginnend mit Juli 2004 (im Fall Grenadiergasse mit August 2004) verrechnet.“

Der LRH empfiehlt, die Mietvorschreibungen bzw. die Ausleihungen so abzustimmen, dass für das Land als 100%iger Eigentümer der LIG keine Mehrbelastungen entstehen.

Ähnliches gilt für die Mietvorschreibung bzw. für die Ergänzung Nr. 1 zum Mietvertrag vom 18. Oktober 2002 für den erfolgten Dachausbau in der Hofgasse 12.

Der LRH ist der Meinung, dass die LIG dem Land Steiermark nur Mieten vorschreiben darf, wenn damit Ausleihungen bedient werden müssen. Eine andere Vorgangsweise würde die Interessen des Eigentümers Land Steiermark schädigen.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Gemäß Haushaltsvorschriften des Landes müssen die Vorschreibungen bzw. Abrechnungen der LIG Steiermark wie alle anderen beim Land einlangenden Rechnungen kontrolliert bzw. deren Richtigkeit bestätigt werden. In der Abteilung 2 erfolgen diese Kontrollen in Anbetracht der anfallenden Menge bzw. der personellen Kapazitäten grundsätzlich stichprobenweise. Auftretende Divergenzen werden besprochen bzw. können grundsätzlich immer einvernehmlich geklärt werden.

Hinsichtlich der Abrechnung der Baubetreuungshonorare hat es für den Zeitraum unmittelbar vor Gründung der LIG, nämlich den Leistungszeitraum Ende 2002, eine größere Divergenz insofern gegeben, als dass die LIG auch für diesen Leistungszeitraum Bauhonorare in Rechnung gestellt hat. Die LIG hat den Standpunkt vertreten, dass, wenngleich die Ausschreibung der Leistungen bzw. ggf. die Vornahme der Bauaufsicht vor dem 31.12.2002 erfolgt ist, die Verrech-

nung der Bauhonorare gerechtfertigt sei, da die Abrechnung dieser Leistungen (sachliche und rechnerische Prüfung) nach dem 1.1.2003 erfolgt ist.

Die Abteilung 2 hat den Standpunkt vertreten, dass der Großteil der Baubetreuungsarbeiten (insbesondere die Ausschreibung und Bauaufsichtstätigkeiten) für diese Arbeiten von Mitarbeitern zu einem Zeitpunkt geleistet wurden, als diese noch Landesbedienstete waren (nämlich vor dem 31.12.2002) und somit die Entlohnung für diese Tätigkeiten direkt vom Land Steiermark erfolgt ist. Die Aufwendungen für die (nach dem 1.1.2003 durchgeführte) sachliche und rechnerische Prüfung dieser Rechnungen sind nach Meinung der A2 durch Bezahlung des Verwaltungshonorars abgegolten. Nach eingehender Erörterung und Diskussion ist seitens der LIG von der Vorschreibung von Baubetreuungshonoraren für diesen Zeitraum Abstand genommen worden.

Abweichend von Honorarforderungen, welche den Zeitraum 2002/2003 betreffen, wurden bisher keine wesentlichen Korrekturnotwendigkeiten festgestellt, und sind auf Grund der EDV-mäßigen Verarbeitung der entstehenden Honoraransprüche im Baumanagement-Programm der LIG auch nicht erforderlich.

Zu den für den Zeitraum 1.7.2004 bis 31.3.2005 verrechneten Mieten für die Gebäudegruppen Landesjugendheime, Landesaltenpflegeheime, Landwirtschaftliche Fach- und Hauswirtschaftsschulen sowie Graz, Grenadiergasse in der Gesamthöhe von EUR 3.835.414,-- ist festzuhalten, dass auf Grund der Liquiditätsplanung des Landes Steiermark die Kaufpreiszahlung für die Liegenschaften auch nach Unterfertigung der ggst. Mietverträge erst zu einem vom Kaufvertrag abweichenden Zeitpunkt erwünscht wird. Grundsätzlich wurde der Beginn der Mietvorschreibungen dem Zeitpunkt der Kaufpreiszahlungen angepasst.

4.1.1.5 Hausverwaltungsverträge

Zwischen der LIG und dem Land Steiermark als Eigentümer bzw. Nutzer von Liegenschaften wurden Hausverwaltungsverträge abgeschlossen.

Der LIG werden durch diese Verträge die Verpflichtung und die Vollmacht zur Erbringung aller, für eine ordnungsgemäße und funktionierende Hausverwaltung erforderlichen Leistungen übertragen.

Die von der LIG zu erbringenden Tätigkeiten werden in den Verträgen taxativ aufgezählt. Darunter fallen z.B. die Vertretung des Landes, laufende Überprüfungen und Begehungen, organisatorische und kaufmännische Aufgaben, das Aufzeigen von Ertragssteigerungsmöglichkeiten etc.

Die LIG verpflichtete sich in den Verträgen zu einem umfassenden Berichtswesen gegenüber dem Land Steiermark (quartalsmäßiger Grundbericht, Investitionsbericht, Finanzbericht, Information zu Mietverträgen)

Das von der LIG für die Hausverwaltung verrechnete Verwaltungshonorar stellt den gemäß § 22 MRG maximal zu verrechnenden Satz dar.

Aus der Sicht des LRH ist dieser Höchstsatz zwar zulässig, oftmals aber nicht angebracht.

Der tatsächliche Verwaltungsaufwand hängt im Wesentlichen von der Anzahl der vorzunehmenden Vorschreibungen und Abrechnungen je Objekt ab.

Ein Haus mit 20 Wohnungen zu je 50 m² bedeutet 20 verschiedene Vorschreibungen, 20 verschiedene Abrechnungen. Sollte dagegen im gleichen Objekt nur ein Büro zu 1.000 m² vermietet werden, so wäre nur eine Abrechnung zu erstellen und der Verwaltungsaufwand wesentlich geringer. Die Vermietung von Amtsgebäuden durch die LIG betrifft überwiegend großflächige Büroräumlichkeiten.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass das von der LIG auf Grundlage der abgeschlossenen Mietverträge dem Land Steiermark in Rechnung gestellte Verwaltungshonorar den gemäß § 22 MRG vorgesehenen Höchstsatz darstellt. Auch gemäß den Hausverwaltungs- und Baubetreuungsverträgen über die landeseigenen Amtsgebäude in Graz kommt dieser Satz zur Vorschreibung. Für die Landeswohnhäuser gibt es differenzierte Sätze, zumal hier oft andere Hausverwaltungen eingesetzt sind.

Nach Ansicht der LIG ist es unrichtig, dass es sich beim erwähnten Satz um einen Höchstsatz handelt, da von privaten Hausverwaltungen auch oft ein höherer Verwaltungssatz, der sich z.B. an der Versicherungssumme für die zu verwalteten Objekte orientiert, verrechnet wird.

Für die noch im Besitz des Landes befindlichen Gebäude der Bezirkshauptmannschaften und Baubezirksleitungen (BH Murau, BH Hartberg, BH Radkersburg, BBL Liezen) wird in den Hausverwaltungs- und Baubetreuungsverträgen ein Honorarsatz in der Höhe von 50 % gemäß § 22 MRG vorgeschrieben. Dies deshalb, da in diesen dezentralen Dienststellen Verwaltungstätigkeiten aus Zweckmäßigkeitsgründen vor Ort durch Bedienstete (bzw. die Kanzleileiter) erbracht werden.

Replik des Landesrechnungshofes:

Die Tätigkeit der Bediensteten vor Ort (bzw. Kanzleileiter) bezüglich Hausverwaltung und Baubetreuung ist nicht abhängig vom Verkauf der Amtsgebäude an die LIG. Eingangsrechnungen sind in allen Fällen der LIG zur Prüfung vorzulegen. Der einzige Unterschied liegt im Zahlungsvollzug.

Nach Meinung des LRH ist der Zeitaufwand für die Prüfung auf jeden Fall höher als der für den Zahlungsvollzug. Daher ist es nicht einsichtig, dass nur für jene Amtsgebäude, die noch im Eigentum des Landes stehen, Hausverwaltungs- und Baubetreuungsverträge mit einem verminderten Honorarsatz von 50 % gemäß § 22 MRG vorgeschrieben werden.

4.1.1.6 Baubetreuungsverträge

In den zwischen der LIG und dem Land Steiermark abgeschlossenen Mietverträgen wurde vereinbart, dass der LIG für die Durchführung und Abwicklung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen ein Honorar zusteht.

Zusätzlich wurden zwischen den Vertragspartnern noch folgende Baubetreuungsverträge abgeschlossen:

- Vertrag vom 31.1.2003 zwischen LIG und dem Land Steiermark als solches betreffend Amtsgebäude in Graz, Bezirkshauptmannschaften, Baubezirkslei-

tungen, Agrarbezirksbehörden, Landeskindergarten sowie der psychischen Beratungsstelle Liezen.

- Vertrag zwischen LIG und Land (FA6C) betreffend die Landesjugendhäuser. Der Vertrag beinhaltet kein Datum, ebenso fehlt die Unterschrift eines LIG-Geschäftsführers.
- Vertrag vom 10.3.2003 zwischen LIG und Land (FA10B) betreffend die Landes-Versuchsanstalten.
- Vertrag vom 26.3.2003 zwischen LIG und Land (FA10C) betreffend die Land- und Forstwirtschaftlichen Fachschulen sowie die Land- und Forstwirtschaftlichen Fachschulen Fachbereich Ländliche Hauswirtschaft.
- Vertrag vom 28.6.2004 zwischen LIG und Land (FA11B) betreffend die Landesjugendheime und Landes-Sonderschulen.
- Vertrag vom 14.1.2004 zwischen LIG und Land (FA7B) betreffend die Landesfeuerwehrschule und das Feuerwehrkommando.
- Vertrag vom 30.5.2006 zwischen LIG und Land (FA8C) betreffend die Veterinärergrenzdienststelle Spielfeld.

In den Baubetreuungsverträgen wird die LIG u.a. verpflichtet, über Antrag der jeweiligen Fachabteilung folgende bauliche Maßnahmen durchzuführen:

- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Maßnahmen zur Sicherheit von Personen und der Bausubstanz
- Verbesserung des baulichen Brandschutzes und der starkstromtechnischen Sicherheit
- Maßnahmen zur Optimierung von Energie- und sonstigen Bewirtschaftungskosten
- Behördliche Umweltschutzmaßnahmen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Behindertengerechtigkeit

Mit Ausnahme des Vertrages über die Landesjugendhäuser und jenes über die Amtsgebäude und Landeswohnungen erhält die LIG für die Baubetreuungsleis-

tungen ein Honorar in Höhe von **5 % der Baukosten** (exkl. USt.) gem. ÖNORM B 1801/1, **exklusive Nebenkosten** (Reisekosten, KM-Gelder, Diäten etc.).

Für die Baubetreuung der Amtsgebäude und Landeswohnhäuser erhält die LIG ein Honorar in Höhe von **5 % der Baukosten** (exkl. USt.) gem. ÖNORM B 1801/1, **inklusive Nebenkosten**.

Für die Baubetreuung der Landesjugendhäuser erhält die LIG ein Honorar von **6 % der Baukosten** (exkl. USt.) gem. ÖNORM B 1801/1, **inklusive Nebenkosten**.

Von der LIG wurden daher mit dem Land Steiermark drei verschiedene Baubetreuungshonorare vereinbart.

Der LIG wird empfohlen, bei Verhandlungen mit den Dienststellen des Landes einheitliche Vertragsmuster heranzuziehen.

Zum Teil werden von Immobiliengesellschaften öffentlicher Gebietskörperschaften in Österreich auch Baubetreuungshonorare unter 5 % verrechnet.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Aus Anlass der Einrichtung der LIG bzw. deren Ausstattung mit Sach- und Personalressourcen mit 1. Jänner 2003 wurden Hausverwaltungs- und Baubetreuungsverträge mit der LIG zwecks Hausverwaltung und Baubetreuung der damals noch im Eigentum des Landes befindlichen Gebäude und Liegenschaften abgeschlossen. Die für die im Bewirtschaftungsbereich der Abteilung 2 befindlichen Liegenschaften abgeschlossenen Hausverwaltungs- und Baubetreuungsverträge, die ein Baubetreuungshonorar in der Höhe von 5 % der Baukosten (exklusive USt.) gemäß ÖNORM B 1801/1, inklusive Nebenkosten, vorsehen, wurden allen liegenschaftsbewirtschaftenden Dienststellen übermittelt bzw. wurde die Thematik auch im Zuge von Besprechungen erörtert.

Von der LIG wurden in einzelnen Baubetreuungsverträgen unterschiedliche Baubetreuungshonorare vereinbart, den zu Grunde liegenden Verhandlungen

mit den Dienststellen des Landes lagen jedoch stets einheitliche Vertragsmuster zugrunde. Mittlerweile wurden jedoch die meisten Baubetreuungsverträge durch Mietverträge über die angekauften Liegenschaften ersetzt, die eine einheitliche Baubetreuungsleistung und einheitliche Baubetreuungsverrechnung vorsehen. Das Baubetreuungshonorar in Höhe von 5 % der Baukosten (ohne Planungskosten) gemäß ÖNORM B 1801-1 wurde auf Basis einer Empfehlung der Kammer der Immobilitätsrentner im Jahr 2003 vorgeschlagen. Dieses Baubetreuungshonorar in eben dieser Höhe wird auch von den meisten Genossenschaften für Baubetreuungsleistungen verrechnet. Grundsätzlich sollen sowohl Verwaltungs- als auch Baubetreuungshonorare dazu geeignet sein, den Personal- und Betriebsaufwand der LIG zu decken.

4.1.1.7 Immobilienleasing Mietvertrag

Zwischen der „Immorent Immobilienleasing Gesellschaft mbH“ (Vermieter) und der LIG (Mieter) wurde mit Mai 2003 für die Dauer von 20 Jahren ein Immobilienleasing-Mietvertrag über Nutzflächen im Büro – und Geschäftsgebäude auf der Liegenschaft Nikolaiplatz 1b geschlossen.

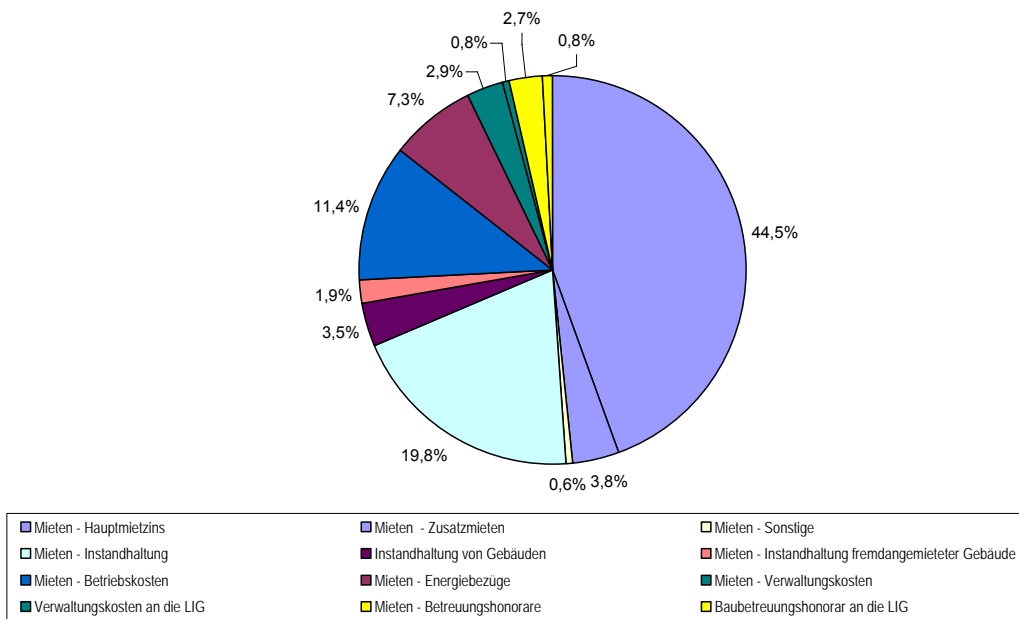
4.1.1.8 Zahlungen an die LIG

In den Jahren 2004 und 2005 wurden laut Landesrechnungsabschluss an die LIG folgende Zahlungen geleistet:

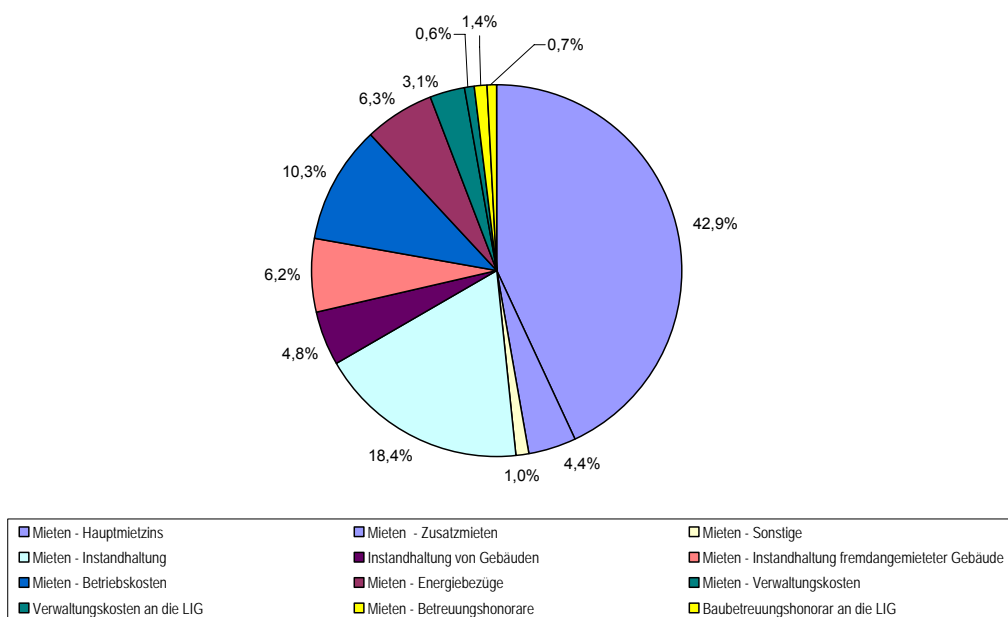
Zahlungen an die LIG		
Bezeichnung	RA 2004	RA 2005
Mieten - Hauptmietzins	14.520.633	17.145.595
Mieten - Zusatzmieten	1.250.653	1.755.894
Mieten - Sonstige	194.328	379.451
Mieten - Instandhaltung	6.451.579	7.326.758
Instandhaltung von Gebäuden	1.128.943	1.916.350
Mieten - Instandhaltung fremdangemieteter Gebäude	610.872	2.485.628
Mieten - Betriebskosten	3.718.208	4.102.833
Mieten - Energiebezüge	2.396.651	2.516.959
Mieten - Verwaltungskosten	954.397	1.217.946
Verwaltungskosten an die LIG	253.719	246.892
Mieten - Betreuungshonorare	888.687	545.111
Baubetreuungshonorar an die LIG	248.411	281.358
Summe	32.512.082	39.828.971

Nachstehende Grafiken zeigen die prozentmäßige Aufteilung der Zahlungen. Der Hauptmietzins und die Zusatzmieten betragen für 2004 48,3 % und für 2005 47,3 % und stellen die bis zum Jahre 2005 bereits vertraglich eingegangenen Rückzahlungsverpflichtungen der Ausleihungen (Laufzeit: 25 bis 33 Jahre) dar.

Zahlungen an die LIG im Rechnungsjahr 2004



Zahlungen an die LIG im Rechnungsjahr 2005



4.1.2 Liegenschaftsankäufe, Preisbildung und Liegenschaftsbewertung

Hinsichtlich der seit dem Jahr 2002 angekauften Gebäudegruppen wird in einer Stellungnahme der LIG festgehalten, dass der Umfang der Gebäudetranchen bzw. der darin enthaltenen Liegenschaften einerseits in Entsprechung der Budgeterfordernisse mit den zuständigen Ressorts und auf Verwaltungsebene mit den Vertretern der Fachabteilung 4A (Finanzen und Landeshaushalt) abgestimmt wurde. Unter Beachtung der Vorschriften des Vergaberechtes wurden allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige mit der Verkehrswertermittlung beauftragt.

Das angewandte Verkehrswertverfahren ermittelt einerseits den Sachwert einer Liegenschaft, bestehend aus Bodenwert und Bauwert, andererseits den Ertragswert. Der Verkehrswert ergibt sich aus einer Gewichtung 25 % Sachwert zu 75 % Ertragswert.

Der Auftrag an die Immobiliensachverständigen beinhaltet auch die Ermittlung der angemessenen Mieten sowie der Abschreibungsdauer der Liegenschaften, um einerseits den finanzwirtschaftlichen Erfordernissen und andererseits den Maastrichtkriterien Rechnung zu tragen.

Die Verkehrswertgutachten werden sowohl von den Geschäftsführern der LIG als auch von den Vertretern der FA4A auf Plausibilität geprüft und auf Basis der geprüften Ergebnisse Angebote zum Erwerb der Liegenschaft zum Verkehrswert an das Land Steiermark übermittelt.

Seitens der FA4A wird die von der LIG dargelegte Vorgehensweise der Verkehrswertermittlung für jene Bereiche, in denen die FA4A involviert ist, bestätigt.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Wie vom Landesrechnungshof festgehalten, werden die Verkehrswerte, die bei Rückvermietung anzusetzenden angemessenen Mieten sowie die Abschreibungsdauer der Liegenschaften durch externe Gutachten von Immobiliensachverständigen ermittelt, um einerseits den finanzwirtschaftlichen Erfordernissen und andererseits den Maastrichtkriterien Rechnung zu tragen. Die Verkehrswertgutachten werden im Sinne der Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes beauftragt und auch von den Vertretern der Fachabteilung 4A auf Plausibilität geprüft. Auf Basis der Ergebnisse der Verkehrswertgutachten wurden und werden Angebote der LIG zum Erwerb der Liegenschaften zum Verkehrswert an das Land Steiermark übermittelt.

Stellungnahme des Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat**Dr. Christian Buchmann:**

Wie vom Landesrechnungshof richtig festgehalten, werden die Verkehrswerte, die bei Rückvermietung anzusetzenden angemessenen Mieten sowie die Abschreibungsdauer der Liegenschaften durch externe Gutachten von Immobiliensachverständigen ermittelt, um einerseits den finanzwirtschaftlichen Erfordernissen und andererseits den Maastrichtkriterien Rechnung zu tragen.

Die Verkehrswertgutachten werden im Sinne der Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes beauftragt und auch von den Vertretern der Fachabteilung 4A auf Plausibilität geprüft.

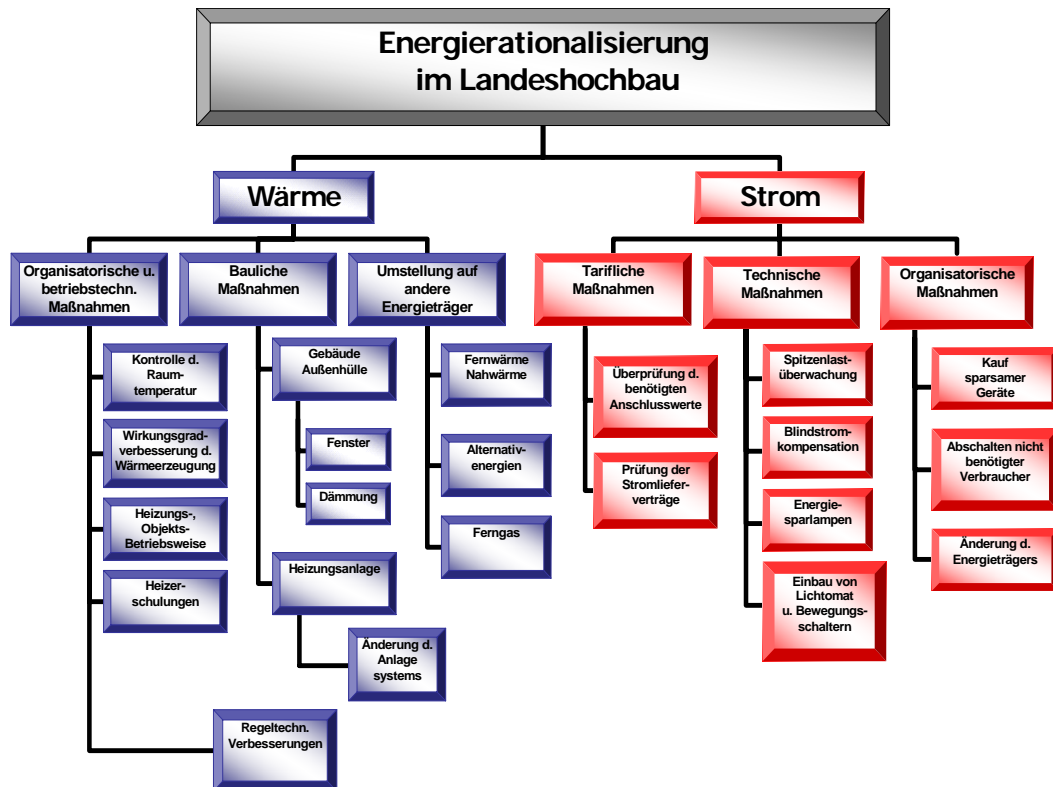
Auf Basis der Ergebnisse der Verkehrswertgutachten wurden und werden Angebote zum Erwerb der Liegenschaften zum Verkehrswert an das Land Steiermark übermittelt.

4.1.3 Energiemanagement

Die Überprüfung des Energiemanagements durch den LRH erfolgt ausschließlich anhand einer Stellungnahme der LIG. Gespräche mit allenfalls betroffenen Abteilungen bzw. Fachabteilungen des Landes wurden nicht geführt.

Das Energiemanagement erfolgt innerhalb der LIG über das Referat Haustechnik. Die Hauptgruppen für die Energierationalisierung sind Wärme und Strom.

Eine Aufstellung der einzelnen Maßnahmen dazu ist auf dem nachfolgenden Schema ersichtlich.



Im Jahre 2005 wurde von der LIG ein Aufwand für Strom in Höhe von € -1.454.734,26 und ein Heizungsaufwand von € -2.226.360,84 verbucht.

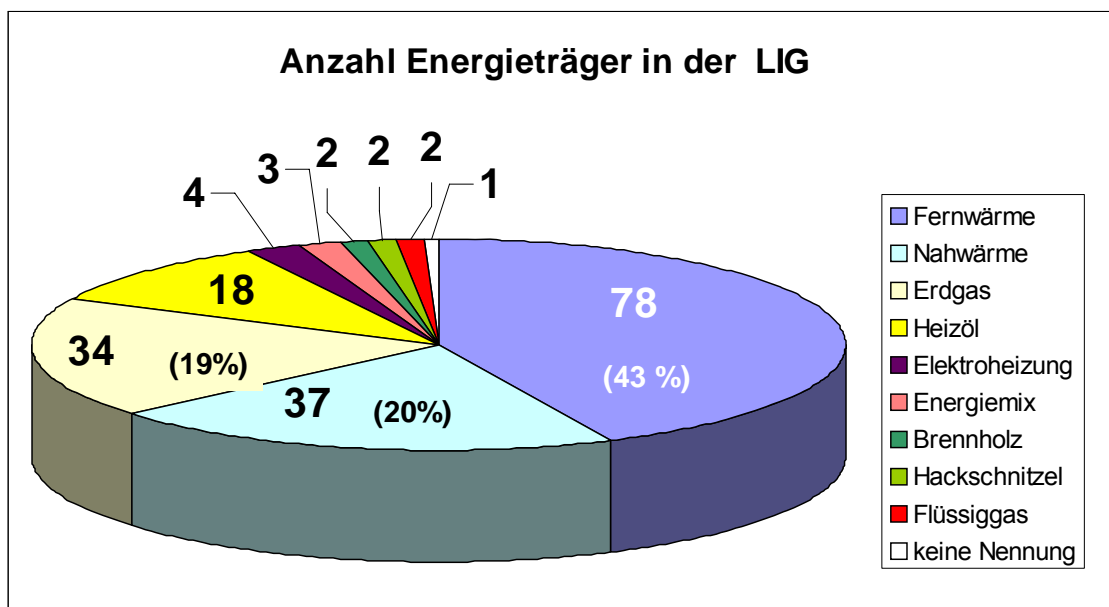
4.1.3.1 Teilbereich Wärme

Im Teilbereich Wärme wird laut Auskunft der LIG sukzessive von fossilen Energieträgern auf Fernwärme bzw. Nahwärmenetze umgestellt bzw. werden je nach finanziellen Möglichkeiten auch Alternativenergiesysteme eingesetzt. So wurden bis dato nahezu alle größeren Heizzentralen mit Ausnahme der Anla-

gen in der Stadt Bad Radkersburg, wo keine leitungsgebundenen Energieträger zur Verfügung stehen, umgestellt.

Von den 181 sich per September 2006 im Betreuungsbereich der LIG befindlichen Liegenschaften (ohne Landeswohnungen) sind nur 20 Anlagen (10 %) ganz oder teilweise von Heizöl abhängig.

115 Anlagen werden durch Fern- oder Nahwärme versorgt (64 %), 54 Anlagen (30 %) direkt durch fossile Energieträger (Heizöl, Erdgas, Flüssiggas).



Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Wie vom Landesrechnungshof festgehalten, wird von der LIG sukzessive von fossilen Energieträgern auf Fernwärme- bzw. Nahwärmenetze umgestellt bzw. Alternativenergiesysteme eingesetzt. Zu diesem Zweck arbeitet die LIG in gemeinsamen Projektgruppen unter anderem auch mit der GasWärme GmbH zusammen. In diesem Sinne wurden in den letzten Jahren nahezu alle größeren Heizzentralen umgestellt.

4.1.3.2 Teilbereich Strom

Für den Teilbereich Strom wurde nach Auskunft der LIG zusammen mit dem Land Steiermark für ihre 336 Anlagen im Jahr 2004 eine europaweite Ausschreibung im offenen Verfahren für die Lieferung von elektrischer Energie ab dem 1. Jänner 2005 durchgeführt.

Bei dieser Ausschreibung wurden von drei Unternehmen Gesamtangebote und von fünf Unternehmen Teilangebote abgegeben. Aufgrund der Bewertung mit den Zuschlagskriterien waren die Teilangebote günstiger als die Gesamtangebote und es wurde drei Bietern ein Zuschlag erteilt.

Da durch die Teilangebote nicht alle Anlagenstandorte abgedeckt wurden, blieben 14 Standorte ausgenommen. Für diese Anlagenstandorte wurde in einem extra durchgeführten Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung der Zuschlag erteilt.

Im Jahr 2005 wurde aufgrund einer Preisanpassung die Option der Ausschreibung auf Laufzeitverlängerung in Anspruch genommen, und damit die Lieferung von elektrischer Energie um ein weiteres Jahr bis 31.12.2006 verlängert.

Die Preisverhandlungen im Jahr 2006 führten zu keinem Ergebnis. Daher wurde die Option einer Verlängerung der Vertragslaufzeit um ein weiteres Jahr nicht in Anspruch genommen und die Lieferung von elektrischer Energie wurde gemäß den Bestimmungen des BVergG 2006 im offenen Verfahren neu ausgeschrieben.

In Form von zwei Stichproben im Bereich der FA6C-Land- und Forstwirtschaftliches Berufs- und Fachschulwesen wurde die Entwicklung der Stromkosten vom LRH überprüft.

Diese zwei Objekte betreffen die Fachschule Neudorf und das Volksbildungsheim St. Martin.

Dem LRH liegen die Stromrechnungen dieser Objekte für die Jahre 2004 bis Jänner 2007 vor. Demnach hat das im Jahr 2006 stattgefundene offene Ausschreibungsverfahren in beiden Fällen zu massiven Strompreissteigerungen geführt. Diese Preisanpassungen entsprechen allerdings der Entwicklung des Strompreises auf den internationalen Märkten und können somit als marktkonform bezeichnet werden.

Laut Auskunft der FA6C hat auch das erste offene Ausschreibungsverfahren der LIG aus dem Jahr 2004 für diese Gebäude zu starken Preisanstiegen geführt. Begründet wird dies seitens der FA6C damit, dass bis einschließlich 2003 von der FA6C der Stromliefervertrag selbständig zu für das Land sehr günstigen Konditionen verhandelt worden ist.

Die Geschäftsführung der LIG wurde vom LRH mit diesen beiden Kostensteigerungen aus den offenen Verfahren des Jahres 2004 konfrontiert und teilte dazu mit, dass der LIG diese günstigen Verträge vor der Ausschreibung nicht bekannt gewesen wären.

Aus der Sicht des LRH hätte die LIG Kenntnis über die bis 2003 gültigen Stromlieferverträge haben müssen bzw. ist dies bei einem von der LIG durchgeführten Ausschreibungsverfahren als Holschuld der LIG zu betrachten.

Von der FA6C wurde dem LRH auch mitgeteilt, dass die budgetverantwortliche Fachabteilung in die Ausschreibungsverfahren der LIG nicht eingebunden worden ist. Auch erfolgte durch die LIG keine Information an die FA6C über die Ergebnisse und Auswirkungen der Ausschreibungen.

Der LRH empfiehlt der LIG, die Kommunikation mit den budgetverantwortlichen Stellen des Landes zu verbessern.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Auf Grund der Vorgaben des Bundesvergabegesetzes wurde von der LIG erstmals im Jahr 2004 eine europaweite Ausschreibung im offenen Verfahren für die Lieferung von elektrischer Energie ab dem 1.1.2005 durchgeführt. Im Jahr 2005 wurde auf Grund einer Preisanpassung die mit den Bestbieteren vertraglich vereinbarte Option der Ausschreibung auf Laufzeitverlängerung in Anspruch genommen, und damit die Lieferung von elektrischer Energie um ein weiteres Jahr bis 31.12.2006 verlängert. Auf Grund des starken Preisanstiegs im Jahr 2006 konnte mit den Energieversorgern keine weitere Verlängerung der Vertragslaufzeit vorgenommen werden und wurde die Lieferung von elektrischer Energie abermals gemäß den Bestimmungen des BVergG 2006 im offenen Verfahren neu ausgeschrieben.

4.1.3.3 Energiebuchhaltung

Die Energiebuchhaltung der LIG ist ein Hilfsmittel bei der Durchführung energiepolitischer Maßnahmen. Diese EDV-mäßige Erfassung aller Energiedaten für Wärme und Strom wird laut Auskunft der LIG für alle LIG-eigenen Gebäude und bei zur Verfügung Stellung auch für die LIG-betreuten Gebäude betrieben. Die Energiebuchhaltung basiert auf dem Energiesparkonzept für Landeshochbauten aus dem Jahr 1981, wodurch sämtliche Verbrauchsdaten und Kosten für Wärmeenergie seit dem Jahr 1981 und für Elektroenergie seit dem Jahr 1986 in Form einer Jahresenergiebilanz als Datenbank zu Verfügung stehen.

4.1.3.4 Contracting und Infrastruktur-Monitoring

Derzeit gibt es im Betreuungsbereich der LIG 14 laufende Contractingverträge, wovon 8 als Einsparcontractingverträge abgeschlossen worden sind. Bei diesen Verträgen werden die vereinbarten Kosten für die Sanierung (vornehmlich im Bereich der Heizungsanlagen) durch Energieeinsparungen refundiert. Die Amortisationszeiten dieser Verträge schwanken zwischen 5 und 15 Jahren, die Investitionssumme beträgt ca. € 1,75 Mio.

Daneben wurden seit dem Jahr 2002 insgesamt 6 neue Contractingverträge zum Zwecke der Vorfinanzierung der Investitionskosten und der Anlagenbetreuung während der Laufzeit unter Mitwirkung der LIG abgeschlossen.

In jährlich abgehaltenen Audits sind durch den jeweiligen Contractor die Einsparerfolge zu belegen und nachzuweisen. Die derzeit bestehenden 14 Contractingverträge wurden mit insgesamt 7 Contractor-Firmen abgeschlossen.

In einem Infrastruktur-Monitoring werden nach Auskunft der LIG die Stammdaten der einzelnen Objekte, wie z.B. Energieträger und ab 2007 geplanter Weise auch die Energiekennzahl, erfasst. Durch die EDV-mäßig organisierte Wartung vieler Anlagenteile der LIG-betreuten Gebäude soll der Zustand der technischen Anlagen auf höchstmöglichem Niveau gehalten werden, wodurch längerfristig mit Reduktionen von Betriebskosten und Investitionskosten zu rechnen ist. Sämtliche Kosten und Termine für die Wartung und Überprüfung werden datenmäßig erfasst. Daraus lassen sich hinkünftig die Wartungskosten aller LIG-eigenen Anlagenteile direkt miteinander vergleichen.

4.1.4 Facilitymanagement

Ein umfassendes Facilitymanagement bezieht ganzheitlich den Zusammenhang der einzelnen Lebenszyklusphasen eines Objektes bzw. einer Infrastruktur ein. Diese reichen von der Projektentwicklung, der Errichtung, der Nutzung (Bewirtschaftung, Erhaltung, Umnutzung) bis zum Rückbau. FM ist keine reine Kostenminimierung, sondern sollte neben den Gesamtkosten vor allem den Gesamtnutzen für das Kerngeschäft und dessen Kunden berücksichtigen.

Die ÖNORM A 7002 legt einen Anforderungskatalog für Facility Manager fest und definiert die folgenden notwendigen Wissens- und Erfahrungsbereiche:

a. Das Management von Immobilien und der im-/materiellen Infrastruktur

Wissen über das Management von Immobilien (Kosten, Strategien, Nutzungen etc.)

- Wissen über gesetzliche Rahmenbedingungen (Immobilienrecht, Baurecht, Arbeitnehmerschutz, Umweltrecht)
- Wissen über technische Rahmenbedingungen (Bautechnik, Bauphysik, Technische Gebäudeausrüstung, Planerische Gestaltung, Facilitärer Betrieb)
- Entwicklung einer Instandhaltungsstrategie

b. Das Management des Arbeitsumfeldes

- Flächenmanagement (Strategieentwicklung bzgl. Nutzung und Flächenzuordnung; Entwicklung von Konzepten, Plänen und Datenstrukturen; Belegungs- und Umzugsmanagement)
- Betriebswirtschaft (Rechnungswesen, Budgetierung und Controlling, Investitionsplanung, Liquiditätsplanung)

In einer Stellungnahme der LIG wird festgehalten, dass nahezu sämtliche Anforderungen und Aufgaben, die in der Bezug habenden ÖNORM angeführt werden, für das Land Steiermark und in untergeordnetem Ausmaß auch für externe Auftraggeber angeboten und auch durchgeführt werden können.

In der Aufsichtsratsitzung der LIG vom 21. November 2006 wurde hinsichtlich des Projektes Grenadiergasse die Problematik der Nutzerabstimmung diskutiert und von den Mitgliedern des Aufsichtsrates festgehalten, dass das Flächenmanagement aus Effizienzgründen in den Verantwortungsbereich der LIG übergehen sollte. Darüber hinaus wurde in dieser Sitzung festgehalten, dass am Beispiel einer Wohnhaussanierung in der Steyrergasse aus der Sicht des LIG-Aufsichtsrates die Unwirtschaftlichkeit von Landeswohnhäusern dokumentiert

sei und dem Land Steiermark empfohlen werden kann, sich von Wohnhäusern mit niedrigen Mieterträgen und großem Instandhaltungsaufwand zu trennen.

Neben dem von der LIG in Landesobjekten durchgeführten FM werden auch von Fachabteilungen des Landes Steiermark Aufgaben des FM wahrgenommen. In erster Linie ist davon die Abteilung 2 – Präsidialangelegenheiten und Zentrale Dienste – betroffen. Basis hierfür bildet der Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung vom 11. Oktober 2001 (GZ LV-00L4/2-2001), in dem festgehalten wird, dass in der Geschäftseinteilung des Landes Agenden, die bisher in der Zuständigkeit der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung waren, der Landesamtsdirektion zugewiesen wurden. Im zuvor gefassten Regierungsbeschluss vom 14. Mai 2001 (Gründung der LIPEG) wurde als Ziel noch die Zentralisierung der Liegenschaftsverwaltung genannt.

In einer schriftlichen Stellungnahme der Abteilung 2 werden die für das Land Steiermark erbrachten FM-Aufgaben folgendermaßen beschrieben:

- Aus der Sicht der A2 ist bei der Aufgabenverteilung des FM die strategische Ebene entscheidend. Diese sollte in jedem Fall innerhalb einer Kommune bleiben.
- Die A2 versteht sich als Schnittstelle des Landes und übt als solche den Part des strategischen FM aus. Hierzu gehört insbesondere das Flächenmanagement, dieses umfasst die strategische Planung und Zuweisung von Amtsräumen.

„Eine Steuerung und damit die Kostenkontrolle in diesen Bereichen muss Angelegenheit des Landes bleiben; dies deshalb, weil alle Maßnahmen in diesen Bereichen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Gliederung der Verwaltungseinheiten stehen; diese Entscheidungen können nur dort angesiedelt sein, wo die Kostenverantwortung für die Finanzierung der Maßnahme (ergo beim Land) liegt.“

- Als weitere strategische FM-Aufgabe wird von der A2 die Erstellung von Vorgaben, Standards und Prioritätenreihungen für abzuwickelnde Bauvorhaben wahrgenommen.

- Im operativen FM-Bereich zeichnet die A2 u.a. für das Fuhrparkmanagement, die Gartenpflege, die Gebäudebewachung, zum Teil den Winterdienst, den Materialeinkauf, zentrale Post- und Telefondienste, den Bereich der Hausarbeiter sowie bestimmte Handwerksdienste verantwortlich.

Im RSB vom Mai 2001 wurde zunächst als Ziel die schrittweise Zusammenführung der Liegenschaftsverwaltung in einer neuen Einheit genannt. Zu diesem Zwecke wurde die Gründung der LIG beschlossen.

Die Budgetvereinbarung für die Jahre 2001 und 2002 traf folgende Regelung:

„Die Verwaltung und Bewirtschaftung aller für die Landesverwaltung betriebsnotwendigen Liegenschaften soll in einer einzigen Organisationseinheit zusammengefasst werden, um einerseits eine sparsame und professionelle Gestionierung zu ermöglichen und andererseits eine Kostentransparenz und –disziplin (Bestellerprinzip) zu erreichen.“

Die Zuständigkeiten in der Bewirtschaftung der Liegenschaften des Landes verteilen sich gemäß der Geschäftsverteilung sowie unter Berücksichtigung der Geschäftseinteilung des Amtes auf alle neun Regierungsmitglieder.

Derzeit sind daher mehrere Abteilungen des Landes und die LIG mit der Verwaltung von Landesliegenschaften beschäftigt.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Die Begriffsdefinition von Facilitymanagement findet sich in der ÖNORM A 7000 (Vornorm). Demnach ist Facilitymanagement (FM) ganzheitliches Management der Immobilien und der materiellen/inmateriellen Infrastruktur einer Organisation mit dem Ziel der Verbesserung der Produktivität des Kerngeschäfts.

Das Land Steiermark hat sich im Zuge der Neuorganisation der Hochbau- und Liegenschaftsverwaltung auf strategischer Ebene dazu entschlossen, Tätigkeiten der kaufmännischen Hausverwaltung und Bauverwaltung outzusourcen und diese Tätigkeiten einer Tochterunternehmung, der LIG, zu übertragen. Damit erbringt die LIG in diesem Bereich umfassende Facility-Serviceleistungen für

das Land. Die Funktion des Mieters bzw. Auftragsgebers für Baumaßnahmen der LIG gegenüber wird von der jeweils gebäudebewirtschaftenden (Fach)Abteilung wahrgenommen.

Beim Land verblieben sind - neben den ebenfalls als „Facility-Services“ zu bezeichnenden Aufgaben wie der Fuhrpark, die Eigenreinigung, der Hausarbeitsdienst etc. - in erster Linie Aufgaben des strategischen Facilitymanagements im Bereich Flächenmanagement (Planung und Zuweisung von Amtsräumen) sowie der Beauftragung von Baumaßnahmen (Erstellung von Vorgaben, Standards für die Ausführung sowie Prioritätenreihungen für abzuwickelnde Bauvorhaben).

4.1.5 Refinanzierungsgeschäfte der LIG

4.1.5.1 Refinanzierung und Landeshaftungen

In einer schriftlichen Stellungnahme wurden seitens der LIG die Refinanzierungsgeschäfte dargelegt. Demgemäß werden die Ausleihungen für den Ankauf bzw. die Vorfinanzierung von Projekten von Landes- bzw. LIG-Liegenschaften ausnahmslos im offenen Verfahren zur Ausschreibung gebracht. Diese Vorgangsweise wurde nach Auskunft der LIG-Geschäftsführung gewählt, um eine größtmögliche Transparenz der Vergabe von Finanzierungsaufträgen sicherzustellen bzw. um im Wettbewerb möglichst günstige Finanzierungsbedingungen zu erhalten.

Gemäß § 10 Abs. 11 BVergG 2006 unterliegen Geschäfte, die der Geld- oder Kapitalbeschaffung von öffentlichen Auftraggebern dienen, nicht dem Vergaberegime. Nach § 3 Abs. 1 Z. 2 BVergG 2006 ist die LIG als öffentlicher Auftraggeber zu betrachten. Das ausnahmslos zur Anwendung kommende offene Verfahren zur Refinanzierung der LIG ist insofern als positiv zu bewerten.

Anzumerken ist, dass (abhängig vom Schwellenbereich) für öffentliche Auftraggeber in dem bis 2005 gültigen BVerG 2002 sehr wohl eine Verpflichtung zur Ausschreibung von Fremdmittelaufnahmen bestand.

Vom LRH wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen (Spiegel der Angebote und Vergabebericht) ein Ausschreibungsverfahren der LIG geprüft, wobei die Aufnahme von Fremdmitteln in der Höhe von € 39,5 Mio. im Jahr 2003 zum Zwecke des Ankaufs von Amtsgebäuden als Stichprobe herangezogen worden ist. Die Ausschreibung wurde im offenen Verfahren abgewickelt, insgesamt wurden 8 Anbote gelegt.

Im Rahmen der Prüfung der Angebote wurde laut Vergabebericht festgestellt, dass alle Bieter Alternativangebote eingebracht haben, wobei diese aufgrund der unvorhersehbaren Zinsentwicklung sowie des nicht auszuschließenden Währungsrisikos nur schwer vergleichbar waren. Aufgrund einer vom LRH nachvollziehbaren Zinsmeinung der LIG-Geschäftsführung wurde dem von einem Bieter vorgelegten Alternativenangebot der Zuschlag erteilt.

Der LRH kann auf ein ordnungsgemäß durchgeführtes Ausschreibungsverfahren schließen. Dies betrifft die Einhaltung aller gesetzlichen Fristen, die Wahl des Vergabeverfahrens, die Bekanntmachung in einem österreichischen und in einem internationalen Medium, die Öffnung sowie die Prüfung der Angebote. Die Gestaltung der Ausschreibungsunterlagen wurde nicht geprüft, da der LRH keine Einsicht in den Vergabeakt genommen hat.

Per 30. Juni 2006 waren folgende Refinanzierungen der LIG bilanziert:

1. Ausleihungen	Bank	Rahmen	Ausnützung			Laufzeit Jahre	Haftung Land
			ursprünglicher Betrag	Datum	Stand 30.06.2006		
Ankauf Amtsgebäude	Hypo	72.672.834,17	72.672.834,17	28.12.2001	65.845.055,14	33	72.672.834,22
Ankauf Berufsschulen	Hypo	36.336.417,08	36.336.417,08	30.12.2002	33.691.178,99	33	36.336.417,08
Sanierung Landesjugendhaus Schladming	RLB	7.000.000,00	7.000.000,00	17.09.2004	6.580.000,00	25	7.000.000,00
Ankauf Av. de Tervuren, Brüssel	RLB	2.500.000,00	2.500.000,00	15.11.2004	2.312.500,00	20	keine Haftung
Sanierung Silberberg	Hypo	1.300.000,00	760.000,00	30.12.2005	735.000,00	25	1.300.000,00
Ankauf Landesaltenpflegeheime	BAWAG/PSK	16.805.000,00	16.805.000,00	29.03.2005	15.796.700,00	25	16.805.000,00
Ankauf Landesjugendhäuser	Steierm. Spark.	5.425.000,00	5.425.000,00	29.03.2005	5.153.750,00	25	5.425.000,00
Sanierung Burggasse 2	BA/CA	3.200.000,00	-		-	33	-
Ausleihungen Gesamt		145.239.251,25	141.499.251,25		130.114.184,13		139.539.251,30
2. Anleihen	Bank	Rahmen	Ausnützung			Laufzeit Jahre	Haftung Land
			ursprünglicher Betrag	Datum	Stand 30.06.2006		
Ankauf Bezirkshauptmannschaften	Hypo	32.000.000,00	32.000.000,00	29.01.2004	31.387.863,00	33 Jahr. 11 Mon.	32.000.000,00
Ankauf Berufsschulen	BA/CA	45.000.000,00	45.000.000,00	15.01.2003	41.070.855,00	25	41.669.152,00
Ankauf LFS/HWS	BA/CA	46.903.000,00	46.903.000,00	29.03.2005	44.088.820,00	25	46.903.000,00
Sanierung Berufsschulen	BA/CA	9.500.000,00	9.500.000,00	30.06.2005	9.120.000,00	25	9.500.000,00
Sanierung Berufsschulen	Hypo	14.900.000,00	14.900.000,00	02.01.2006	14.602.000,00	25	14.900.000,00
Sanierung Alte Universität	BA/CA	10.500.000,00	9.000.000,00	01.03.2006	8.853.000,00	25	8.989.200,00
Anleihen Gesamt		158.803.000,00	157.303.000,00		149.122.538,00		153.961.352,00
Finanzierungen Gesamt		304.042.251,25	298.802.251,25		279.236.722,13		293.500.603,30

Per 30.6.2006 hatte die LIG somit offene Außenstände von € 130,1 Mio. in Form von Ausleihungen und € 149,1 Mio. durch Anleihen. Dies ergibt ein Gesamtbligo per 30.6.2006 von € 279,2 Mio. Die ursprüngliche Höhe dieser Refi-

finanzierungen betrug € 298,8 Mio., womit durch die LIG aufgenommenes Fremdkapital im Ausmaß von ca. € 19,6 Mio. bis 30.6.2006 getilgt wurde.

Das Land Steiermark hat für obige Refinanzierungsgeschäfte der LIG per 30.6.2006 Haftungserklärungen in Höhe von insgesamt € 293,5 Mio. gegenüber den Kapital gebenden Kreditinstituten abgegeben. Die Garantieerklärungen bewirken für das Land Steiermark so genannte Eventualverbindlichkeiten und sind somit Maastricht-neutral.

Am 19. Dezember 2005 wurde von der Steiermärkischen Landesregierung beschlossen, dass hinsichtlich der vom Land bereits übernommenen und in Zukunft noch zu übernehmenden Haftungen für Fremdmittelaufnahmen der LIG an das Land Steiermark eine Haftungsprovision in der Höhe von 0,5 % der jeweils zum 31.12. aushaftenden landesverbürgten Fremdmittel zu leisten ist.

4.1.5.2 Österreichische Bundesfinanzierungsagentur

Gemäß Bundesfinanzierungsgesetz ist die ÖBFA für das Schulden- und Finanzmanagement der Republik Österreich zuständig, wobei sich sowohl Bund als auch Länder der Refinanzierung durch die ÖBFA bedienen können.

Die ÖBFA bietet insbesondere im langfristigen fixen wie auch variablen Bereich sehr günstige Konditionen an, wobei dem LRH seitens der ÖBFA-Geschäftsführung eine derzeit (Stand: Jänner 2007) für das Land Steiermark mögliche Kondition von EURIBOR minus 19 Basispunkte (- 19 BP) genannt wurde.

Anhand des Preisspiegels einer LIG-Ausschreibung aus dem Jahr 2003 (Ankauf Amtsgebäude) ergaben sich für die LIG nach Anbotlegung durch 7 Refinanzierungsinstitute im variablen 6-Monats EURIBOR Bereich Aufschläge zwischen 6 und 18 Basispunkten. Auch wenn eine unmittelbare Vergleichbarkeit dieser Angebote aus dem Jahr 2003 mit den derzeitigen Konditionen der ÖBFA nicht gegeben ist kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Refinan-

zierung über die ÖBFA ein Einsparungspotential von zumindest 25 bis 30 Basispunkten zu erzielen ist. Dies entspricht z.B. bei einer Fremdkapitalaufnahme von € 70 Mio. einer Reduzierung des Zinsaufwandes von ca. € 200.000,-- p.a.

Das Procedere einer Refinanzierung wurde von der Geschäftsführung der ÖBFA folgend beschrieben:

Die Refinanzierung bei der ÖBFA erfolgt unmittelbar für das Land Steiermark. Diese Ausleihung wäre grundsätzlich von einer Darlehens- Kreditgebühr befreit. Das Land Steiermark könnte danach dieses Kapital in die LIG einbringen (z.B. in Form eines Gesellschafterdarlehens). Die LIG muss aber gemäß ESVG 95 dem Sektor 13 (Staat) zuzurechnen sein, was als 100%ige Landestochter jedenfalls zutrifft. Für ein Darlehen des Landes an die LIG wären für die LIG 0,8 % Darlehensgebühr aufwandswirksam. Für Refinanzierungen der LIG bei Kreditinstituten am freien Markt ist dies derzeit nicht der Fall, da alternative Finanzierungsformen gewählt werden, die diese Vergebührung nicht auslösen. Ebenso wurde von der Geschäftsführung der ÖBFA die Maastricht-Konformität dieser Konstruktion nach Prüfung durch Rechtsexperten der ÖBFA hervorgehoben.

Als Mindestgrenze wurde dem LRH ein Ausleihungsvolumen von € 5 Mio. genannt.

Der LRH empfiehlt der Fachabteilung 4A (Finanzen und Landeshaushalt), die Möglichkeiten einer Refinanzierung über die ÖBFA zu evaluieren.

Eine Refinanzierung über die ÖBFA wurde von österreichischen Landesimmobiliengesellschaften bereits in Anspruch genommen.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Laut Auskunft der Fachabteilung 4A erscheint die Refinanzierung von Ankaufs- und Projektkosten für die LIG über die ÖBFA nicht empfehlenswert, da einerseits die Refinanzierungslaufzeit mit 15 Jahren beschränkt und andererseits

spezielle Finanzprodukte mit erhöhtem Risikofaktor der Refinanzierung zugrundegelegt werden. Darüber hinaus erscheinen die im Bericht des Landesrechnungshofes ausgewiesenen Angebotsergebnisse für die Ausschreibung der Finanzierung des Ankaufes von Amtsgebäuden nicht nachvollziehbar, da für diese Gebäudegruppe (BHs und ABBs) die Kondition **12-Monats**-EURIBOR abzüglich 16 BP gewählt wurde. Demnach reduziert sich das vom Landesrechnungshof errechnete Einsparungspotential auf drei Bonuspunkte.

Angemerkt wird, dass die Möglichkeit einer Refinanzierung über die ÖBFA im Zusammenhang mit den Ausführungen zu Punkt 4.1.5.3 Abschluss von Zinsswaps zu sehen ist, da die ÖBFA überwiegend Finanzierungsangebote im Risikobereich anbietet.

Stellungnahme des Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat

Dr. Christian Buchmann:

Laut Auskunft der Fachabteilung 4A erscheint die Refinanzierung von Ankaufs- und Projektkosten für die Landesimmobilien-GesmbH Steiermark über die ÖBFA nicht empfehlenswert, da einerseits die Refinanzierungslaufzeit mit 15 Jahren beschränkt und andererseits spezielle Finanzprodukte mit erhöhtem Risikofaktor der Refinanzierung zu Grunde gelegt werden.

Darüber hinaus erscheinen uns die im Bericht des Landesrechnungshofes ausgewiesenen Angebotsergebnisse für die Ausschreibung der Finanzierung des Ankaufes von Amtsgebäuden nicht nachvollziehbar, da für diese Gebäudegruppe (BHs und ABBs) die Kondition **12-Monats**-EURIBOR abzüglich 16 BP gewählt wurde. Demnach reduziert sich das vom Landesrechnungshof errechnete Einsparungspotential auf drei Bonuspunkte.

Anmerkung der Fachabteilung 4A:

Die Möglichkeit einer Refinanzierung über die ÖBFA ist im Zusammenhang mit der Beantwortung zu Punkt 4.1.5.3 Abschluss von Zinsswaps zu sehen, da die ÖBFA überwiegend Finanzierungsangebote im Risikobereich anbietet.

Replik des Landesrechnungshofes zu beiden Stellungnahmen:

Der angeführte Konditionenvergleich basiert auf einen Vergabebericht der LIG aus dem Jahre 2003 sowie den Angaben der ÖBFA-Geschäftsführung und ent-

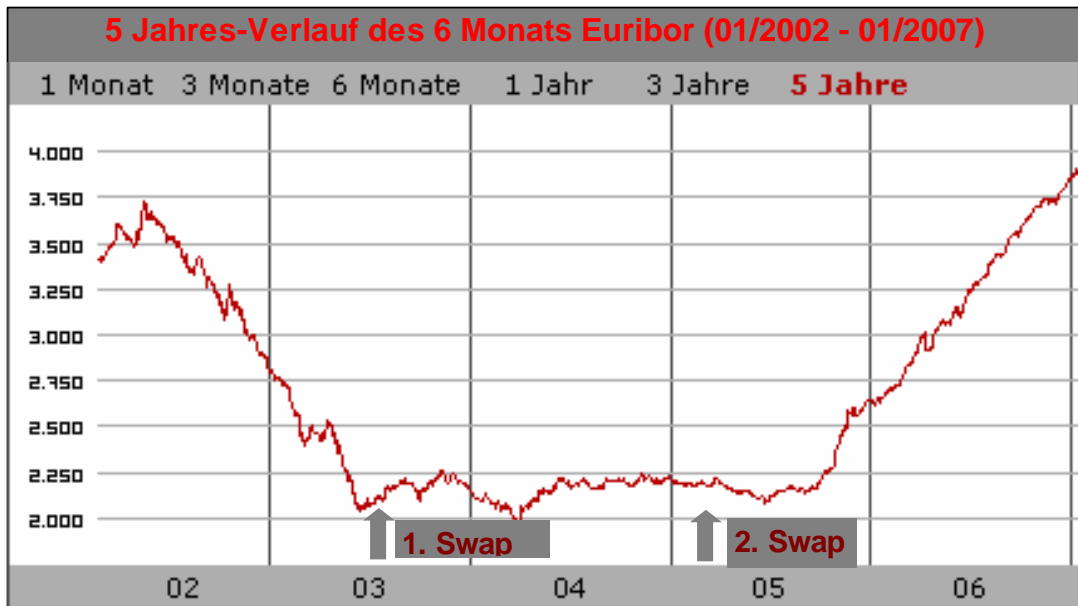
spricht der aufgezeigten Differenz von zumindest 25 bis 30 Basispunkten (vor Risikokosten). Eine Evaluierung der Angebote der ÖBFA erscheint daher zumindest diskussionswürdig. Auch gilt es zu hinterfragen, ob die ÖBFA ausschließlich Refinanzierungen im derivativen Bereich durchführt.

4.1.5.3 Abschluss von Zinsswaps

Ein Großteil der Ausleihungen der LIG wurde auf Basis variabler Zinsvereinbarungen abgeschlossen. Aufgrund erwarteter langfristiger Zinssteigerungen und mit dem Ziel, die historische Zinstiefphase der Jahre 2003 bis 2005 zu nutzen, wurden von der Geschäftsführung der LIG mit Datum 17.7.2003 bzw. 1.3.2005 zwei Zinsswapvereinbarungen mit einem Kreditinstitut abgeschlossen. Dadurch sollte das Risiko steigender Zinsen vermindert bzw. im Falle steigender Zinsen ein Profit erzielt werden.

Wesentliches Kriterium derartiger Zinsswapgeschäfte ist es, dass für einen vereinbarten nominellen Kapitalbetrag (Bezugsbetrag) und für eine bestimmte Laufzeit eine variable Verzinsung in eine fixe Verzinsung getauscht wird. Der Fixzinssatz liegt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zwar über dem aktuellen variablen Zinssatz, im Gegenzug wird aber für den Kreditnehmer der Zinssatz fixiert und das Risiko steigender Zinsen für die vereinbarte Laufzeit somit ausgeschlossen. Je höher der Zinssatz in Folge ansteigt, desto größer ist der Vorteil des Kreditnehmers aus dem Zinsswapgeschäft.

Als Referenzzinssatz beider Swapgeschäfte wurde der **6-Monats** EURIBOR herangezogen. Folgende Grafik zeigt die Entwicklung dieses Zinssatzes zwischen Jänner 2002 und Jänner 2007 sowie den Zeitpunkt der beiden Vertragsabschlüsse. Beide Swapgeschäfte wurden in einer Niedrigstzinsphase abgeschlossen, der **6-Monats** EURIBOR bewegte sich in diesem Zeitraum stets zwischen **2,0 %** und **2,25 %**. Durch mehrere Zinsanhebungen seitens der EZB hat sich das Niveau dieses Referenzzinssatzes seither auf ca. **3,9 %** (Stand Jänner 2007) erhöht.



Die beiden Zinsswapgeschäfte wurden zu folgenden Bedingungen abgeschlossen:

- **Vereinbarung vom 17.7.2003:**

Der Bezugsbetrag beläuft sich auf € 44.469.061,--, die Laufzeit des Zinsswapgeschäfts beginnt mit 21.7.2003 und endet am 15.6.2008.

Für den angegebenen Zeitraum zahlt die LIG für den Bezugsbetrag (Fremdkapital) einen vereinbarten Fixzinssatz von 2,73 %. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses lag der Referenzzinssatz (6-Monats EURIBOR) bei ca. 2,2 %, womit sich die LIG zu diesem Zeitpunkt bewusst um 0,4 % bis 0,5 % „verschlechtert“ hatte.

Zudem wurde vereinbart, dass bei einem Anstieg des 6-Monats EURIBOR über 3,5 % der Kreditzinssatz für die LIG wiederum variabel ist, wobei in diesem Fall der 6-Monats EURIBOR minus 0,51 % zu bezahlen ist.

Diese Vereinbarung vom 17.7.2003 beinhaltet für die LIG das Risiko, dass die Zinsen innerhalb der vereinbarten Laufzeit nicht entsprechend steigen (reines Zinsrisiko).

- **Vereinbarung vom 1.3.2005:**

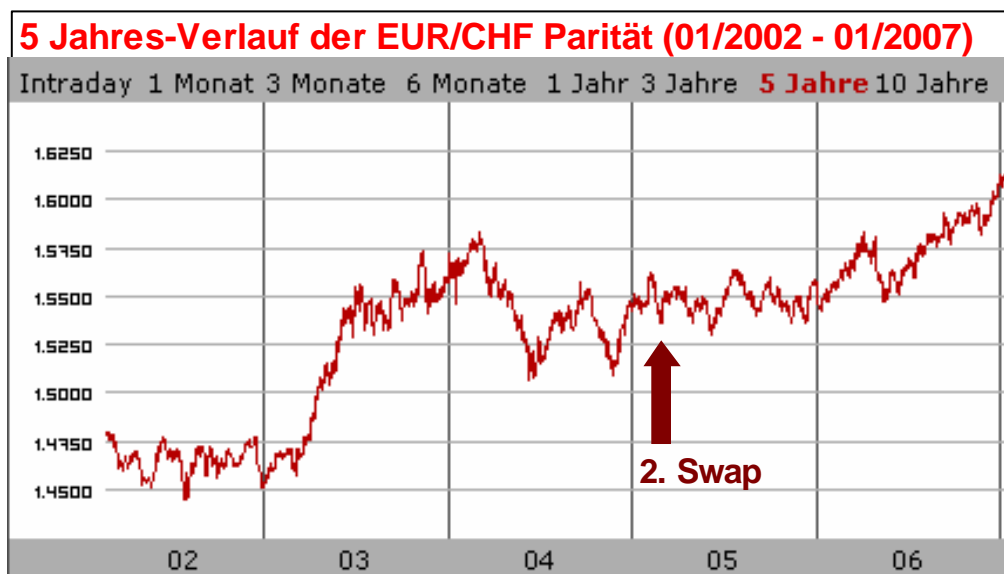
Der Bezugsbetrag beläuft sich auf € 3.200.000,--, die Laufzeit des Zinsswapgeschäftes beginnt mit 30.6.2006 und endet am 30.12.2009.

Für den angegebenen Zeitraum zahlt die LIG für den Bezugsbetrag (Fremdkapital) einen vereinbarten Fixzinssatz von 2,6 %. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses lag der Referenzzinssatz (6-Monats EURIBOR) bei ca. 2,25 %.

Im Unterschied zum ersten Zinsswapgeschäft wurde dieser Swap zusätzlich mit einem Devisenoptionsgeschäft kombiniert. Demnach verpflichtete sich die LIG, am Ende der Laufzeit dieser Vereinbarung für den Restbetrag per Ende 2009 (€ 2.957.580,--) in eine CHF-Finanzierung zum Kurs von 1,52 CHF per Euro zu wechseln, sofern der Kurs Euro/CHF einmal während der Laufzeit bei oder unter 1,395 CHF per Euro gehandelt wurde. Wenn während der Laufzeit der Euro/CHF Kurs einmal bei oder über 1,62 CHF per Euro steht, erlischt die bedingte Verpflichtung in eine CHF-Finanzierung zu wechseln.

Diese Vereinbarung vom 1.3.2005 beinhaltet somit für die LIG neben einem reinen Zinsrisiko auch ein Währungsrisiko. So würde z.B. bei einem erzwungenen Umtausch einer € 2,957 Mio. Verbindlichkeit in eine CHF-Verbindlichkeit zum Kurs von 1,52 CHF per Euro und einem Tageskurs von 1,395 CHF per Euro ein Verlust von ca. € -265.000,-- entstehen.

Der folgenden Grafik ist die Entwicklung des Euro/CHF Wechselkurses zu entnehmen.



Am 26. Jänner 2007 wurde der relevante Kurs von 1,62 CHF per Euro erreicht. Dies wurde der LIG per Schreiben vom 1. Februar 2007 durch das Kreditinstitut bestätigt. Das Währungsrisiko für die LIG aus diesem Swapgeschäft war somit nicht mehr gegeben.

Die Bewertung beider Swap-Geschäfte zum Stichtag 31.12.2006 ergibt einen positiven Barwert von € 422.664,31 zugunsten der LIG. Dies entspricht somit der erzielten bilanzwirksamen Zinersparnis für die Laufzeit bis 31.12.2006.

- **Nicht zustande gekommenes drittes Swap Geschäft vom Mai 2005:**

Im Mai 2005 war seitens der Geschäftsführung der LIG der Abschluss eines dritten Zinsswap-Geschäftes über einen Bezugsbetrag von € 10,0 Mio. vorgesehen. Analog zum Geschäft vom 1.3.2005 wäre dieser Swap mit einem Devisenoptionsgeschäft (€/CHF) verknüpft worden. Das Währungsrisiko wurde seitens der LIG-Geschäftsführung unter Annahme eines aktuellen Tageskurses mit einem potentiellen Verlust von € -312.500,-- bewertet.

Von der LIG - Geschäftsführung wurde an die Mitglieder des Aufsichtsrates der schriftliche Antrag gestellt, der Beschlussfassung zum Abschluss des Swapgeschäftes im schriftlichen Umlaufwege zuzustimmen.

Von 3 Mitgliedern des Aufsichtsrates wurde der Veränderung der variablen Ausleihungen in Höhe von € 10,0 Mio. in eine Fixzinsvereinbarung zugestimmt. Das vierte Mitglied des Aufsichtsrates hat keine Stellungnahme abgegeben.

Das fünfte Mitglied des Aufsichtsrates hat diesem Antrag nicht zugestimmt und begründete die Versagung der Zustimmung wie folgt:

„Bei der angestrebten neuen Finanzierungsstruktur würde die Landesimmobilien-GesmbH die Position eines Stillhalters bei dem Devisenoptionsgeschäft einnehmen. Das Verlustrisiko ist bei dieser Form des Stillhalters unbegrenzt. Der Unternehmensgegenstand der LIG sieht nicht die Durchführung von Bankgeschäften und Devisenspekulationsgeschäften vor.“

Von den 3 zustimmenden Aufsichtsräten wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 9. Mai 2005 festgehalten, dass die Durchführung von Finanzierungsgeschäften

in der vorgeschlagenen Art, obwohl im Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich erwähnt, zum Unternehmensgegenstand eines Immobilienunternehmens wie der LIG gehört.

In weiterer Folge wurde das dritte Swapgeschäft von der LIG nicht abgeschlossen.

Der LRH empfiehlt den Beteiligungsreferenten und dem Finanzreferenten die Ausarbeitung einer Richtlinie, ob bzw. unter welchen Rahmenbedingungen die Landesbeteiligungen derivative Geschäfte mit Banken abschließen dürfen.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Der Abschluss der genannten Swap-Geschäfte erfolgte, wie in der Grafik auf Seite 73 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 83] festgehalten, in einer Niedrigstzinsphase, sodass zum Stichtag 31.12.2006 aus dem Abschluss dieser Swap-Geschäfte ein positiver Barwert zugunsten der LIG in der Höhe von EUR 422.664,31 ausgewiesen werden konnte. Dies entspricht jedoch nicht wie vom Landesrechnungshof festgehalten der bilanzwirksamen Zinsersparnis für die Laufzeit bis 31.12.2006, sondern stellt den positiven Barwert dar.

Bei den von der Geschäftsführung der LIG vorgeschlagenen Swap-Geschäften wurde stets auf eine weitestgehende Risikominimierung Bedacht genommen. Sowohl das Zinsrisiko aus den Vereinbarungen vom 17.7.2003 bzw. 1.3.2005 als auch das Währungsrisiko, welches mit der Vereinbarung vom 1.3.2005 eingegangen wurde, wurden mittlerweile auf Grund der Zins- und Währungsentwicklung egalisiert. So bezahlt die LIG für den Bezugsbetrag in Höhe von EUR 44.469.061,-- bis zum 15.6.2008 unter der Annahme, dass der 6-Monats-Euribor über 3,5 % beträgt, den 6-Monats-Euribor minus 0,51 % und für den Bezugsbetrag in Höhe von EUR 3,2 Mio. bis zum 30.12.2009 den vereinbarten Fixzinssatz von 2,6 %.

Zur Empfehlung des Landesrechnungshofs auf Seite 76 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 86] des Prüfberichts, dass sowohl Beteiligungsreferent als auch Finanzreferent eine Richtlinie ausarbeiten sollen, ob bzw. unter welchen Rahmenbedingungen die Landesbeteiligungen derivative Geschäfte mit Banken ab-

abschließen dürfen, wird festgehalten, dass die LIG vor dem beabsichtigten Abschluss derartiger Geschäfte die Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung 4A herbeiführen wird; in der derzeitigen Zinsphase erscheint nach Mitteilung der LIG ein Abschluss derartiger Geschäfte nicht zielführend.

Die FA4A wird die beiden zuständigen politischen Referenten mit dem Vorschlag des Landesrechnungshofes zur Ausarbeitung einer Richtlinie befassen.

Stellungnahme des Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat

Dr. Christian Buchmann:

*Der Abschluss der genannten Swap-Geschäfte erfolgte wie in der Grafik auf Seite 73 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 83] festgehalten, in einer Niedrigzinsphase, sodass zum Stichtag 31.12.2006 aus dem Abschluss dieser Swap-Geschäfte ein positiver Barwert zugunsten der Landesimmobilien-GesmbH in Höhe von **EUR 422.664,31** ausgewiesen werden konnte.*

Dies entspricht jedoch nicht wie vom Landesrechnungshof festgehalten, der bilanzwirksamen Zinersparnis für die Laufzeit bis 31.12.2006, sondern stellt den positiven Barwert dar.

Bei den von der Geschäftsführung der Landesimmobilien-GesmbH vorgeschlagenen Swap-Geschäften wurde stets auf eine weitestgehende Risikominimierung bedacht genommen. Sowohl das Zinsrisiko aus den Vereinbarungen vom 17.7.2003 bzw. 1.3.2005 als auch das Währungsrisiko, welches mit der Vereinbarung vom 1.3.2005 eingegangen wurde, wurden mittlerweile auf Grund der Zins- und Währungsentwicklung egalisiert.

*So bezahlt die Landesimmobilien-GesmbH für den Bezugsbetrag in Höhe von **EUR 44.469.061,-** bis zum 15.6.2008 unter der Annahme, dass der **6-Monats-Euribor** über **3,5 %** beträgt, den **6-Monats-Euribor** minus **0,51 %** und für den Bezugsbetrag in Höhe von **EUR 3,2 Mio.** bis zum 30.12.2009 den vereinbarten Fixzinssatz von **2,6 %**.*

Zur Empfehlung des Landesrechnungshofs auf Seite 76 [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 86] unten des Prüfberichts, dass sowohl Beteiligungsreferent als auch Finanzreferent eine Richtlinie ausarbeiten sollen, ob bzw. unter welchen Rahmenbedingungen die Landesbeteiligungen derivative Geschäfte mit Banken abschließen dürfen, wird festgehalten, dass einerseits vor dem beabsichtigten Abschluss derartiger Geschäfte die Abstimmung mit der zuständigen Fachabtei-

lung 4A herbeigeführt wird und andererseits in der derzeitigen Zinsphase ein Abschluss derartiger Geschäfte nicht zielführend erscheint.

Anmerkung der Fachabteilung 4A:

Zu der vom LRH empfohlenen Ausarbeitung einer Richtlinie, unter welchen Bedingungen die Landesbeteiligungen derivative Geschäfte mit Banken abschließen dürfen, wird mitgeteilt: Die Finanzabteilung hat bereits mündlich gegenüber der LIG festgehalten, von derivativen Produkten aufgrund der spekulativen Elemente Abstand zu nehmen.

Es dürfen demnach keine Swaps oder sonstigen Derivativkonstruktionen eingegangen werden. Diesem Wunsch wurde insoweit Rechnung getragen, dass bei Ausschreibungen von Finanzierungen durch die Fachabteilung 4A derartige Konstruktionen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde kam beispielsweise die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur bei der Ausschreibung im Oktober 2006 über CHF 265 Mio. (Parameter der Ausschreibung: Zu- oder Abschlag fix über die gesamte Laufzeit) nicht zum Zug, da ihr Angebot eine Swap-Konstruktion beinhaltete.

Die Finanzabteilung wird in Entsprechung des Vorschlages des LRH eine schriftliche Richtlinie ausarbeiten und diese an die beiden zuständigen politischen Referenten übermitteln.

Die Geschäftsführung der Landesimmobilien GesmbH hat auf die wesentlichen Punkte des Landesrechnungshofberichtes Bezug genommen und aus Sicht der Fachabteilung 4A erscheint diese Stellungnahme plausibel.

Replik des Landesrechnungshofes zu beiden Stellungnahmen:

Die erzielten Gewinne aus dem Zinsswap stellen eine Reduzierung des Zinsaufwandes dar. Der ausgewiesene Barwert entspricht den abgezinsten Gewinnen (verminderter Zinsaufwand) aus diesem Swap-Geschäft zum Stichtag 31.12.2006.

Dieser reduzierte Zinsaufwand wurde von der LIG periodenkonform verbucht.

4.1.6 Vergaben der LIG für Planungsleistungen seit 2002

Von der LIG wurden seit der Gründung bis zum 31.10.2006 insgesamt 238 Vergaben für Planungsleistungen mit einzelnen Auftragswerten von mehr als € 4.000,-- durchgeführt. Diese Vergabeverfahren umfassen eine Auftragssumme von insgesamt € 9.352.296,67 und betreffen 66 Objekte.

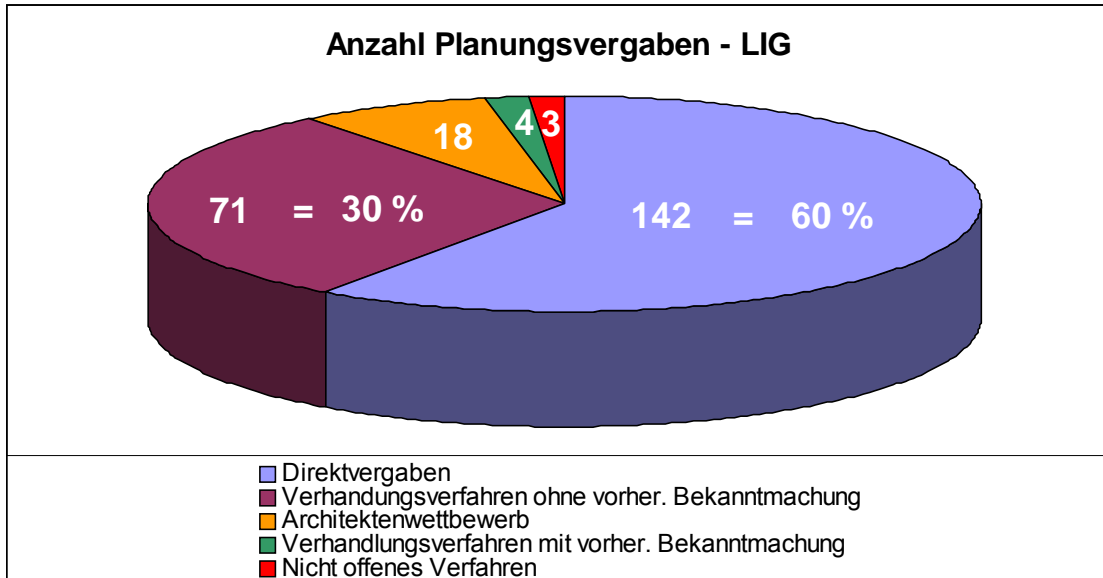
In den Unterlagen der LIG werden diese Vergaben folgenden Verfahren zugewiesen:

	Anzahl Verfahren	Auftragssumme gesamt je Verfahrensart €	niedrigste einzelne Vergabe je Verfahrensart €	höchste einzelne Vergabe je Verfahrensart €
Direktvergaben ohne mehrere Angebote	131	1.683.702,82	4.080,00	43.200,00
Direktvergaben mit 2 bis 7 Angeboten	11	123.997,83	5.237,27	21.500,00
EU-weiter offener Architektenwettbewerb	5	1.535.566,55	108.090,47	662.470,33
Geladener Architektenwettbewerb	13	2.576.728,68	22.343,63	1.245.367,42
Nicht offenes Verfahren	3	197.531,65	32.904,06	122.784,85
Verhandlungsverf. ohne vorher. Bekanntmachung mit 1 Unternehmer nach §26, Abs.4 (BVerfG. 2002) bzw. §38, Abs.3 (BVerfG. 2006)	27	1.921.564,76	10.647,19	144.180,81
Verhandlungsverfahren ohne vorher. Bekanntmachung	44	1.058.427,95	5.034,39	84.000,00
Verhandlungsverfahren mit vorher. Bekanntmachung	4	254.776,43	20.645,98	144.500,00
Gesamt	238	9.352.296,67		

Von den 238 Vergabeverfahren wurden insgesamt 142 als Direktvergaben (59,7 %) durchgeführt. Die höchste Summe einer Direktvergabe beträgt € 43.200,--.

Von der LIG wurden 18 Architektenwettbewerbe (7,6 %) abgewickelt sowie 71 Verhandlungsverfahren (29,8 %) ohne vorherige Bekanntmachung. 3 Vergaben betreffen nicht offene Verfahren, zudem wurden 4 Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung ausgeführt.

Der höchste Auftragswert im Rahmen eines Architektenwettbewerbes beträgt € 1.245.367,42, der niedrigste Wert € 22.343,63.



Der LRH hat bei der Einsicht in die Planungsvergaben der LIG keine Auffälligkeiten feststellen können.

4.1.7 Abschluss von Versicherungen

Die zwischen dem Land Steiermark als Mieter und der LIG als Vermieter abgeschlossenen Verträge der Jahre 2002 bis 2005 wurden vom LRH hinsichtlich ihrer Versicherungsbestimmungen überprüft.

Das Land Steiermark pflegt als Eigentümer von Liegenschaften den „Grundsatz der Nichtversicherung (für elementare Ereignisse)“ dieser Vermögenswerte.

Ausgenommen vom „Grundsatz der Nichtversicherung“ sind im Land Steiermark zum Teil Gebäudehaftpflichtversicherungen sowie verpflichtend abzuschließende Gebäudebündelversicherungen (Haftpflicht) bei Wohnobjekten.

In sämtlichen vom LRH eingesehenen Mietverträgen befindet sich die Klausel, dass seitens der LIG Versicherungen für Haftpflicht-, Glasbruch- und Sturmschäden zu nunmehr in ihrem Eigentum befindlichen Liegenschaften nur mit Zustimmung des Mieters abgeschlossen werden dürfen.

Gleichzeitig verpflichtet sich das Land in den gegenständlichen Mietverträgen, Schadensfälle, welche üblicherweise im Rahmen diesbezüglicher Versicherungsverträge gedeckt sind, auf eigene Kosten zu tragen und die Vermieterin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Seitens der LIG wurden nach Ankauf der Landesliegenschaften sämtliche bereits bestehenden Versicherungsverträge (Gebäudehaftpflichtversicherungen, Gebäudebündelversicherungen bei Wohnobjekten) einer Prüfung unterzogen, wobei hierfür eine Firma mit der Bewertung der Prämien-/ Leistungsverhältnisses der einzelnen Objektversicherungsverträge beauftragt worden ist.

Nach Auskunft der LIG konnte bei insgesamt 7 Versicherungsverträgen aufgrund der neu verhandelten Prämien ab dem Jahr 2005 eine Gesamtprämienersparnis in Höhe von € 28.550,62 brutto per anno für die bisher versicherten Sparten erzielt werden. Eine detaillierte Aufstellung dieser Vertragssanierungen liegt dem LRH vor. Gleichzeitig wurden laut Schreiben der LIG die Versicherungsbedingungen aktualisiert und die Deckungsumfänge erhöht.

Als weiter zu setzender Schritt ergab sich für die Geschäftsführung der LIG aufgrund einiger Schadensfälle die Notwendigkeit des Einschlusses der Sturmsparte. Die Gesamtprämien der hierfür bei zwei österreichischen Versicherungsunternehmen abgeschlossenen Versicherungspolizzen betragen € 9.883,99 brutto per anno.

Unter Einbeziehung der neu abgeschlossenen Sturmversicherung ergibt sich somit aufgrund der Versicherungsvertragssanierungen eine Senkung der Jahresprämien in Höhe von insgesamt € 18.666,93.

4.1.8 Privatisierung der LIG

In den Regierungsvereinbarungen zu den Landesvoranschlägen 2003 und 2004 wurde festgehalten, dass im Falle der Hereinnahme von Privaten in die LIG die Gesellschaftsanteile des Landes Steiermark 51 % nicht unterschreiten sollen. Dadurch sollte dem Land Steiermark als Mehrheitseigentümer in jedem Fall die rechtliche und wirtschaftliche Beherrschung der Gesellschaft gesichert werden.

Als mögliche grundsätzliche Privatisierungsstrategien wurden im Jahr 2003 von der FA4A-Finanz- und Landeshaushalt und von der Geschäftsführung der LIG einerseits die direkte Beteiligung Privater an der LIG, andererseits eine Privatisierung über Tochtergesellschaften der LIG genannt (Land bliebe 100%iger Eigentümer der LIG, LIG beteiligt sich mit privaten Investoren an der Tochtergesellschaft zwecks Abwicklung privater Projekte). Im September 2003 wurde die Geschäftsführung der LIG mit der Erstellung eines Privatisierungskonzeptes beauftragt, wobei ein strategischer Partner zumindest 50 % des Geschäfts- bzw. Umsatzvolumens einbringen sollte.

Von einem Wirtschaftstreuhandunternehmen wurde daraufhin der Entscheidungswert für einen 50%igen Gesellschafteranteil mit € 17.066.000,-- beziffert. Aufgrund weiterer Liegenschaftsankäufe der LIG erhöhte sich dieser potentielle Verkaufserlös für eine rund 50%ige Beteiligung bis zum Oktober 2004 auf ca. € 23,0 Mio.

Ein Verkauf von LIG-Anteilen an Private wurde in weiterer Folge vom Land Steiermark nicht verwirklicht.

Jedenfalls würde eine private Beteiligung an den Gesellschafteranteilen die Möglichkeit einer Direktvergabe von Aufträgen des Landes Steiermark an die LIG erheblich beeinträchtigen. Für die Vergabe von „in-house“ Aufträgen muss der öffentliche Auftraggeber sowohl auf die strategischen Ziele als auch auf die wichtigen Entscheidungen des „in-house“ Unternehmens einen ausschlagge-

benden Einfluss nehmen können. Jede (auch nur geringfügige) private Beteiligung schließt vergaberechtlich eine derartige Kontrolle aus.

Hinsichtlich des Aufgabenvolumens wird von der Geschäftsführung der LIG festgehalten, dass die LIG mehr als 90 % ihrer Tätigkeit für das Land Steiermark als „kontrollierenden Auftraggeber“ verrichtet. Neben den Dienstleistungen für das Amt der Steiermärkischen Landesregierung hat die LIG für folgende Auftraggeber Projekte in Bearbeitung bzw. bereits abgeschlossen:

- Joanneum GmbH
- Marktgemeinde Arnfels
- Stadt Radkersburg
- Marktgemeinde Mariazell
- Therme Bad Radkersburg
- Österreichisches Sprachkompetenzzentrum in Graz

4.2 Controlling und Kostenrechnung

Die Kostenrechnung der LIG umfasst eine Kostenstellen-, Kostenarten-, Kostenträgerrechnung. Die Objekte (Gebäude) der LIG werden als Kostenträger geführt, diesen werden Kosten und Erlöse entweder direkt oder über Hilfskostenstellen (Overhead) verrechnet.

Die projektbezogenen Personal- und Sachkosten der operativen Organisationseinheiten, die sich nach den zu betreuenden Gebäudegruppen sowie dem Infrastrukturmanagement und der Energieüberwachung gliedern, werden auf Hilfskostenstellen gesammelt. Im Rahmen einer Jahresverteilung werden diese Kosten auf Basis der tatsächlich gearbeiteten Stunden je Gebäude auf die einzelnen Gebäudekostenträger verteilt.

Sämtliche Kostenträger der LIG werden zu einer Gesamt-Erfolgsrechnung zusammengefasst.

Das Controlling der LIG beinhaltet Planrechnungen, laufende Soll-Ist-Vergleiche sowie das entsprechende Berichtswesen.

Die Planrechnungen der LIG umfassen eine Erfolgsplanung (GuV), eine Finanzplanung (Liquidität) sowie eine Planbilanz. Diese Planung wird detailliert für das aktuelle Budgetjahr sowie langfristig im Rahmen einer 10-Jahres Vorscheurechnung durchgeführt.

Von der LIG werden die Instrumente eines umfassenden Controllings verwendet, eine diesbezügliche inhaltliche Überprüfung wurde vom LRH nicht vorgenommen.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Die gängigen Instrumente eines umfassenden Controllings werden von der LIG von Anfang an verwendet, diesbezügliche inhaltliche Überprüfungen erfolgen auch laufend durch die Jahresabschlussprüfer, welche ebenso die Ordnungsmäßigkeit festgestellt haben.

4.3 Vergleich der LIG mit den zuvor befassten Landesabteilungen

Im Bereich des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurde die Verwaltung von Landesliegenschaften vor Gründung der LIPEG von insgesamt 21 Abteilungen wahrgenommen.

Nach Ausgliederung der FA4C der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion in die Immobilienmanagementgesellschaft des Bundes (IMB) oblag die techni-

sche Betreuung der landeseigenen und für dienstliche Zwecke angemieteten Objekte der FA20A (ehemals FA4B der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion) und der FA20B (ehemals Abteilung für Liegenschaftsverwaltung).

Die finanziellen Angelegenheiten, wie Budgetplanung, Budgeterstellung, Abrechnung der Instandhaltung, Betriebskosten usw., wurden von der FA20B für alle zentralen und dezentralen Dienststellen des Amtes der Landesregierung, alle Wohn- und Geschäftsgebäude und den Landeskindergarten wahrgenommen. Für die von der FA20A bautechnisch betreuten Gebäude (z.B. Schulen und Heime) wurden diese Arbeiten hingegen von den für das jeweilige Ressort zuständigen Abteilungen durchgeführt.

Durch die Gründung der LIG wurde die Einrichtung einer zusätzlichen Schnittstelle im Bereich des Amtes der Landesregierung, welche gegenüber der LIG als Ansprechpartner bzw. Auftraggeber fungiert, notwendig.

Neben dieser zusätzlichen Schnittstellentätigkeit in der A2 bleiben in den budgetverantwortlichen Dienststellen des Landes diverse Arbeiten, wie z.B. Budgeterstellung, Abstimmung des Bauprogramms, für an die LIG verkaufte Liegenschaften weiterhin aufrecht.

Eine Evaluierung des wirtschaftlichen Nutzens der Ausgliederung der LIG hat bisher nicht stattgefunden.

Im Zuge der Gebarungsprüfung wurde vom LRH kein allgemeiner betriebswirtschaftlicher Vergleich vorgenommen. Nur einige wesentliche Punkte, insbesondere das Personal, wurden näher betrachtet.

Der LRH versuchte anhand einer vorliegenden – von der FA20A am 14. Juni 2002 erstellten – Aufgabenverteilung, eines Organisationshandbuches der Abteilung für Liegenschaftsverwaltung (Vorläufer der FA20B) und Befragungen ehemaliger Mitarbeiter der damaligen A20 einen Vergleich bezogen auf

die Anzahl der Dienstposten anzustellen. Dies gestaltete sich aus nachstehend angeführten Gründen als besonders schwierig:

- Bei der Gründung der LIG gab es keine schriftliche Vorgabe (Ziele) für die Personalausstattung der LIG.
- Beim Land Steiermark wurde keine aussagekräftige Kostenrechnung durchgeführt.
- Aufzeichnungen über die geleisteten Tätigkeiten bezogen auf die Arbeitszeit (Manntage) und auf die zu betreuenden Gebäude liegen für die Zeit vor der Gründung der LIG nicht mehr vor bzw. wurden nicht geführt.
- Fallweise wurden durch die Mitarbeiter der Baubezirksleitungen bei auswärtigen Baustellen Bauaufsichten durchgeführt. Diese Leistungen werden von der LIG nicht mehr in Anspruch genommen.
- Die Leistungen der Landesbuchhaltung vor und nach der Gründung der LIG lassen sich nicht bzw. nur anhand einer tatsächlichen Zählung der Buchungen darstellen.
- Örtliche Bauaufsichten wurden von der A20 bis auf wenige Ausnahmefälle mit eigenem Personal durchgeführt. Von der LIG werden diese bei größeren Bauprojekten fremd vergeben, was weniger Personal-, aber höhere Baukosten bedeutet.
Alle anderen Leistungsabnahmen erfolgen durch die jeweiligen Objektbetreuer der LIG.
- Allfällige Mehr- oder Minderaufwendungen aufgrund eines geänderten Bauvolumens.

Mit den aufgezählten Einschränkungen ist nachstehende vom LRH erstellte Aufstellung zu werten:

Aufteilung der Tätigkeiten der ehemaligen A20							
Beschreibung der Tätigkeit	LIG	Land	entfallen	DP geschätzt			
				gesamt	LIG	Land	entfallen
Baubetreuung und alle damit verbundenen Arbeiten für folgende Gebäude bzw. Gebäudegruppen (unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen):	in %						
FA1D; Landesarchiv	100	-	-	0,16	0,16	-	-
FA6B; Sonderschulen	100	-	-	0,16	0,16	-	-
FA6C; Jugendhäuser, Landesmusikschulen	100	-	-	1,74	1,74	-	-
FA7B; Feuerwehrschnle	100	-	-	0,85	0,85	-	-
FA8A; Sanitätsschnlen	-	-	100	1,06	-	-	1,06
A9; Kulturbauten	-	-	100	0,86	-	-	0,86
FA10B; Versuchszentrum	100	-	-	0,65	0,65	-	-
FA10C; Hauswirtschafts- und landwirtschaftliche Fachschnlen, Eigentum und Einmietung	100	-	-	3,00	3,00	-	-
FA11B; Landesbehindertenzentrum, Landesaltenpflegeheime und Landesjugendheime	100	-	-	3,96	3,96	-	-
FA12C; Sportanstalten	100	-	-	0,08	0,08	-	-
FA14B; Landesberufsschnlen und Internate	100	-	-	6,19	6,19	-	-
FA14C; Wirtschaftspolitik	-	-	100	0,41	-	-	0,41
A20; Amtsgebäude - Großbauten	100	-	-	2,28	2,28	-	-
Joanneum	100	-	-	4,00	4,00	-	-
Baubetreuung für Dritte	-	-	100	4,10	-	-	4,10
Sachverständigendienst	-	100	-	0,38	-	0,38	-
Energieüberwachung	60	-	40	3,20	1,92	-	1,28
Gemeindeberatung	-	100	-	3,20	-	3,20	-
Baugewerbeprüfungen	-	-	100	0,70	-	-	0,70
ÖISS Sportstätten	-	-	100	1,90	-	-	1,90
FA20B; Amtsgebäude, wenn nicht Großbauten, Dienststellen Graz	80	20	-	1,50	1,20	0,30	-
FA20B; Amtsgebäude, wenn nicht Großbauten, dezentrale Dienststellen	100	-	-	1,50	1,50	-	-
Wohn- und Geschäftsgebäude	100	-	-	1,00	1,00	-	-
Gebäude- bzw. Hausverwaltung und alle damit verbundenen Arbeiten:					-	-	-
Kaufmännische Verwaltung der Dienstgebäude des Amtes der Landesregierung	90	10	-	2,60	2,34	0,26	-
Reinigung, Schnee- und Eisfreimachung	5	95	-	2,00	0,10	1,90	-
Hausverwaltung bei Wohn- und Geschäftsgebäuden	95	5	-	2,20	2,09	0,11	-
Miet- und Pachtverträge und Erlassung von Zuweisungsbescheiden für Dienst- und Naturalwohnungen	60	40	-	1,00	0,60	0,40	-
Evidenzhaltung der Bestandsverträge	100	-	-	0,20	0,20	-	-
Berechnung und Vorschreibung der Mietzinse, Benützungsentgelte, Betriebskosten einschließlich Verrechnung	95	5	-	1,00	0,95	0,05	-
Dienstraummanagement, Vermietung bzw. Vergabe von Festsälen, Sitzungszimmern und Höfen	-	100	-	2,00	-	2,00	-
Liegenschaftsverzeichnis, Dienstraumevidenz, Parkraumverwaltung einschließlich Rahmenverträge für Tiefgaragen	-	100	-	1,00	-	1,00	-
Ankauf, Errichtung und Instandsetzung von Telekommunikationseinrichtungen für das Amt der Landesregierung einschließlich Bezirksverwaltungsbehörden	-	100	-	2,00	-	2,00	-
Führung des Handwerksbetriebes und der Burggärtnerei	-	100	-	0,30	-	0,30	-
Leistungen des Handwerksbetriebes und der Burggärtnerei	-	100	-	12,00	-	12,00	-
Budgeterstellung und -verwaltung	-	100	-	0,70	-	0,70	-
Kontrolle und Anweisungsdienst der Kosten für die Baubetreuung	95	5	-	1,10	1,05	0,05	-
Kontrolle und Anweisungsdienst der Kosten für die Verwaltung	60	40	-	0,90	0,54	0,36	-
Dienstposten-Summen:				71,88	36,56	25,01	10,31

Aus der vorstehenden Aufstellung ist ersichtlich, dass sich die **seinerzeit in der A20** vorhandenen 71,88 Dienstposten wie folgt aufteilen:

- **36,56 für nunmehr durch die LIG durchzuführende Agenden**
- 25,01 für im Land verbliebene FM-Agenden (z.B. Telefon, Handwerker)
- 10,31 für entfallene (hauptsächlich) Bundesaufgaben

Mit Ende 2006 beschäftigte die LIG 40 Personen, welche 38,38 Dienstposten besetzten (siehe 5.6).

Nach dem vorgelegten Personalplan für das Jahr 2007 war für das Rechnungswesen eine Aufstockung um einen Dienstposten geplant. Da für diese Stelle bereits eine neue Mitarbeiterin aufgenommen wurde, gibt es mit Ende Februar 2007 in der **LIG 41 Bedienstete (39,38 Dienstposten)**.

Mit Gründung der LIG war die Einrichtung einer Schnittstelle (für Beauftragungen, Budgeterstellung, Abrechnungen) beim Land erforderlich.

In Summe bedeutet dies (unter Berücksichtigung der vorstehend aufgezählten Einschränkungen) **zusätzlich**

- ▶ 2,82 Dienstposten in der LIG und
- ▶ 1,50 Dienstposten beim Land (Schnittstellentätigkeit).

Unter Einbeziehung weiterer Ertrags- und Aufwandspositionen ergeben sich durch die Gründung der LIG insgesamt folgende wirtschaftliche Vor- bzw. Nachteile.

Mehraufwendungen entstehen u.a. durch gesetzliche Bestimmungen für eine ausgegliederte Gesellschaft und sind jedenfalls:

- Kommunalabgabe (2005: € 21.349,03; 2004: € 15.738,83)
- Grundsteuer (2005: € 314.917,58; 2004: € 285.823,47)
- zusätzlicher Personalbedarf in der LIG (z.B. für erhöhten Buchführungsaufwand)

- Personalaufwand für Schnittstelle Land – LIG
- vermehrter Bauaufwand durch fremd vergebene Bauaufsicht

Einsparungen seien lt. Auskunft der LIG durch Nachverhandlungen erzielt worden:

- bei Mieten gegenüber Dritten
- im Versicherungsbereich
- im Energiebereich

Die Entwicklung der Stromkosten von LIG-Objekten wurde vom LRH anhand von zwei Beispielen im Bereich der FA6C geprüft. Dabei wurden von 2004 bis 2007 nach öffentlichen Ausschreibungen Preissteigerungen festgestellt (siehe 4.1.3.2).

Seit der Gründung der LIG (LIPEG) erfolgte keine konsequente Umsetzung des RSB vom 14. Mai 2001, da in weiterer Folge im RSB vom 8. Oktober 2001 ein vollständiges Facility-Management des Landes allein im Bereich der LIG nicht mehr vorgesehen war.

Der **LRH stellt daher fest**, dass

- ▶ sich die Anzahl der mit Liegenschaftsverwaltung beschäftigten Abteilungen nicht erheblich verringert hat,
- ▶ wesentliche FM-Aufgaben in zwei Organisationseinheiten (LIG und A2) aufgeteilt sind,
- ▶ die Einrichtung einer zusätzlichen Schnittstelle Land – LIG erforderlich war,
- ▶ keine augenscheinliche Personalreduzierung stattgefunden hat.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Zur Frage der Personalreduktion ist festzuhalten, dass die Anforderungen an ein modernes Facilitymanagementsystem eine gegenüber von den Landesabteilungen durchgeführten Verwaltungs- und Bautätigkeit unterschiedliche Personalstruktur erfordert. So wurde beispielsweise der Personalbedarf für das Rechnungswesen, welches in der LIG integriert ist, nicht erfasst, obwohl auf Grund des Umfangs der Gebäudebewirtschaftung zumindest 5 Personen mit Buchhaltung, Bilanzierung, Kostenrechnung, Rechnungseingangs- und -ausgangskontrolle etc. befasst sind.

Auf Grund der Tatsache, dass beim Land Steiermark keine aussagekräftige Kostenrechnung durchgeführt wurde, keine Aufzeichnungen über die geleisteten Tätigkeiten bezogen auf die Arbeitszeit und auf die zu betreuenden Gebäude für die Zeit vor Gründung der LIG vorliegen, sich die Leistungen der Landesbuchhaltung vor und nach der Gründung der LIG nicht darstellen lassen und allfällige Mehr- oder Minderaufwendungen auf Grund des geänderten Bau(betreuungs)volumens mangels Aufzeichnungen vor Gründung der LIG sich nicht feststellen lassen, erscheint die „Aufteilung der Tätigkeiten der ehemaligen A20“ (Seite 85 des Prüfberichts [Anmerkung LRH: nunmehr Seite 97]) nicht aussagekräftig. Nachgewiesen können jedoch sehr wohl die Einsparungen werden, welche auf Grund der Tätigkeit der LIG bei Mieten gegenüber externen Vermietern, im Versicherungsbereich und im Energiebereich erzielt worden sind.

Replik des Landesrechnungshofes:

Die Gebarung des Landes hat rechnerisch richtig, sparsam, wirtschaftlich und zweckmäßig zu erfolgen und mit den bestehenden Vorschriften übereinzustimmen.

Unter Berücksichtigung dieser Haushaltsmaximen ist auch die Aufteilung der Tätigkeiten der ehemaligen A20 zu sehen.

Nachdem bereits rund 37 % der Gesamtausgaben des Landes dem Personalaufwand zuzurechnen sind, kann es nicht den erwähnten Haushaltsmaximen entsprechen, wenn durch die Einführung der LIG zusätzliche Dienstposten er-

forderlich sind. Auch dann nicht, wenn diese durch den vermehrten Buchhaltungsaufwand einer Gesellschaft begründet sind.

Was die erzielten Einsparungen aufgrund der Tätigkeit der LIG bei Mieten gegenüber externen Vermietern, im Versicherungsbereich und im Energiebereich betrifft, wären diese bei einem funktionierenden Facility-Management auch durch eine Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung möglich gewesen.

5. PERSONALWESEN

5.1 Corporate Governance (CG)

In Österreich liegt seit Oktober 2002 ein eigener CG-Kodex vor, der Grundsätze guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung aufstellt. Er wurde im Jänner 2006 aktualisiert und richtet sich vorrangig an österreichische börsennotierte Aktiengesellschaften, doch lassen sich die Prinzipien auch analog auf nicht börsennotierte Unternehmen und Gesellschaften mit beschränkter Haftung anwenden.

Der Inhalt des Kodex bildet einen Rahmen für die Leitung und Kontrolle von Gesellschaften und Konzernen und ist auf eine verantwortliche, nachhaltige und langfristige Wertschaffung ausgerichtet.

Mit der Einhaltung dieser Regelungen soll einerseits mehr Transparenz, andererseits aber auch eine Qualitätsverbesserung in der Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung erreicht werden.

In der ordentlichen Generalversammlung der LIG vom 8. September 2003 wurde festgehalten, dass die Bestimmungen des Kodex sowohl von der Geschäftsführung als auch vom Aufsichtsrat, sofern sie auf Gesellschaften mit beschränkter Haftung zutreffen, eingehalten werden.

Der LRH begrüßt die freiwillige Annahme des Kodex durch die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat der LIG in der Generalversammlung vom 8. September 2003. Da zum Prüfungszeitpunkt (Februar 2007) nur mehr 2 Mitglieder des Aufsichtsrates des Jahres 2003 im Aufsichtsrat der LIG vertreten sind, empfiehlt der LRH eine entsprechende Erneuerung der Annahme des CG-Kodex.

Ein Prinzip der CG ist z.B. die Wahrung der unternehmenseigenen Interessen und das Fernhalten von Eigeninteressen der kontrollierenden und geschäftsführenden Organe. Dies wird u.a. in nachstehenden Regeln festgehalten:

„44. Aufsichtsratsmitglieder dürfen bei ihren Entscheidungen keine eigenen Interessen oder die ihnen nahe stehender Personen oder nahe stehender Unternehmen verfolgen, die im Widerspruch zu den Interessen des Unternehmens stehen, oder Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, an sich ziehen.

45. Aufsichtsratsmitglieder dürfen keine Organfunktionen in anderen Gesellschaften wahrnehmen, die zum Unternehmen in Wettbewerb stehen.

46. Geraten Aufsichtsratsmitglieder in Interessenskonflikte, haben sie diese unverzüglich dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates offen zu legen. Gerät der Vorsitzende in Interessenskonflikte, hat er diese unverzüglich seinem Stellvertreter offen zu legen.“

Laut Interpretationen des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance sollten in der Praxis einmal in jedem Wirtschaftsjahr die Mitglieder des Aufsichtsrates nach allfälligen Interessenskonflikten befragt werden, was in einem Aufsichtsratsprotokoll festgehalten werden sollte.

Jedes Mitglied ist verpflichtet, im Zweifel bei Interessenskonflikten dies offen zu legen und sich gegebenenfalls der Stimme zu enthalten.

Diese Interessenskonflikte sind insbesondere bei den nach § 30j Abs. 5 GmbHG vorgeschriebenen Geschäften mit Zustimmungspflicht des Aufsichtsrates zu beachten (Beteiligungen, Liegenschaften, Zweigstellen, Anleihen, Darlehen und Kredite, Grundsätze der Geschäftspolitik etc.).

Nach § 277 HGB haben die gesetzlichen Vertreter von Kapitalgesellschaften den Jahresabschluss und den Lagebericht nach seiner Behandlung in der Generalversammlung, jedoch spätestens neun Monate nach dem Bilanzstichtag beim Firmenbuchgericht einzureichen.

Die Regel 65 der CG empfiehlt die Veröffentlichung der Jahresabschlüsse innerhalb von vier Monaten.

Der LRH regt aufgrund der Beteiligung des öffentlichen Sektors an, die Offenlegungsfristen des CG-Kodex als zeitliche Richtlinie heranzuziehen.

Des Weiteren empfiehlt der LRH, dem Sinn der CG nach mehr Kontrolle zu folgen und diese auch für alle Landsbeteiligungen anzustreben, weil gerade bei

Unternehmungen, die im Besitz der öffentlichen Hand sind, erhöhte Kontroll- und Transparenzziele zu verfolgen sind.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Mit Schreiben des ehemaligen Landesrates Dipl.-Ing. Paierl vom 24. Juli 2003 an die Geschäftsführung der LIG wurde dieser und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates der österreichische Corporate Governance-Codex mit dem Ersuchen, diesen anzuerkennen und die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen in die Wege zu leiten, übermittelt. In der Generalversammlung der LIG vom 8. September 2003 hat der damalige Vorsitzende des Aufsichtsrates zu Tagesordnungspunkt 2 „Bericht der Geschäftsführung des Aufsichtsrates der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH über das abgelaufene Geschäftsjahr 2002“ berichtet, „dass die Bestimmungen des Codex sowohl von der Geschäftsführung als auch vom Aufsichtsrat, sofern sie auf Gesellschaften mit beschränkter Haftung zutreffen, eingehalten werden.“ Wie vom Landesrechnungshof festgehalten, handelt es sich dabei um eine freiwillige Annahme des Codex durch die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat der LIG in der Generalversammlung vom 8. September 2003.

Der Aufsichtsrat der LIG hat in seiner Sitzung vom 8. Mai 2007 und auch schon davor festgehalten, Regelungen für die Anwendung des Corporate Governance Codex für Organe der LIG ausarbeiten zu wollen. Dies ist z. B. deshalb erforderlich, weil im Gesellschaftsvertrag der LIG unter Punkt Achtens: 12. vorgesehen ist, dass die Geschäftsführung innerhalb von fünf Monaten nach dem Ende jedes Geschäftsjahres für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Jahresabschluss nach den jeweils geltenden Rechnungslegungsbestimmungen aufzustellen hat.

5.2 Bestellung der Geschäftsführer

Mit Stimmenmehrheit wurde in der Regierungssitzung am 8. Oktober 2001 u.a. beschlossen, die Geschäftsführung der LIG gemäß Stellenbesetzungsgesetz, BGBl. Nr. 26/1998, auszuschreiben.

Durch ein externes Personalberatungsunternehmen erfolgte im Jänner 2002 in der Kleinen Zeitung, im Standard und in der Wiener Zeitung die Ausschreibung sowohl der kaufmännischen als auch der technischen Geschäftsführung der LIG, wobei die Bewerbungsfrist mit 22. Februar 2002 festgesetzt wurde.

Für die kaufmännische Geschäftsführung haben sich 17 und für die technische Geschäftsführung 36 Personen beworben. Nach einer ersten Auswahl durch die ausschreibende Stelle wurden jeweils sechs Personen zu einem Hearing eingeladen. Eine Kommission, bestehend aus vier Mitgliedern des Aufsichtsrates der LIG und einem Vertreter der Steiermärkischen Landesregierung, führte am 21. und 22. März 2002 diese Hearings durch.

Aufgrund des einstimmigen Ergebnisses der Kommissionsmitglieder wurden die beiden derzeitigen Geschäftsführer in der Regierungssitzung am 6. Mai 2002 mit Wirkung vom 1. Juli 2002 auf die Dauer von fünf Jahren, das ist bis einschließlich 30. Juni 2007, bestellt. Gleichzeitig wurde der Aufsichtsratsvorsitzende der LIG ermächtigt, die Geschäftsführerverträge – in Abstimmung mit den Handhabungen in Gesellschaften, die sich im ausschließlichen oder überwiegenden Eigentum des Landes Steiermark befinden – zu verhandeln und abzuschließen.

Die Übernahme der Geschäftsleitung, welche bis zu diesem Zeitpunkt von zwei Beamten des Amtes der Landesregierung wahrgenommen wurde, erfolgte mit 15. Juli 2002.

5.3 Funktionen und Entlohnung der Geschäftsführung

Der LRH hat in die Anstellungsverträge der beiden Geschäftsführer Einschaugenommen.

Beide Geschäftsführer erhalten als Entgelt für ihre gesamte Tätigkeit in der LIG einen Gesamtjahrsbezug, der bis auf Reisekostenentschädigungen sämtliche Ansprüche gegenüber dem Dienstgeber abdeckt.

Insbesondere sind in diesem Bezug enthalten:

- Eine anteilige Überstundenpauschale für ca. 16 Stunden pro Monat, bewertet mit einem 50%igen Zuschlag. Mit dem zwischen der LIG und dem jeweiligen Geschäftsführer vereinbarten Jahresentgelt sind alle Mehrleistungen sowie Überstunden, unabhängig ob sie an Wochen-, Sonn- oder Feiertagen, zur Tages- oder Nachtzeit erbracht werden, abgegolten. Über die Leistung von Überstunden müssen die Geschäftsführer selbständig entsprechende Aufzeichnungen führen. Diese Aufzeichnungen hat der LRH stichprobenweise kontrolliert und für in Ordnung befunden.
- Sollte ein Geschäftsführer Organfunktionen in Konzern- oder Beteiligungsgesellschaften der LIG übernehmen, wozu er durch entsprechende Organbeschlüsse verpflichtet werden kann, so wird er allfällige mit derartigen Tätigkeiten verbundene geldwerte Vorteile an die LIG abführen.

Dienstliche Fahrten sind von den Geschäftsführern, soweit nicht öffentliche Verkehrsmittel verwendet werden, mit dem eigenen PKW zu absolvieren. Hierfür steht den Geschäftsführern ein Kilometergeld in der Höhe des jeweiligen „amtlichen Kilometergeldes“ zu.

Grundsätzlich sind aus der Sicht des LRH für die Verrechnung von PKW-Kosten Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchzuführen. Abhängig von der Wahl des Fahrzeugtyps ist ab einer dienstlichen Jahres-Kilometerleistung von

ca. 20.000 km die Verwendung eines Dienstfahrzeuges wirtschaftlicher als die Verrechnung eines „amtlichen Kilomergeldes“ für die Benützung eines Privat-PKW, wobei für den Ankauf eines Dienst-PKW entsprechende Landesrichtlinien anzuwenden wären.

Vom kaufmännischen Geschäftsführer der LIG werden jährlich durchschnittlich ca. 5.000 km im privaten PKW dienstlich zurückgelegt und verrechnet, vom technischen Geschäftsführer ca. 7.000 km.

Von beiden Geschäftsführern werden Aufzeichnungen über die Dienstfahrten in Form der Reisekostenabrechnungen geführt.

Neben den Fahrtkosten stehen den Geschäftsführern für Dienstreisen noch Reisekostenentschädigungen (Tages- und Nächtigungsgelder, Ersatz der Fahrtauslagen für öffentliche Verkehrsmittel) in jener maximalen Höhe zu, in welcher diese von den Abgabenbehörden als nicht zum steuerpflichtigen Arbeitslohn zurechenbar anerkannt werden.

Der jährliche Erholungsurlaub wurde mit 30 Werktagen (25 Arbeitstagen) festgesetzt, der Zeitpunkt des Urlaubsantritts ist jeweils im Vorhinein mit dem zweiten Geschäftsführer abzustimmen.

Beide Geschäftsführer unterliegen einem Konkurrenzverbot.

Bei Beendigung des Anstellungsvertrages haben die Geschäftsführer Anspruch auf eine Abfertigung, die sich nach den Bestimmungen des § 23 des Angestelltengesetzes richtet.

Eine so genannte „Firmenpension“ für die beiden Geschäftsführer wurde nicht vereinbart, es besteht somit kein über die gesetzlichen Bestimmungen (ASVG) hinausgehender Pensionsanspruch.

Für die im Jahr 2007 neu abzuschließenden Anstellungsverträge der Geschäftsführung empfiehlt der LRH, das derzeitige Entgelt für die Geschäftsführung der LIG in einen fixen und einen variablen (erfolgsabhängigen) Bestandteil zu teilen. Eine Bedingung für die Einführung variabler Gehaltsteile ist die Definition von Erfolgskriterien (Ziele).

In diesem Zusammenhang regt der LRH zum wiederholten Male an, Bezahlungsrichtlinien für alle Landesbeteiligungen im Sinne der Schablonenverordnung des Bundes zu erarbeiten und umzusetzen.

5.4 Personalzuweisung vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Am 28. Oktober 2002 wurde in der Regierungssitzung einstimmig beschlossen, dass die LIG den für die Erbringung ihrer Dienstleistung erforderlichen Personalbedarf durch Heranziehung von Landesbediensteten, die mit einschlägigen Aufgaben der Bau- und Liegenschaftsverwaltung des Landes betraut sind, zu decken hat. Die Zuweisung dieser Bediensteten sollte mit 1. Jänner 2003 erfolgen.

Der Entwurf des Bedienstetenzuweisungsvertrages über die Zuweisung von Landesbediensteten der FA20A und 20B an die LIG wurde am 16. Dezember 2002 einstimmig beschlossen.

Mit diesem Vertrag, abgeschlossen zwischen der LIG und dem Land Steiermark, wurden gemäß § 3 Abs. 2 Z. 1 des Steiermärkischen Zuweisungsgesetzes, LGBl. Nr. 64/2002, **19 Beamte und 10 Vertragsbedienstete** der LIG auf unbestimmte Zeit zur Dienstleistung im Rahmen ihrer dienst- und besoldungsrechtlichen Stellung zugewiesen. Eine schriftliche Zustimmung der Bediensteten war gemäß § 3 Abs. 3 des obzitierten Gesetzes nicht erforderlich.

Folgende Punkte sind in diesem Vertrag geregelt:

- dienstrechtliche Stellung der Bediensteten (Optionsrecht, Beschäftigungsausmaß, Mehrleistungen, Dienstaufsicht, Dienstbeurteilungen, Dienstthoheit, fachliches und organisatorisches Weisungsrecht, Dienstaufsicht, besoldungsrechtliche Verbesserungsvorschläge, Rückkehrmöglichkeit zum Land)
- dienstliche Verwendung (Dienstzeit, Urlaub, Verwendung)
- Reisegebühren
- Ausschluss der Ersatzkräfteüberlassung
- Daten (gegenseitige kostenlose Zurverfügungstellung)
- gesetzliche Interessensvertretung (weiterhin jeweils zuständige Personalvertretung des Landes)
- Refundierung der Personalkosten (Sozialleistungen, Vorschüsse und Beihilfen unterliegen nicht der Refundierungspflicht; über individuelle Personalmaßnahmen des Landes hinausgehende Laufbahn- bzw. Entgeltverbesserungen bedürfen des Einvernehmens; künftige Pensionslast sowie allfällige Pensionszuschüsse trägt das Land; bei Zahlungsverzug fallen Verzugszinsen an)
- Dauer des Rechtsverhältnisses (ab 1. Jänner 2003 auf unbestimmte Zeit, Kündigungsfrist, Beendigungsmöglichkeit der Zuweisung aus wirtschaftlichen Gründen auf Antrag der LIG)
- Verpflichtung zur Verschwiegenheit (hinsichtlich Amtsverschwiegenheit, Geschenkkannahme, Dienstverhinderung etc. gelten Landes-Vorschriften)
- Gerichtsstand (sachlich zuständiges Gericht in Graz)
- Kosten
- Ausfertigungen
- Schlussbestimmungen

5.5 Personalaufnahmen durch die LIG

Die Angestelltenverträge der LIG für extern aufgenommene und nicht vom Land zugewiesene Mitarbeiter wurden vom LRH in Form von Stichproben eingesehen. Die Verträge entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen; Unwirtschaftlichkeiten konnten vom LRH nicht festgestellt werden.

Auf die Frage des LRH, ob bei einem Personalbedarf der LIG auf allenfalls zur Verfügung stehende Mitarbeiter des Landes Steiermark zurückgegriffen wird, teilt die Geschäftsführung der LIG mit:

„..., dass wir stets nach Neubesetzung einer Position durch externe Mitarbeiter, vorweg in gutem Einvernehmen mit der Personalabteilung des Landes, die Besetzung der vakanten Stelle durch Landesmitarbeiter vorgeschlagen haben.

Erst zu dem Zeitpunkt, wo uns vom jeweiligen Leiter der Personalabteilung mitgeteilt wurde, dass entsprechendes Personal nicht zur Verfügung gestellt werden kann, haben wir externe Mitarbeiter angestellt.“

Und:

„..., dass bei Ausfall eines zugewiesenen Bediensteten das Land Steiermark keine Verpflichtung zur Ersatzleistung an die Landesimmobilien-GesmbH trifft, sodass die von der Landesimmobilien-GesmbH aufzunehmenden Bediensteten nicht Vertragsbedienstete des Landes sind, sondern ausschließlich Privatangestellte der Gesellschaft.

Dennoch wurde und wird – wie bereits festgehalten (Anmerkung des LRH: vorgenannte Zitierung) – bei Ausfall eines Bediensteten bzw. zusätzlichem Personalbedarf Kontakt mit der Personalabteilung des Landes Steiermark aufgenommen, um allfällig vorhandene und fachlich qualifizierte Mitarbeiter, welche im Landesdienst keine adäquate Beschäftigung haben, bei der Landesimmobilien-GesmbH einsetzen zu können.“

Die A5 – Personal, vom LRH mit dieser Frage konfrontiert, teilt Folgendes mit:

„Nachforschungen haben ergeben, dass die Geschäftsführung der LIG vereinzelt bei der Leitung der A5 – Personal Anfragen über landesbedienstete Interessenten bzw. freie Kapazitäten in der Landesbaudirektion gestellt hat. Auch wurden freie Stellen für die LIG im Intranet des Landes Steiermark unter der Rubrik ‚Sonstige Stellenausschreibungen‘ veröffentlicht.

Es blieben sowohl die internen Nachfragen als auch die Veröffentlichungen von Stellenangeboten ohne Ergebnis.“

Aufgrund der budgetären Gesamtsicht des Landes meint der LRH, dass beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung zur Verfügung stehendes „freies“ Personal, welches den Anforderungen der LIG entspricht, auch dort unterzubringen wäre.

Tatsächlich erfolgte seit 1. Jänner 2003 nur einmal eine weitere Zuweisung aus dem Personalstand des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung – die

LIG forderte im Mai 2003 namentlich eine zu 75 % im Reinigungsdienst Beschäftigte als Bürohilfskraft an.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Im guten Einvernehmen mit der Personalabteilung des Landes war die LIG stets bemüht, die Besetzung von vakanten Stellen durch Landesbedienstete herbeizuführen. In den meisten Fällen wurde der Geschäftsführung der LIG jedoch mitgeteilt, dass entsprechendes Personal nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Der Geschäftsführung der LIG ist die budgetäre Gesamtsicht des Landes bekannt, sodass auch weiterhin im Bedarfsfall zuerst nach freiem fachlich qualifiziertem Personal des Landes angefragt wird.

Generell entspricht die Personalentwicklung den erhöhten Anforderungen an die moderne Gebäudebewirtschaftung, welche auch im Sinne der jährlichen Transaktionen der Liegenschaften vom Land Steiermark an die LIG zu betrachten sind.

5.6 Personalentwicklung 2003 – 2006, Vorschau 2007

Der LIG wurden mittels Bedienstetenzuweisungsvertrag mit 1. Jänner 2003 insgesamt 29 Landesbedienstete – gewichtet 27,55 – zugewiesen (siehe 5.4). Außerdem versah ein Bediensteter, welcher mit der Abwicklung von Bauprojekten beschäftigt war, bis zu seiner Pensionierung mit 31. Juli 2003 in der LIG seinen Dienst.

Noch im Laufe des Jahres 2003 wurde die Assistenz der Geschäftsführung (1 A-Beamter zu 60 %) durch 2 externe Assistenten zu je 100 % ersetzt.

Der nachstehenden Tabelle ist die Personalentwicklung in den einzelnen Organisationseinheiten der LIG von 2003 bis 30. September 2006 zu entnehmen.

LIG	Stand:	1.1.2003		31.12.2003		31.12.2004		31.12.2005		30.9.2006	
	Dienstverhältnis	Anzahl	ge-wichtet	Anzahl	ge-wichtet	Anzahl	ge-wichtet	Anzahl	ge-wichtet	Anzahl	ge-wichtet
Geschäftsführung	extern	2	2,00	2	2,00	2	2,00	2	2,00	2	2,00
Assistenz der Geschäftsführung	Land	1	0,60								
	extern			2	2,00	2	2,00	2	2,00	2	2,00
Sekretariat	Land	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00
	extern							1	1,00	1	1,00
Personal	Land	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Servicezentrale	Land	2	2,00	3	2,75	3	2,75	2	1,75	2	2,00
	extern			1	1,00	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Kaufmännische Immobilienverwaltung	Land	3	2,70	3	3,00	2	1,95	1	1,00	2	1,63
	extern			1	1,00	2	2,00	2	2,00	3	2,63
Rechnungswesen	Land	1	0,75	1	0,88	1	0,88	1	0,88	1	0,88
	extern			1	1,00	3	3,00	3	3,00	3	3,00
IT-Management	Land	2	2,00	2	2,00	2	2,00	1	1,00	1	1,00
	extern							1	1,00	1	1,00
Abwicklung von Bauprojekten, Amtsgebäude Graz BH, Wohnhäuser	Land	6	6,00	5	5,00	5	5,00	5	5,00	4	4,00
	extern					1	1,00	2	2,00	2	2,00
LBS, HWS, LFS, LVA	Land	5	4,50	5	4,50	5	4,50	4	3,50	4	3,50
	extern							1	1,00	1	1,00
Infrastrukturmanagement, Energieüberwachung	Land	8	8,00	8	7,40	6	6,00	5	5,00	5	5,00
	extern					2	2,00	2	2,00	3	2,75
Summe		32	30,55	36	34,53	39	38,08	38	37,13	40	38,38
davon:	Land	30	28,55	29	27,53	26	25,08	21	20,13	21	20,00
	extern	2	2,00	7	7,00	13	13,00	17	17,00	19	18,38

Mit 30. September 2006 waren in der LIG insgesamt 38,38 Dienstposten mit 40 Personen besetzt, was eine Erhöhung um 7,83 Dienstposten seit 1. Jänner 2003 bedeutet.

Innerhalb von 3 ¼ Jahren hat sich der Bedienstetenstand von 30 Landesbediensteten zu 2 externen Angestellten (gewichtet 28,55 zu 2,00) auf 21 Landesbedienstete zu 19 externen Angestellten (gewichtet 20,00 zu 18,38) verändert.

Nach dem vorgelegten Personalplan 2007 war für das Rechnungswesen eine Aufstockung um einen 100%igen Dienstposten vorgesehen. Diese Stelle wurde nach Auskunft der LIG im Jänner 2007 mit einer neuen Mitarbeiterin besetzt.

6. BETRIEB DER LIG SEIT 2001

6.1 Projekte der LIG seit Gründung

Seit dem Jahr 2002 bis zum Oktober 2006 wurden in der LIG folgende Projekte abgeschlossen, sind aktuell in Bearbeitung bzw. stehen in der Angebotsphase:

Stand 4.10.2006		Anzahl der Projekte	Gesamtprojektkosten
I. Projekte abgeschlossen		39	31,5 Mio. €
aktuell	Projekte in der Phase Abschluss	21	11,2 Mio. €
	Projekte in der Phase Ausführung	24	26,6 Mio. €
	Projekte in der Phase Planung	14	34,0 Mio. €
	Projekte in der Phase Projektvorbereitung	8	52,8 Mio. €
II. Projekte aktuell in Bearbeitung - Gesamt		67	124,7 Mio. €
III. Projekte in der Angebotsphase		31	51,4 Mio. €
GESAMTSUMME		137	207,6 Mio. €

Im Detail wurden bzw. werden von der LIG folgende Projekte durchgeführt:

Beschreibung	Kostenrahmen inkl. BB	IST-Kosten Abrechnung inkl. BB	Gebäude- gruppe	Fachabteilung	Startdatum	Enddatum	Abgeschlossen am
Projekte abgeschlossen							
Alte Universität Generalsanierung	10.250.000 €	9.012.321 €	AG	A 2			
LJSH Schladming Generalsanierung	8.000.000 €	7.811.723 €	LJH	FA 6A	01.01.2006	31.12.2006	
Sozialprojekt Kapfenberg Frauenhaus	2.170.000 €	2.169.977 €	SOZIALPR.	FA 11B			
LBS Voitsberg Schule	1.982.375 €	1.428.315 €	LBS	FA 6D	02.11.2004	30.09.2005	09.03.2006
LFS Silberberg Standardanhebung Internat	1.865.000 €	1.316.017 €	LFS	FA 6C	15.08.2004	31.03.2005	07.08.2006
HTL Arnfels Umbau altes Gericht	1.700.000 €	1.597.817 €	SONDERPROJEKT		22.04.2004	31.08.2005	
LBS Graz St. Peter Fassadensan.H 6-10	919.250 €	583.545 €	LBS	FA 6D	01.07.2004	30.06.2005	20.02.2006
HWS Graz - St. Martin - Brandschutz Phase 1-3	784.635 €	679.690 €	HWS	FA 6C	15.02.2005	31.10.2005	21.02.2006
LBS Gleinstätten Schule	657.826 €	431.979 €	LBS	FA 6D	08.12.2004	30.08.2005	
LBS Eibiswald Schule	570.549 €	286.101 €	LBS	FA 6D	07.12.2004	31.08.2005	28.09.2006
Koloniale Eingangsgestaltung	530.195 €	213.581 €	AG	A 2	16.06.2003	15.11.2004	13.10.2004
LBS Radkersburg Internat Waschr.SAN.	521.200 €	499.322 €	LBS	FA 6D	05.03.2004	30.06.2006	17.07.2006
LBS Fürstenfeld Brandschutz Werkstätte04	513.040 €	275.831 €	LBS	FA 6D	06.03.2003	31.10.2004	11.01.2006
Gewerbe BORG Radkersburg-HTL-Krankenpfleg.	492.650 €	477.066 €	SONDERPROJEKT		01.03.2005	31.12.2005	
LBS Fürstenfeld Tapeziererw. Zubau	480.000 €	469.855 €	LBS	FA 6D	17.04.2003	31.10.2004	09.11.2005
HWS Graz - Haidegg "Heizung neu"	384.800 €	388.796 €	HWS	FA 6C	01.01.2004	31.12.2005	
LAPH Knittelfeld Sanitärzelleneinbau	343.000 €	296.388 €	LAPH	FA 11B	10.01.2005		07.04.2006
Gewerbe BORG Radkersburg - Physiotherapie	320.000 €	305.868 €	SONDERPROJEKT		01.05.2004	31.12.2004	03.05.2005
LBS Graz St. Peter Energiefassade	300.900 €	301.089 €	LBS	FA 6D			09.11.2005
LBS Graz St. Peter Deckensan.H 2+4+12	294.090 €	237.523 €	LBS	FA 6D	25.06.2003	28.07.2004	19.01.2005
LAPH Knittelfeld Einbau Tagraum Außenrampe	290.000 €	286.934 €	LAPH	FA 11B	20.09.2002	31.12.2004	
LJH Graz - Schießstattgasse San. Sanitärbereich	280.000 €	263.869 €	LJH	FA 6A	18.02.2005		29.06.2006
LFW u.ZSS-Lebring Sanierung Pausenhalle	270.000 €	210.309 €	SONDERPR.	FA 7B	01.01.2005		21.09.2006
Burg Büro Voves	261.000 €	191.508 €	AG	A 2			
HWS Admont-Grabnerhof vorgezog.Brandschutzm.	244.000 €	257.695 €	HWS	FA 6C	01.10.2004	31.12.2004	26.01.2005
Hartiggasse 2, Fassadensanierung	219.996 €	207.926 €	WO		01.07.2004	31.10.2005	03.10.2006
BH Mürzzuschlag Umbau 2. OG.	208.000 €	153.488 €	AG	A 2			
Parktherme - Sanierung Erlebnisbad	190.000 €	179.060 €	SONDERPROJEKT		26.01.2005	06.10.2006	11.10.2006
BH Leibnitz Bürgerervicecenter	188.850 €	171.650 €	AG	A 2	13.09.2004	31.12.2004	
HWS Graz - St. Martin - Flachdachsanieung	148.000 €	147.583 €	HWS	FA 6C		31.10.2006	
Landhaus Deckenrestaurierung Rittersaal	141.450 €	137.209 €	AG	A 2	17.06.2005	31.12.2005	
BH Mürzzuschlag Deckensanierung	119.750 €	47.090 €	AG	A 2	27.08.2003		
LFW u.ZSS-Lebring Umbau Hauswartwohnung	115.000 €	120.001 €	SONDERPR.	FA 7B	13.10.2004	31.12.2005	
Burg Zentralserverraum	90.000 €	92.174 €	AG	A 2	24.03.2004	05.11.2004	08.12.2004
LBS Mitterdorf Schule	88.000 €	58.364 €	LBS	FA 6D	03.11.2004	30.08.2005	09.11.2005
HWS Oberlorenzzen - St. Martin - Badsanierung	64.351 €	57.359 €	HWS	FA 6C	06.07.2005	09.09.2005	10.01.2006
ABZ Andritz Sanierung Nordtrakt	64.000 €	52.300 €	LJ-HEIME	FA 11B	15.12.2004		
Palais Attems - Pilotachse, Mustersanierung	55.000 €	37.681 €	JOANNEUM	A 2	19.07.2004	31.12.2005	11.01.2006
Landhaushof Sanierung Probeachse	52.000 €	51.655 €	AG	A 2	26.07.2004	01.12.2004	17.12.2004
39 Projekte abgeschlossen	36,2 Mio. €	31,5 Mio. €					

Beschreibung	Kostenrahmen inkl. BB	Gebäude- gruppe	Fachabteilung	Startdatum	Enddatum	Abgeschlossen am
Projekte in der Phase Abschluss						
LBS Fürstenfeld Internatszubau	4.082.915 €	LBS	FA 6D	21.04.2004	31.12.2006	
LBS Graz St. Peter Generalsanierung WC	1.199.000 €	LBS	FA 6D	01.09.2004	31.12.2005	13.10.2006
Palais Attems Fassadensanierung	1.136.223 €	JOANNEUM	A 2	20.09.2004		
Orangerie Sanierung	1.050.000 €	AG	A 2	01.12.2002	01.08.2006	23.03.2006
Stempfergasse 3a - 7 Fenstersanierung	833.650 €	AG	A 2	20.03.2003		
Landhausgasse 7 WC Sanierung	640.000 €	AG	A 2	16.01.2003		
Burgtor Sanierung	275.000 €	AG	A 2	31.10.2003		
BH Bahnhofgürtel 85 (Adapt. Räume)	240.184 €	AG	A 2	21.02.2005		
Landessportzentrum Dachsanierung	216.000 €	AG	A 2	01.08.2004	01.07.2005	
Parktherme - Saunaerweiterung	196.000 €	SONDERPROJEKT		26.01.2005	11.09.2005	20.02.2006
WH Blümelhof Schulpavillon Flachdachsanierung	190.000 €	LJ-HEIME	FA 11B	15.06.2005	31.12.2005	
BH Deutschlandsberg, Deckensanierung	166.274 €	AG	A 2	26.05.2004		
Fürstenfeld Studentenheim Umbau Bauteil A	161.922 €	SONDERPR.	FA 6D	07.03.2006	08.09.2006	
Burg Behindertengerechter Zugang	142.200 €	AG	A 2	28.01.2003	30.06.2005	
LFS Silberberg Flachdachsanierung	132.005 €	LFS	FA 6C	01.01.2006	31.12.2006	
Rechbauerstraße 63-67 / DG-Ausbau	123.000 €	WO		16.01.2004		
BH Mürrzuslag, WC Sanierung im 1.u.3.OG.	103.853 €	AG	A 2	22.09.2005		
Hartigasse 2, Umbau Whg. 3 in ein Büro	100.000 €	WO		01.09.2005	30.06.2006	
BH/BBL Bruck, Renovierung des Sitzungssaales	83.550 €	AG	A 2	15.03.2005		
Wartingergasse 43-San.Heizungsverteilerstation	64.400 €	AG	A 2	15.07.2005	15.12.2005	
LBS Arnfels Werkstättenumbau 2006	50.000 €	LBS	FA 6D	18.05.2006	31.12.2006	
21 Projekte in der Phase Abschluss	11,2 Mio. €					
Projekte in der Phase Ausführung						
LBS Bad Gleichenberg Internat NEUBAU	8.154.000 €	LBS	FA 6D	28.03.2003	28.02.2007	
LBS Graz St. Peter Werkstättenumbau	3.700.000 €	LBS	FA 6D	07.02.2005	30.05.2007	
Burggasse 2 Generalsanierung	3.480.000 €	AG	A 2	18.03.2005	01.07.2007	
LBS Bad Gleichenberg Umbau Altbau 1.BA	3.100.000 €	LBS	FA 6D	06.07.2004		
ABZ Andritz GS-Internat Haupttrakt	1.680.000 €	LJ-HEIME	FA 11B	15.12.2004		
Burggarten	1.350.000 €	AG	A 2	15.10.2003	15.12.2006	
Landhaushof Sanierung Steinarkaden u. Brunnen	707.620 €	AG	A 2	01.12.2004	30.09.2007	
LAPH Knittelfeld Brandschutzmaßnahmen	635.000 €	LAPH	FA 11B	13.05.2004	31.12.2005	
LAPH Mautern Innensanierung	450.000 €	LAPH	FA 11B	09.12.2004		
Palais Attems - Hoffassadensanierung	384.700 €	AG	A 2	19.07.2006	20.12.2006	
LFS Gleisdorf Heizungssanierung 2006	370.000 €	LFS	FA 6C	29.08.2005	15.12.2006	
LAPH Knittelfeld Sanierung Küche	320.000 €	LAPH	FA 11B	12.07.2005		
HWS Admont - Grabnerhof / Heizraumsanierungen	305.800 €	HWS	FA 6C		31.10.2006	
LBS Graz St. Peter Außenanlagen	250.000 €	LBS	FA 6D	06.09.2004	30.06.2006	
LJH Graz - Schießstattgasse Küchensanierung	240.000 €	LJH	FA 6A	17.05.2006		
LAPH Knittelfeld Fenstertausch-ALTBAU	220.000 €	LAPH	FA 11B	01.07.2005		
LFS Hatzendorf - Heizraumsanierung	209.450 €	LFS	FA 6C	23.03.2006	30.11.2006	
LBS Eibiswald Schule - Sanierung Heizungsanlage	188.850 €	LBS	FA 6D	18.04.2005		
Burggasse 11 / WC Sanierung	176.063 €	AG	A 2	02.02.2006		
LJH Arnfels SA Küche-WC1.OG-Fassaden	163.000 €	LJH	FA 6A	19.06.2006		
Landhaus Rittersaal 2006	156.950 €	AG	A 2	03.05.2006	08.10.2006	
LAPH Mautern Küchensanierung Phase 1	150.000 €	LAPH	FA 11B	17.05.2006		
Paulustorgasse 4 Fassadensanierung	141.013 €	AG	A 2	22.09.2005	15.01.2007	
Burg Notstromaggregat-Vorbereitung	112.825 €	AG	A 2	16.03.2005	15.10.2005	21.02.2006
24 Projekte in der Phase Ausführung	26,6 Mio. €					

Beschreibung	Kostenrahmen inkl. BB	Gebäude- gruppe	Fachabteilung	Startdatum	Enddatum
Projekte in der Phase Planung					
Mariazeller Akademie Errichtung	10.892.601 €	SONDERPROJEKT		21.08.2006	01.10.2008
Grenadiergasse 14 Generalsanierung	9.195.317 €	AG	A 2	27.06.2005	24.11.2008
HP-Station Wetzelsdorf Um- und Zubau	4.250.000 €	SONDERPR.	FA 11B	09.08.2005	30.10.2008
Grenadiergasse 14 Garage Errichtung	2.652.690 €	AG	A 2	30.11.2005	21.10.2008
Generalsanierung der KFZ- Prüfhalle	1.666.667 €	AG	A 2	08.03.2006	20.12.2007
Mariahilfer Straße 4	1.605.351 €	SONDERPROJEKT		28.07.2005	
LAVAK im Bründlgebäude	1.250.000 €	AG	A 2	01.12.2003	31.03.2008
BH Fürstenfeld Thermische Sanierung	1.007.000 €	AG	A 2	15.09.2005	15.02.2008
LAPH Bad Radkersburg Brandschutz	615.341 €	LAPH	FA 11B	28.02.2003	31.12.2006
Burg Sanierung WC Neue Burg	330.000 €	AG	A 2	31.10.2003	22.06.2007
LJH Hartberg Planungsmaßnahmen(BS,WC,Kü,Gärtn.)	235.000 €	LJ-HEIME	FA 11B	01.01.2005	
BH Knittelfeld Barrierefreier Zugang	208.352 €	AG	A 2	10.03.2004	31.01.2007
Billrothgasse 22-24; Balkonsanierung	67.950 €	WO		09.11.2005	
BH Voitsberg San. Sitzungssaal 1. OG.	51.929 €	AG	A 2		
14 Projekte in der Phase Planung	34,0 Mio. €				
Projekte in der Phase Projektvorbereitung					
LMJ Museumsquadrant - Vorprojektphase	48.512.050 €	JOANNEUM		13.06.2006	01.12.2006
LFS Kobenz Standardanhebung Internat	3.141.000 €	LFS	FA 6C	25.10.2006	01.12.2008
Landessportzentrum Kunstrasenplatz	520.000 €	AG	A 2	25.01.2005	31.12.2005
LFS Kirchberg Dusch+WC San. Schloss	340.050 €	LFS	FA 6C	13.07.2006	
BH Mürrzuslag, Brandschutz	168.333 €	AG	A 2		
BH/BBL Hartberg - Klimaanlage	60.500 €	AG	A 2	07.12.2004	
BH Bad Radkersburg Brandschutzmaßnahmen	53.000 €	AG	A 2		
PE Gröbming Brandschutz	45.500 €	AG	A 2		
8 Projekte in der Phase Projektvorbereitung	52,8 Mio. €				
Projekte in der Angebotsphase					
LBS Murau Schule	13.020.000 €	LBS	FA 6D	01.06.2005	31.12.2007
LBS Mitterdorf Internat-Standardanhebung Zimmer	7.200.000 €	LBS	FA 6D	06.06.2005	31.12.2005
LBS Mureck Werkstättenneubau	7.044.000 €	LBS	FA 6D	25.02.2005	
Grenadiergasse 14 Neubau Errichtung	6.262.932 €	SONDERPROJEKT		20.06.2005	30.09.2008
LFS Grottenhof-Hardt Internatsumbau	2.480.000 €	LFS	FA 6C		
ABZ Andritz GS-Alte Werkstätte	2.369.250 €	LJ-HEIME	FA 11B	06.06.2005	
LBS Graz St. Peter Fassadensanierung H 12	2.100.000 €	LBS	FA 6D	28.07.2005	31.10.2006
BH Liezen, Umbau- u. Adaptierungsmaßnahmen	1.783.333 €	AG	A 2	18.05.2005	
Grenadiergasse 14 Ausfallsserver	1.512.000 €	AG	A 2	11.08.2006	
LBS Bad Gleichenberg Umbau Altbau 2.+3.BA	1.430.000 €	LBS	FA 6D		
LBS Feldbach-Umbau Dachgeschoss	850.000 €	LBS	FA 6D	24.06.2005	31.12.2006
LJH Hartberg Sanierung San.Anlagen inkl.Heizung	765.500 €	LJ-HEIME	FA 11B	01.04.2006	
WH Blümelhof Generalsanierung Glashäuser	585.000 €	LJ-HEIME	FA 11B	17.10.2005	
LJH Hartberg Brandschutzmaßnahmen	455.000 €	LJ-HEIME	FA 11B	28.11.2005	
Landhaushof Sanierung der Arkadenrückwände	412.000 €	AG	A 2	01.12.2004	
LJH Hartberg Sanitäranlagen KG u. 1.OG Küchentrakt	396.000 €	LJ-HEIME	FA 11B	01.11.2005	
Steyrergasse 70, Fassaden- u. Stiegenhausanierung	355.195 €	WO		01.04.2006	31.12.2006
LBS Bad Radkersburg Internat Dachsanierung	330.000 €	LBS	FA 6D		
WH Blümelhof Umbau für Kosmetik	290.700 €	LJ-HEIME	FA 11B	05.12.2005	
WH Blümelhof Brandschutzmaßnahmen	290.000 €	LJ-HEIME	FA 11B	12.07.2005	
Landeskindergarten, Fassadenrestaurierung	285.000 €	SONDERPROJEKT			
Cafe Promenade Freilegung Stadtmauer	240.000 €	WO	A 2	01.05.2005	
Burg - GS Lüftungsanlage (Küche Kantine)	214.500 €	AG	A 2	05.04.2006	
Karmeliterplatz 2 Umbau EG-Zone	148.000 €	AG	A 2	14.12.2005	30.07.2005
Studentenheim Graz-Riesheim Brandschutz	135.000 €	SONDERPR.	FA 6A	09.11.2005	
Landesarchiv Fassadensanierung	107.020 €	AG	A 2		
LJH Graz - Plüddemanngasse Fassadensanierung	105.625 €	LJH	FA 6A	31.05.2006	
Altausseeerstr. 148, Fenstertausch, Balkonsan.	77.500 €	WO		01.01.2006	
LFW u.ZSS-Lebring Kommando Sanierung Aussenhülle	69.000 €	SONDERPR.	FA 7B	07.12.2004	
ABZ Andritz Mehrzwecksportplatz	47.200 €	LJ-HEIME	FA 11B	25.03.2005	
Lendkai 99-101, Adaptierung E-Installation	0 €	AG	A 2	26.06.2006	
31 Projekte in der Angebotsphase	51,4 Mio. €				

6.2 Wirtschaftliche Entwicklung und Kennzahlen

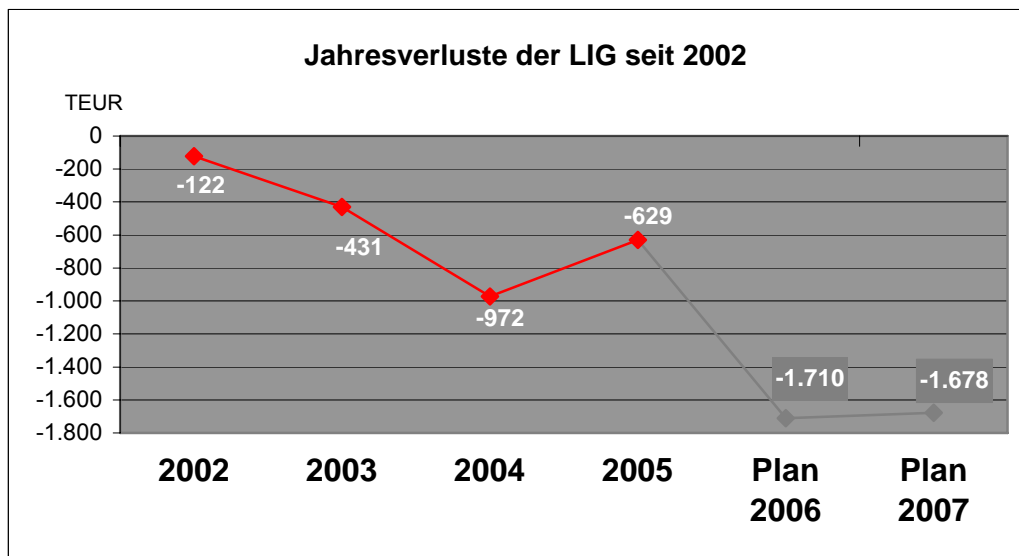
Die Ertragslage der LIG hat sich seit der Gründung folgendermaßen entwickelt (in Tausend Euro):

	2002		2003		2004		2005		Plan 2006 (Stand März 2006)		Plan 2007 (Stand Okt. 2006)	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
+ Mieterträge	3.742	76%	8.812	57%	13.703	58%	18.367	50%	19.788	51%	27.306	56%
+ Verwaltungskosten	7	0%	966	6%	1.272	5%	1.513	4%	1.491	4%	1.593	3%
+ Baubetreuung	0	0%	468	3%	546	2%	938	3%	573	1%	625	1%
+ sonst. betriebl. Erträge	1.153	24%	5.315	34%	8.066	34%	16.215	44%	16.623	43%	19.221	39%
= (+) Betriebsleistung	4.903	100%	15.562	100%	23.587	100%	37.032	100%	38.475	100%	48.745	100%
- Aufwand für vermietete Gebäude	0	0%	-6.049	-39%	-11.187	-47%	-16.565	-45%	-15.704	-41%	-18.566	-38%
- Aufwand für bezogene Leistungen	-1.159	-24%	-1.187	-8%	-1.124	-5%	-956	-3%	0	0%	0	0%
- Personalaufwand	-115	-2,4%	-369	-2,4%	-677	-2,9%	-953	-2,6%	-2.000	-5%	-2.100	-4%
- Abschreibungen	-1.634	-33%	-4.361	-28%	-6.340	-27%	-8.017	-22%	-8.316	-22%	-10.269	-21%
- Sonstige betriebl. Aufwendungen	-224	-5%	-830	-5%	-955	-4%	-914	-2%	-4.975	-13%	-5.038	-10%
= (-) Betriebsaufwendungen	-3.133	-64%	-12.797	-82%	-20.283	-86%	-27.403	-74%	-30.995	-81%	-35.973	-74%
= Betriebserfolg	1.770	36%	2.764	18%	3.304	14%	9.629	26%	7.480	19%	12.772	26%
+ Zinserträge	70	1%	151	1%	243	1%	511	1%	150	0%	76	0%
- Zinsaufwendungen	-1.960	-40%	-3.344	-21%	-4.518	-19%	-10.738	-29%	-9.338	-24%	-14.525	-30%
= Finanzerfolg	-1.890	-39%	-3.193	-21%	-4.275	-18%	-10.227	-28%	-9.188	-24%	-14.449	-30%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-121	-2%	-429	-3%	-970	-4%	-598	-2%	-1.708	-4%	-1.677	-3%
- Ertragssteuern	-1	0%	-2	0%	-2	0%	-31	0%	-2	0%	-2	0%
= Jahresverlust	-122	-2%	-431	-3%	-972	-4%	-629	-2%	-1.710	-4%	-1.678	-3%
- Verlustvortrag	-250	-5%	-372	-2%	-803	-3%	-1.775	-5%	-2.456	-6%	-4.439	-9%
= Bilanzverlust	-372	-8%	-803	-5%	-1.775	-8%	-2.404	-6%	-4.166	-11%	-6.117	-13%

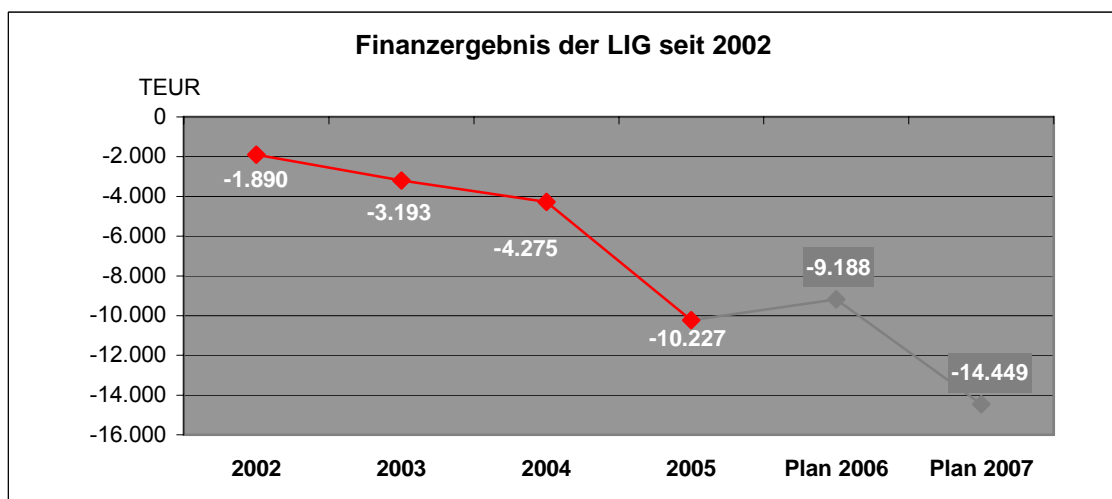
Für das Jahr 2006 liegt zum Zeitpunkt des Prüfungsabschlusses noch kein Jahresabschluss vor, für 2006 und 2007 wurden daher Planwerte in die Tabelle aufgenommen. Laut Auskunft der Geschäftsführung ist für 2006 mit einem Jahresverlust von bis zu € - 0,5 Mio. zu rechnen.

Die Prozentangaben in der Tabelle zeigen die Relation des jeweiligen Wertes zur jährlichen Betriebsleistung.

Die Jahresverluste der LIG zeigen seit 2002 folgenden Verlauf:



Im Jahr 2005 hat sich der Jahresverlust mit € -0,63 Mio. gegenüber 2004 (€ -0,97 Mio.) zwar verbessert, im Finanzergebnis zeigte sich aber ein starker Anstieg bei den Zinsaufwendungen. Im Jahr 2004 betrug der gesamte Zinsaufwand 19 % (€ -4,5 Mio.) der Betriebsleistung, im Jahr 2005 wurden dagegen Zinsen in Höhe von 29 % der Betriebsleistung als Aufwand verbucht.



6.3 Gutachten aus 2005

Zuletzt wurde mit Schreiben vom 31. März 2006 eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft von der Geschäftsführung der LIG beauftragt, ein Gutachten gemäß § 26 Unternehmensreorganisationsgesetz zu erstellen. Das Gutachten wurde im April 2006 fertig gestellt. In den Jahren zuvor wurden von der LIG ebenso entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben.

Die mit der Erstellung des Gutachtens beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft fungierte zugleich auch bis einschließlich der Prüfung des Jahres 2005 als Abschlussprüfer der LIG.

Im URG sind in den §§ 23 und 24 die Kennzahlen Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer definiert, an Hand derer allfälliger Reorganisationsbedarf zu ermitteln ist. Beträgt die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre, so liegt gesetzlich vermuteter Reorganisationsbedarf (§ 22 URG) vor. Beide Kennzahlen sind daher Messgrößen für das Vorliegen einer Unternehmenskrise, welche gesetzesdefinitionsgemäß auf akuten Handlungsbedarf hinweist, auch wenn keine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes gegeben ist.

Das Gesetz versteht unter Unternehmensreorganisation nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen durchgeführte Maßnahmen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines im Bestand gefährdeten Unternehmens.

- Der Verschuldungsgrad gibt an, zu wie viel Prozent das Unternehmen fremdfinanziert ist. Der Verschuldungsgrad 2005 der LIG betrug **100,66 %**. Das Unternehmen ist somit bilanziell überschuldet, eine positive Eigenkapitalquote existiert nicht. Aufgrund des Jahresverlustes 2006 hat sich dieser Wert zusätzlich verschlechtert.

- Die fiktive Schuldentilgungsdauer besagt, wie viele Jahre bei gleich bleibender Ertragslage und keiner Neuverschuldung benötigt werden, um die Schulden abdecken zu können. Zum Bilanzstichtag 31.12.2005 betrug die fiktive Schuldentilgungsdauer der LIG rund **37** Jahre.

Aus der Darstellung der vorstehend beschriebenen Kennzahlen ergibt sich grundsätzlich, dass die Vermutung des Reorganisationsbedarfs infolge des Unter- bzw. Überschreitens der in § 22 URG genannten Grenzen gegeben wäre.

Das URG in der geltenden Fassung sieht im § 26 Abs.2 vor, dass das Gutachten des Wirtschaftstreuhanders insbesondere darauf einzugehen hat,

- a. ob die Fortbestandsprognose positiv ist,
- b. ob der Bestand des Unternehmens gefährdet ist,
- c. aufgrund welcher Umstände trotz Vorliegens der Kennzahlen nach § 22 Abs. 1 Z. 1 kein Reorganisationsbedarf besteht,
- d. ob stille Reserven vorhanden sind und
- e. ob gesellschaftsrechtliche Beschlüsse, wie etwa über eine Kapitalerhöhung, gefasst worden sind oder ein Verlustabdeckungsvertrag abgeschlossen worden ist.

Seitens der beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung bezogen:

ad a. „ob die Fortbestandsprognose positiv ist“

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 30. November 2005 die Planrechnung für das Jahr 2006 sowie eine langfristige Planung bis 2026 genehmigt.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass dem Aufsichtsrat materiell die Bedeutung der vorgelegten Planungsrechnung als Fortbestandsprognose bewusst war und er diese entsprechend zur Kenntnis genommen hat.

Die Planrechnung der LIG zeigt für 2008 ein positives Jahresergebnis von ca. € 2,2 Mio., für 2007 wird dagegen noch mit einem Verlust von € -1,7 Mio. gerechnet. Hauptursache für diese Ergebnisverbesserung ist eine für 2008 geplante Reduktion der betrieblichen Aufwendungen von ca. € -3,8 Mio.

In der strategischen Planung der LIG ist weiters vorgesehen, dass ab dem Jahr 2010 der jeweils ausgewiesene Bilanzgewinn voll ausgeschüttet wird. Bis einschließlich 2009 liegt kein Bilanzgewinn sondern ein Bilanzverlust vor.

Bei der Planung der Steuerbelastung wurde davon ausgegangen, dass der Körperschaftssteuersatz 25 % beträgt. Steuerliche Verlustvorträge wurden berücksichtigt.

Die Planbilanzen weisen bis 2008 ein negatives Eigenkapital und ab 2009 ein positives Eigenkapital aus.

Zudem werden im Gutachten die Mietverträge mit dem Land Steiermark berücksichtigt. Für die Verfasser des Gutachtens sind bei der Beurteilung der Mietverträge neben der Bonität des Mieters Land Steiermark noch die Langfristigkeit der Mietverhältnisse sowie der beidseitige Kündigungsverzicht wesentlich.

Gemäß dem Gutachten bestehen für die Gesellschaft weder ein Auslastungs- noch ein Bonitätsrisiko.

Der LRH stellt fest, dass die positive Fortbestandsprognose neben der Bonität des Mieters „Land Steiermark“ vor allem aufgrund der von der LIG vorgelegten Planrechnungen bis 2026 abgegeben wurde.

Auf die Ursachen für die Ergebnisverbesserung ab dem Jahr 2008 wurde im Gutachten nicht eingegangen.

ad b. „ob der Bestand des Unternehmens gefährdet ist“

Aufgrund der vorliegenden Finanzpläne, der den Banken vom Land eingeräumten Besicherungen (Haftungen) sowie aufgrund des umfangreichen Anlagevermögens ist aus der Sicht der befassten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **der Bestand des Unternehmens nicht gefährdet.**

ad c. „aufgrund welcher Umstände trotz Vorliegens der Kennzahlen nach § 22 Abs. 1 Z. 1 URG kein Reorganisationsbedarf besteht“

Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass auf Basis der langfristigen Planung sowohl die Eigenmittelquote (ab 2023) als auch die fiktive Schuldentilgungsdauer (ab 2018) die erforderlichen Grenzwerte erreicht.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Bonität des Mieters, das äußerst geringe Mietausfallsrisiko, die Tragung des Zinsänderungsrisikos durch den Mieter, sowie die fristenkonforme Finanzierung dazu führen, dass bei der Gesellschaft trotz Vorliegens der Kennzahlen **kein Reorganisationsbedarf besteht.**

ad d. „ob stille Reserven vorhanden sind“

Gemäß dem Gutachten lassen die überwiegend durch Sachverständige nachgewiesenen Verkehrswerte und Abschreibungsdauern der Liegenschaften bei ordnungsgemäßer Instandhaltung den Aufbau stiller Reserven im Sachanlagevermögen erwarten.

ad e. „ob gesellschaftsrechtliche Beschlüsse, wie über eine Kapitalerhöhung, gefasst worden sind oder ein Verlustabdeckungsvertrag abgeschlossen worden ist“

Gesellschaftsrechtliche Beschlüsse, wie über eine Kapitalerhöhung oder einen Verlustabdeckungsvertrag, liegen nicht vor. Das Land Steiermark hat gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten Haftungserklärungen abgegeben.

Zusammenfassend wird im Gutachten festgestellt, dass trotz Vorliegens der Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gemäß URG für die LIG kein Reorganisationsbedarf vorliegt.

Aus der Sicht des LRH bezieht sich die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Gutachten vor allem auf die positive Plan-Erfolgsrechnung der LIG sowie auf die Bonität des Mieters „Land Steiermark“. Auf die Ursachen für die positiven Planergebnisse ab dem Jahr 2008 sowie auf potentielle Ergebnisverschlechterungen aufgrund künftiger neuer Projekte wird im Gutachten allerdings nicht eingegangen.

Stellungnahme des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz Voves:

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2006 wurde mittlerweile abgeschlossen und festgestellt, dass auf Grund der bei der Prüfung gewonnen Erkenntnisse der Jahresabschluss der LIG den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2006 sowie die Ertragslage für das Geschäftsjahr 2006 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt.

Im Gutachten gem. § 26 URG vom 5.4.2007 wurde wiederum festgehalten, dass trotz Vorliegen der Kennzahlen nach § 22 Abs. 1 Zif. 1 URG kein Reorganisationsbedarf besteht.

Replik des Landesrechnungshofes:

Der LRH verweist darauf, dass im vorliegenden URG-Gutachten auf die Ursachen für die positiven Planergebnisse nicht eingegangen wird.

Das Ergebnis der vom Landesrechnungshof durchgeführten Überprüfung wurde in der am 28. Februar 2007 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dargelegt.

Teilgenommen haben daran:

vom Büro des Herrn Landeshauptmannes Mag. Franz VOVES	Mag. Thomas HOFER Mag. Michael SCHICKHOFER
vom Büro des Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat Dr. Christian BUCHMANN	Peter FEICHTENHOFER
von der Landesimmobilien-Gesellschaft	Mag. Dieter JOHS Mag. Johannes Axel JUSTIN
von der Abteilungsgruppe Landesamtsdirektion	Dr. Andrea MARKO
von der A2 – Präsidialangelegenheiten und Zentrale Dienste	Mag. Christine KLUG Gerhard Veith
von der A4 – Finanzen und Landesbuchhaltung	Dr. Peter KOLAR
vom Landesrechnungshof:	LRH-Dir. Dr. Johannes ANDRIEU Mag. Georg GRÜNWALD Mag. Robert HERLER Johanna KAUDETZKY Helga ZACH

7. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Überprüfung der Gebarung der Landesimmobilien-Gesellschaft m.b.H. (LIG) durchgeführt.

Prüfungszeitraum waren die abgeschlossenen Geschäftsjahre von 2001 bis 2005, die aktuelle Entwicklung des Jahres 2006 sowie eine Vorschau auf die mittelfristige Finanzplanung bis 2012.

Prüfungsgegenstand war insbesondere

- die Gebarung der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH und ihrer Vorläufergesellschaft, der Landesimmobilien-Projektentwicklungs-Gesellschaft mbH,
- der Vergleich der LIG mit den zuvor befassten Landesabteilungen sowie
- die Auswirkung der LIG-Gründung auf die Finanzen des Landes Steiermark.

Eine bautechnische Prüfung von LIG-Projekten wurde nicht durchgeführt.

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

Immobilien Gesellschaften der Gebietskörperschaften in Österreich

- Die Bundesländer Burgenland, Kärnten, Oberösterreich, Steiermark, Vorarlberg sowie Niederösterreich verfügen über eigene Landesimmobiliengesellschaften. In Wien, Salzburg und Tirol bestehen keine dementsprechenden Gesellschaften.

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wurde im Jahre 1992 gegründet.

Zusätzlich zum Bund und den Ländern existieren auch in zahlreichen österreichischen Gemeinden kommunale Immobiliengesellschaften.

- Neben Parallelen in den jeweiligen organisatorischen Lösungen der Immobiliengesellschaften zeigen sich bei allen Landes-, Bundes- und Kommunal-Immobilienengesellschaften zwei Zielsetzungen für die Gründung: Zum einen stabilitätspolitische Ziele und zum anderen das Bestreben um mehr Effizienz in der Immobilienbewirtschaftung.

Abgesehen von Vorarlberg (1995) wurden alle Landesimmobiliengesellschaften in den Jahren ab 2001 gegründet. Die Länder waren auf Grundlage des Österreichischen Stabilitätspaktes 2001 gefordert, von 2001 bis 2004 als Stabilitätsbeitrag einen Haushaltsüberschuss von 0,75 % des BIP zu leisten. Diese stabilitätspolitische Vorgabe war verstärkt Anlass für die Gründung von Landesimmobiliengesellschaften.

- Das stabilitätspolitische Ziel der LIG-Gründung ist durch die Entscheidung von Eurostat aus 2002 und den darauf folgenden Bestimmungen des Österreichischen Stabilitätspaktes 2005 weggefallen. Erlöse aus der Übertragung von Liegenschaften und Gebäuden werden nur noch bis einschließlich des Rechnungsjahres 2006 bei der Ermittlung der Stabilitätsbeiträge der Länder berücksichtigt. Ab dem Jahr 2007 werden die Verkaufserlöse an die LIG nicht mehr als maastrichtwirksam anerkannt.

Es ist daher davon auszugehen, dass mit Ende 2006 aufgrund der stabilitätspolitischen Gegebenheiten das Übertragungspotenzial ausgeschöpft und der Übertragungsprozess abgeschlossen sein müsste.

- Das Immobilienvermögen der BIG umfasste Ende 2004 mit ca. € 4,0 Mrd. den vierfachen Wert des von den Ländern an die Landesimmobiliengesellschaften übertragenen Vermögens.

Gründung der LIG

- Der Ablauf der Gründung der LIG (zuvor LIPEG) in den Jahren 2001 und 2002 lässt nach Akteneinsicht des LRH auf eine ordnungsgemäße Projektdurchführung seitens der verantwortlichen Stellen des Landes Steiermark schließen.
- Im Februar 2001 wurde nach Auftragserteilung durch die seinerzeitige Abteilung für Liegenschaftsverwaltung von einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei ein „Grundsatzpapier zur Übertragung von Landesimmobilien in eine Landesimmobiliengesellschaft (LIG)“ vorgelegt. Dieses Grundsatzpapier nimmt die in weiterer Folge realisierten Ausgliederungsschritte vorweg bzw. gibt die strategische Ausrichtung der Ausgliederung vor.
- Die wesentlichen Sachverhalte des Grundsatzpapiers betreffen die steuerrechtlichen Aspekte der LIG-Ausgliederung, die gesellschaftsrechtliche Form der LIG, die möglichen Aufgaben der LIG, Vorgaben an das Projektmanagement während der Gründungsphase und an die Geschäftsführung der LIG. Ein Ziel sollte anhand des Grundsatzpapiers die Schaffung eines Kostenbewusstseins der einzelnen Nutzerressorts sein. Weiters hätte die Übertragung der landeseigenen Liegenschaften an die LIG die Konzentration sämtlicher mit den Liegenschaften in Zusammenhang stehender Tätigkeiten zur Folge („Beseitigung der Zersplitterung der Zuständigkeiten“).
- Die Vorgaben des Grundsatzpapiers sind bei der Umsetzung der LIG-Ausgliederung, abgesehen von der beabsichtigten Konzentration der Zuständigkeiten, in weiten Bereichen vollzogen worden.
- Eine wesentliche Abweichung zum Grundsatzpapier ergibt sich gemäß einem RSB vom 8. Oktober 2001 für die Konzentrierung des Immobilienmanagements des Landes. Durch die neu erstellte Geschäftseinteilung des

Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden Agenden, die bisher in der Zuständigkeit der ehemaligen Abteilung für Liegenschaftsverwaltung waren und von der LIG übernommen hätten werden sollen, der Landesamtsdirektion zugewiesen. Das Flächenmanagement wurde bereits zuvor im Jahr 2000 im Zuge der Neuorganisation des Amtes der Landesregierung (Geschäftseinteilung), in Kraft getreten per 1. Jänner 2001, dem Bereich der Landesamtsdirektion zugewiesen.

- Messbare Zielvorgaben hinsichtlich Einsparungen im Bereich der Sach- und Personalausgaben wurden bei der LIG-Gründung nicht vorgenommen bzw. konnte der LRH den Akten nicht entnehmen.
- Im RSB vom Mai 2001 wurde als Ziel die schrittweise Zusammenführung der Liegenschaftsverwaltung in einer neuen Einheit genannt. Zu diesem Zwecke wurde die Gründung der LIG beschlossen.
Die Budgetvereinbarung für die Jahre 2001 und 2002 traf folgende Regelung:
„Die Verwaltung und Bewirtschaftung aller für die Landesverwaltung betriebsnotwendigen Liegenschaften soll in einer einzigen Organisationseinheit zusammengefasst werden, um einerseits eine sparsame und professionelle Gestionierung zu ermöglichen und andererseits eine Kostentransparenz und disziplin (Bestellerprinzip) zu erreichen.“
- Durch die Änderung der Geschäftseinteilung war in weiterer Folge ein vollständiges Facility-Management im Bereich der LIG nicht mehr möglich, dies war zunächst (Grundsatzpapier, Budgetvereinbarung für die Jahre 2001 und 2002, RSB vom 14. Mai 2001) noch vorgesehen.
- Die Zuständigkeiten in der Bewirtschaftung der Liegenschaften des Landes verteilen sich gemäß der Geschäftsverteilung sowie unter Berücksichtigung der Geschäftseinteilung des Amtes der Landesregierung nach wie vor auf alle neun Regierungsmitglieder.

- Die Anzahl der mit Liegenschaftsverwaltung beschäftigten Abteilungen hat sich durch die Gründung der LIG nicht erheblich verringert.
Es sind nach wie vor mehrere Abteilungen des Landes neben der LIG mit der Verwaltung von Landesliegenschaften und dem Facility Management beschäftigt.

Zusätzlich wurde die Einrichtung einer Schnittstelle im Bereich des Amtes der Landesregierung, welche gegenüber der LIG als Ansprechpartner bzw. Auftraggeber fungiert, notwendig.
- Es hat durch die Gründung der LIG keine augenscheinliche Personalreduzierung stattgefunden.
- Es wurde bis dato keine Berechnung bzw. Evaluierung der Kosten und des wirtschaftlichen Nutzens der LIG-Gründung vorgenommen. Dies betrifft insbesondere die Zielsetzung der Straffung und Zentralisierung des Immobilienmanagements.
- **Der LRH empfiehlt dem für die LIG zuständigen Referenten eine Evaluierung des wirtschaftlichen Nutzens der Ausgliederung.**
- Der Kaufpreis der von der LIG bis einschließlich 2005 zugekauften (Landes-) Liegenschaften betrug in Summe € 266,2 Mio., die darauf befindlichen Gebäude haben eine Nettogrundrissfläche von 424.356 m². Der Ankaufswert der in diesen Tranchen enthaltenen Amtsgebäude beträgt ca. € 78 Mio., jener der Landesberufsschulen (inkl. Grundstücke) ca. € 83 Mio.
- In der Sitzung der Steiermärkischen Landesregierung vom 2. Oktober 2006 wurde zusätzlich ein Verkauf von Liegenschaften an die LIG in einem Ausmaß von € 71,7 Mio. beschlossen. Weiters wurde in einem RSB vom November 2006 der Ankauf von 12 Liegenschaften in einem Ausmaß von 56.390 m² von Dritten zu einem Kaufpreis von € 15,9 Mio. und der Weiterverkauf dieser Liegenschaften an die LIG zu einem Verkaufspreis von

€ 17,6 Mio. beschlossen. Im Dezember 2006 wurde der Verkauf des Palais Meran an die LIG vereinbart.

- Der LIG-Anteil am grundbücherlichen Liegenschaftsvermögen des Landes betrug per Ende 2006 ca. 0,46 %.
- Steuerliche Nachteile durch die LIG-Gründung ergeben sich insbesondere im Bereich der Grundsteuer, weiters bei der Kommunalsteuer und bei der Körperschaftssteuer. Im Jahr 2005 ergaben sich daraus für die LIG Aufwendungen in Höhe von insgesamt € 367.467,--.
- **In diesem Zusammenhang empfiehlt der Landesrechnungshof den Beteiligungsreferenten des Landes sowie dem Landesfinanzreferenten analog zum oberösterreichischen Modell die Vor- und Nachteile eines Holdingmodells für das Land Steiermark unter Nutzung der Besteuerung von Unternehmensgruppen (Steuerreformgesetz 2005) zu evaluieren.**

Dem Land Oberösterreich ergibt sich daraus für einen Zeitraum von fünf Jahren ein Steuervorteil von rd. € 10,9 Mio.

Als finanziell verbundene Körperschaften im Sinne der Besteuerung von Unternehmensgruppen gelten laut § 9 (4) Körperschaftsteuergesetz solche, bei denen die beteiligte Körperschaft unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Grund-, Stamm- oder Genossenschaftskapitals und der Stimmrechte der Beteiligungskörperschaft besitzt.

- Die Vergaben des Landes an die LIG als 100% ige Landesgesellschaft sind als „in-house“-Aufträge zu werten. Diese sind unter bestimmten Voraussetzungen vom Anwendungsbereich des Vergabegesetzes und der Vergaberichtlinien ausgenommen.
Jegliche Minderbeteiligung von Dritten an der LIG würde dem Prinzip der „in-house“-Vergaben widersprechen.

Liegenschaftsmanagement

- Bei der Vornahme der Wertsicherungen in den Mietverträgen zwischen LIG und Land Steiermark sprechen mittel- und langfristige Vergleiche im Interesse des Landes Steiermark zugunsten einer Bindung an den EU-RIBOR.
Aufgrund der Zinsentwicklung des Jahres 2006 erscheint eine Wertsicherung mittels Verbraucherpreisindex (VPI) nur kurzfristig für das Land günstiger.
- **Der LRH empfiehlt den für die jeweiligen Gebäude zuständigen Landesdienststellen, beim Abschluss von Mietverträgen grundsätzlich die für das Land langfristig wirtschaftlichste Lösung anzustreben.**
- Die Vorschriften der LIG müssen nach den Haushaltsvorschriften des Landes wie jede andere Eingangsrechnung behandelt bzw. kontrolliert und die Richtigkeit bestätigt werden.
Mietvorschriften an das Land Steiermark für an die LIG verkaufte Liegenschaften wurden seitens der LIG vor Bezahlung des Kaufpreises ausgestellt.
- **Seitens der LIG sind die Mietvorschriften bzw. Ausleihungen so abzustimmen, dass für das Land als 100%iger Eigentümer der LIG keine Mehrbelastungen entstehen.**
Die LIG darf dem Land Steiermark nur Zusatzmieten vorschreiben, wenn damit Ausleihungen bedient werden müssen, da eine andere Vorgangsweise die Interessen des Eigentümers Land Steiermark schädigen würde.
- Von der LIG wurden mit dem Land Steiermark drei verschiedene Baubetreuungshonorare vereinbart.
- **Der LIG wird empfohlen, bei Verhandlungen mit den Dienststellen des Landes grundsätzlich einheitliche Vertragsmuster heranzuziehen.**

- Im Bereich des Energiemanagements wird von der LIG sukzessive von fossilen Energieträgern auf Fernwärme- bzw. Nahwärmenetze umgestellt bzw. Alternativenergiesysteme eingesetzt.
- Per 30. Juni 2006 wurden in der LIG Fremdfinanzierungen in Höhe von € 279.236.722,13 bilanziert, seitens des Landes wurden Haftungen im Ausmaß von € 293.500.603,30 übernommen.
- Österreichische Landesimmobiliengesellschaften nehmen Fremdfinanzierungen über die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (ÖBFA) in Anspruch.
- **Der LRH empfiehlt der Fachabteilung 4A – Finanzen und Landeshaushalt und der LIG, die Möglichkeiten einer Refinanzierung über die ÖBFA zu evaluieren.**
Insbesondere gilt es zu hinterfragen, ob die ÖBFA auch Refinanzierungen im nicht derivativen Bereich zu wirtschaftlichen Konditionen anbietet.
- Von der LIG wurden in den Jahren 2003 und 2005 zwei Zinsswapgeschäfte abgeschlossen. Die Bewertung beider Swapgeschäfte zum Stichtag 31.12.2006 ergibt einen positiven Barwert (Gewinn) von € 422.664,31 zugunsten der LIG.
- **Der LRH empfiehlt den Beteiligungsreferenten und dem Finanzreferenten die Ausarbeitung einer Richtlinie, ob bzw. unter welchen Rahmenbedingungen die Landesbeteiligungen derivative Geschäfte mit Banken abschließen dürfen.**
- Der LRH hat bei der Einsicht in die Planungsvergaben der LIG keine Auffälligkeiten feststellen können.

- Von der LIG werden die Instrumente eines umfassenden Controllings verwendet (Planrechnungen, laufende Soll-Ist-Vergleiche, ein entsprechendes Berichtswesen).

Die Kostenrechnung der LIG umfasst eine Kostenstellen-, Kostenarten-, Kostenträgerrechnung und ermöglicht eine ökonomische Transparenz in der Immobilienbewirtschaftung.

Personalwesen

- In der ordentlichen Generalversammlung der LIG vom 8. September 2003 wurde festgehalten, dass die Bestimmungen des Corporate Governance Kodex sowohl von der Geschäftsführung als auch vom Aufsichtsrat, sofern sie auf Gesellschaften mit beschränkter Haftung zutreffen, eingehalten werden.
- **Der LRH empfiehlt den Beteiligungsreferenten, dem Sinn der CG nach mehr Kontrolle zu folgen und diese auch für alle Landsbeteiligungen anzustreben, weil gerade bei Unternehmungen, die im Besitz der öffentlichen Hand sind, erhöhte Kontroll- und Transparenzziele zu verfolgen sind.**
- Nach § 277 HGB haben die gesetzlichen Vertreter von Kapitalgesellschaften den Jahresabschluss und den Lagebericht nach seiner Behandlung in der Generalversammlung, jedoch spätestens neun Monate nach dem Bilanzstichtag beim Firmenbuchgericht einzureichen.
Die Regel 65 der CG empfiehlt die Veröffentlichung der Jahresabschlüsse innerhalb von vier Monaten.
- **Der LRH regt an, die Offenlegungsfristen für den Jahresabschluss des CG-Kodex als zeitliche Richtlinie heranzuziehen.**
- Die Geschäftsführung der LIG wurde durch ein externes Personalberatungsunternehmen ausgeschrieben. Der kaufmännische und der techni-

sche Geschäftsführer wurden mittels RSB auf die Dauer von fünf Jahren ab 1. Juli 2002 bestellt.

- **Der LRH schlägt den Beteiligungsreferenten zum wiederholten Male vor, Bezahlungsrichtlinien für alle Landesbeteiligungen im Sinne der Schablonenverordnung des Bundes zu erarbeiten und umzusetzen.**

- Mit 1. Jänner 2003 wurden 29 Landesbedienstete – gewichtet 27,55 – der LIG auf unbestimmte Zeit zugewiesen.
Bis Ende Jänner 2007 hat sich der Bedienstetenstand von 30 Landesbediensteten zu 2 externen Angestellten (gewichtet 28,55 zu 2,00) auf 21 Landesbedienstete zu 20 externen Angestellten (gewichtet 20,00 zu 19,38) verändert.
- **Aufgrund der budgetären Gesamtsicht empfiehlt der LRH den Beteiligungs- sowie dem Personalreferenten, dass beim Land freies, fachlich qualifiziertes Personal im Bedarfsfall an Landesbeteiligungen zugewiesen wird.**

Betrieb der LIG seit 2001

- Aufgrund der im Rahmen der Prüfung eingesehenen Unterlagen schließt der Landesrechnungshof auf eine ordnungsgemäße Gebarung der LIG-Geschäftsführung.

- Zuletzt wurde mit Schreiben vom 31. März 2006 eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft von der Geschäftsführung der LIG beauftragt, ein Gutachten gemäß § 26 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) zu erstellen.

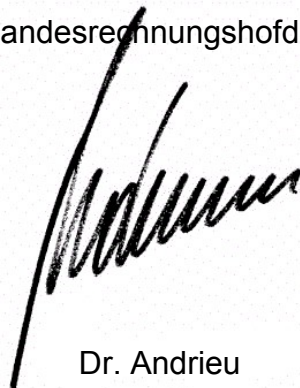
Gemäß dem Gutachten bestehen für die Gesellschaft weder ein Auslastungs- noch ein Bonitätsrisiko.

Zusammenfassend wird im Gutachten festgestellt, dass trotz Vorliegens der Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gemäß URG für die LIG kein Reorganisationsbedarf vorliegt.

- Aus der Sicht des LRH bezieht sich die befasste Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Gutachten vor allem auf die positive Plan-Erfolgsrechnung der LIG sowie auf die Bonität des Mieters „Land Steiermark“. Auf die Ursachen für die positiven Planergebnisse ab dem Jahr 2008 sowie auf potentielle Ergebnisverschlechterungen aufgrund künftiger neuer Projekte wird im Gutachten allerdings nicht eingegangen.
- **Der LRH empfiehlt den Beteiligungsreferenten darauf zu achten, dass bei URG-Gutachten über Landesbeteiligungen auf die Ursachen für die Entwicklung der Planergebnisse eingegangen wird.**

Graz, am 9. August 2007

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu