



Liegenschaftsan- und -verkäufe der LIG

Auskünfte

Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31
Tel.: (+43 732) 7720-11426
Fax: (+43 732) 7720-214089
E-Mail: post@lrh-ooe.at
www.lrh-ooe.at

Impressum

Herausgeber:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
A-4020 Linz, Promenade 31

Redaktion:
Oberösterreichischer Landesrechnungshof
Herausgegeben: Linz, im Juni 2017

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung.....	1
Beschlossene Empfehlungen und deren Umsetzungsstand.....	2

Liegenschaftsan- und -verkäufe der LIG

Geprüfte Stelle(n):

Landes-Immobilien GmbH (LIG)

Prüfungszeitraum:

10. April 2017 bis 10. Mai 2017

Rechtliche Grundlage:

Folgeprüfung im Sinne des § 9 Abs. 2 des Oö. LRHG 2013, LGBl. Nr. 62/2013 idgF

Prüfungsgegenstand und -ziel:

Gegenstand der Prüfung war die Umsetzung der vom Kontrollausschuss am 25. Mai 2016 beschlossenen Verbesserungsvorschläge des LRH-Berichtes über die Initiativprüfung „Liegenschaftsan- und -verkäufe der LIG“ (Zl. LRH-120000-6/4-2016-BF).

Im Rahmen der Folgeprüfung war festzustellen, ob und in welchem Umfang aufgrund des Beschlusses des Kontrollausschusses von den geprüften Stellen Maßnahmen gesetzt wurden und den Verbesserungsvorschlägen nachgekommen wurde.

Prüfungsteam:

Mag. Franz Bauer

Prüfungsergebnis:

Das vorläufige Ergebnis der Prüfung wurde Vertretern der LIG in der Schlussbesprechung am 19. Mai 2017 zur Kenntnis gebracht. Abschließend bedankt sich der LRH bei allen Auskunftspersonen für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Da den vom Kontrollausschuss beschlossenen Verbesserungsvorschlägen nachgekommen wurde, erübrigte sich eine Stellungnahme der Oö. Landesregierung gemäß § 9 Abs. 2 des Oö. LRHG 2013.

Legende:

Nachstehend werden in der Regel punktweise die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Absatzbezeichnung), deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2), *die Stellungnahme der überprüften Stelle* (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck) sowie die allfällige Gegenäußerung des LRH (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Generell verwendet der LRH folgende Bewertungsskala: Vollständig umgesetzt – teilweise umgesetzt – in Umsetzung – in Ausarbeitung – erste Schritte wurden gesetzt – nicht umgesetzt und noch nicht beurteilbar

KURZFASSUNG

Der LRH hat dem Kontrollausschuss des Oö. Landtags mit seinem Bericht über die Initiativprüfung „Liegenschaftsan- und -verkäufe der LIG“ vom 14. Jänner 2016 insgesamt vier Verbesserungsvorschläge vorgelegt. Der Kontrollausschuss beschloss in seiner Sitzung am 25. Mai 2016, dass der LRH vier Verbesserungsvorschläge einer Folgeprüfung unterziehen soll, weil ihnen seiner Ansicht nach seitens der Oö. Landesregierung entsprochen werden sollte.

Der LRH stellte im Zuge der Folgeprüfung fest, dass diese Empfehlungen in Umsetzung bzw. umgesetzt sind.

<p>I. Die LIG sollte die Leitlinien ihrer Geschäftspolitik in einer mit dem Eigentümer Land OÖ abgestimmten Unternehmensstrategie zum Ausdruck bringen. (Berichtspunkt 3; Umsetzung ab sofort)</p>	<p>VOLLSTÄNDIG UMGESETZT</p>
<p>II. Die LIG sollte zukünftig insbesondere bei Objekten, die in absehbarer Zeit gesamthaft zur Disposition stehen, bereits vor ersten Teilverkäufen die bestmöglichen Ertragschancen prüfen. (Berichtspunkt 7; Umsetzung ab sofort)</p>	<p>IN UMSETZUNG</p>
<p>III. Für die LIG besteht im Regelfall kein Zeitdruck für die Verkaufsentscheidung; sie sollte daher bei Grundstücken, für die eine Umwidmung im Raum steht, auch abwägen, zu welchem Zeitpunkt im Sinne eines bestmöglichen Verkaufsergebnisses das Grundstück veräußert wird. (Berichtspunkt 7; Umsetzung ab sofort)</p>	<p>IN UMSETZUNG</p>
<p>IV. Die LIG sollte in Zukunft für Liegenschaften, für die ein Marktinteresse anzunehmen ist, ein bedingungsfreies Bieterverfahren durchführen. Ausgenommen davon könnten Liegenschaften sein, die an die öffentliche Hand verkauft werden. Vor der Akzeptanz eines Preises unterhalb des Gutachtenswertes sollte bei wesentlichen Transaktionen jedenfalls eine öffentliche Bietersuche durchgeführt werden. (Berichtspunkte 8, 12 und 14; Umsetzung ab sofort)</p>	<p>IN UMSETZUNG</p>

BESCHLOSSENE EMPFEHLUNGEN UND DEREN UMSETZUNGSSTAND

I. Die LIG sollte die Leitlinien ihrer Geschäftspolitik in einer mit dem Eigentümer Land OÖ abgestimmten Unternehmensstrategie zum Ausdruck bringen. (Berichtspunkt 3; Umsetzung ab sofort)

- 1.1. Die LIG arbeitete eine Unternehmensstrategie aus, die der Oö. Landesregierung (auch in ihrer Funktion als Beirat der LIG) zur Kenntnis gebracht wurde. Diese Unternehmensstrategie wurde von der Oö. Landesregierung in ihrer Sitzung am 20. März 2017 beschlossen. Inhalt der beschlossenen Unternehmensstrategie sind u. a. Leitlinien zum An- und Verkauf von Liegenschaften.

Über die Unternehmensstrategie hinaus erarbeitete die LIG im organisatorischen Bereich Checklisten zur Abwicklung von Liegenschaftsan- und -verkäufen, die bei zukünftigen Transaktionen verwendet werden.

- 1.2. Der LRH bewertet die Empfehlung als vollständig umgesetzt.

II. Die LIG sollte zukünftig insbesondere bei Objekten, die in absehbarer Zeit gesamthaft zur Disposition stehen, bereits vor ersten Teilverkäufen die bestmöglichen Ertragschancen prüfen. (Berichtspunkt 7; Umsetzung ab sofort)

- 2.1. Im Zeitraum zwischen der Durchführung der Initiativprüfung und der Folgeprüfung hat die LIG neben besonderen Transaktionen, wie Grenzbegradigungen, Flurbereinigungen und Tauschvorgängen (Transaktionsvolumen von jeweils unter 50.000 Euro) ausschließlich Liegenschaftsveräußerungen durchgeführt bzw. begonnen. Sieben Transaktionen sind abgeschlossen, sechs Transaktionen (davon fünf Veräußerungen) sind in Umsetzung. Bei den offenen Liegenschaftsverkäufen ist in einem Fall die Vertragsunterzeichnung noch ausständig, bei drei Verkäufen hat der Landtag bzw. die Landesregierung (der Beirat der LIG) noch zuzustimmen, eine Veräußerung ist im Stadium der Ermittlung des Bestbieters.

Die LIG bot Liegenschaften, die mehrere Grundstücke umfassen, in bedingungsfreien Bieterverfahren jeweils als Einheit an, bzw. veräußerte Liegenschaften, die mehrere Grundstücke umfassen, jeweils als Einheit. Gründe für den Verkauf als Einheit waren u.a., dass die Grundstücke eine zusammenhängende Fläche bildeten, oder dass die LIG beim Verkauf bzw. Anbieten von Liegenschaften die Ertragschancen eines Verkaufs im Ganzen höher einschätzte, oder dass ein Kaufinteressent eine Einheit benötigte.

Ausnahmen von der Veräußerung als Einheit waren zwei Vorgänge: Bei einem Veräußerungsvorgang wurde ein Teilverkauf durchgeführt. In diesem Zusammenhang liegt eine Vereinbarung der LIG mit einer

Gemeinde vor, wonach Grundflächen im Zeitablauf nach Bedarf für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden. Aus bewertungsfachlicher Sicht ist der erzielte Kaufpreis ortsüblich.

Im Fall eines noch nicht abgeschlossenen Veräußerungsvorgangs wurde ein Bieterverfahren sowohl für die Gesamtheit, als auch alternativ für zwei Teile durchgeführt, nach dem Stand der Verhandlungen ist eine Veräußerung als Einheit zu erwarten.

In die Unternehmensstrategie der LIG wurde hinsichtlich der Empfehlung des LRH aufgenommen, dass Verwertungsmöglichkeiten von Liegenschaften optimiert werden – dazu zählt auch die Optimierung des Verkaufszeitpunkts und die Optimierung der Veräußerung in Tranchen im Verkaufsprozess.

- 2.2.** Die LIG sollte sich bei der konkreten Umsetzung der Empfehlung – weiterhin – an ihrer Unternehmensstrategie orientieren. Bei dem durchgeführten Teilverkauf einer Liegenschaft handelt es sich um keinen ersten Teilverkauf sondern um die Umsetzung einer laufenden Vereinbarung mit einer Gemeinde zu einem ortsüblichen Preis. Die Empfehlung befindet sich aus Sicht des LRH in Umsetzung.

III. Für die LIG besteht im Regelfall kein Zeitdruck für die Verkaufsentscheidung; sie sollte daher bei Grundstücken, für die eine Umwidmung im Raum steht, auch abwägen, zu welchem Zeitpunkt im Sinne eines bestmöglichen Verkaufsergebnisses das Grundstück veräußert wird. (Berichtspunkt 7; Umsetzung ab sofort)

- 3.1.** Neben den unter Punkt 2 geschilderten durchgeführten und in Umsetzung befindlichen Transaktionen bereitet die LIG einen Verkauf der Flächen eines Landesguts vor. Das Projekt befindet sich in der Vorbereitungsphase eines möglichen Verkaufsverfahrens. Zum Zeitpunkt der Prüfung wurde eine Änderung der Flächenwidmung beantragt, ein Verkauf wird nach Auskunft der LIG jedenfalls erst nach Abschluss der Änderung erfolgen.

Die LIG hat im Verkaufsprozess einer Liegenschaft, bei der eine Änderung der Widmung zeitnahe zum Verkaufsvorgang denkbar war, vertraglich bindende Nachbesserungen (Aufpreise) bei Umwidmung nach erfolgtem Verkauf vorgesehen. Bei weiteren Transaktionen standen keine Umwidmungen im Raum bzw. wären keine Umwidmungen vor Verkauf durch die LIG herbeiführbar gewesen.

- 3.2.** Der LRH beurteilt die Empfehlung als in Umsetzung befindlich und befürwortet, vertragliche Aufpreise für den Fall nachträglicher zeitnaher Umwidmungen zu vereinbaren.

IV. Die LIG sollte in Zukunft für Liegenschaften, für die ein Marktinteresse anzunehmen ist, ein bedingungsfreies Bieterverfahren durchführen. Ausgenommen davon könnten Liegenschaften sein, die an die öffentliche Hand verkauft werden. Vor der Akzeptanz eines Preises unterhalb des Gutachtenswertes sollte bei wesentlichen Transaktionen jedenfalls eine öffentliche Bietersuche durchgeführt werden. (Berichtspunkte 8, 12 und 14; Umsetzung ab sofort)

- 4.1.** Im Zeitraum zwischen der Initiativprüfung und der Folgeprüfung führte die LIG bei (den unter Punkt 2 genannten) Liegenschaftsveräußerungen entweder ein bedingungsfreies Bieterverfahren durch, oder veräußerte zu einem Verkaufspreis zum (oder oberhalb eines) festgestellten Gutachtenswert(s).
- 4.2.** In einem Fall ermittelte die LIG einen Durchschnittswert aus drei Bewertungsgutachten. Dabei wich ein Gutachtenswert wesentlich von den beiden anderen Werten nach unten ab. Aus Sicht des LRH war dieser Wert – auch im Vergleich mit anderen Kaufpreisen in derselben Gemeinde – zu niedrig geschätzt; er wäre bei der Ermittlung des Durchschnittswerts nicht zu berücksichtigen gewesen. Die LIG hätte diesen um 200.000 Euro höheren Wert dem Verkaufsverfahren zugrunde legen sollen.

Die Vorgangsweise der LIG entspricht grundsätzlich den Empfehlungen des LRH und sollte beibehalten werden. Die Empfehlung ist somit in Umsetzung.

1 Beilage

Linz, am 19. Juni 2017

Friedrich Pammer
Direktor des Oö. Landesrechnungshofes

Maurer, Anita

Von: Bauer, Franz
Gesendet: Donnerstag, 1. Juni 2017 14:11
An: Post, Lrh
Cc: Pammer, Friedrich
Betreff: WG: Stellungnahmeverzicht Folgeprüfung

Von: Sternwieser, Andrea **Im Auftrag von** Post, LIG
Gesendet: Donnerstag, 01. Juni 2017 14:08
An: Bauer, Franz
Cc: Madl, Gloriente; Kindermann, Michael
Betreff: Stellungnahmeverzicht Folgeprüfung

Sehr geehrter Herr Mag. Bauer!

Wie bereits gestern telefonisch besprochen teile ich Ihnen hiermit mit, dass seitens der Landes-Immobilien GmbH keine weitere Stellungnahme zum Bericht der Folgeprüfung abgegeben wird.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Gerhard Burgstaller
Landes-Immobilien GmbH
Geschäftsführer

Bahnhofplatz 1 (LDZ)
4021 Linz
Tel. (+43 732) 77 20-11270
Fax. (+43 732) 77 20-211 677
<mailto:gerhard.burgstaller@ooe.gv.at>
<http://www.ligooe.at>
DVR: 2109123

SCHLUSSBESPRECHUNG - AKTENVERMERK

Aktenvermerk, 120000-6/9-2017-Bf,
zur Schlussbesprechung:

Folgeprüfung "Liegenschaftsan- und -verkäufe
der LIG"

Ort und Datum:

GBM, am 19. Mai 2017

Teilnehmende Organisationen:

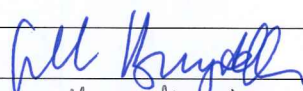
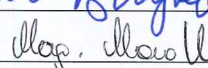
- Landes-Immobilien GmbH (LIG)

Den Vertreterinnen und Vertretern der geprüften Organisation ist das vorläufige Ergebnis der o. a. Prüfung in der gegenständlichen Schlussbesprechung vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht worden. Die von den Vertreterinnen und Vertretern mündlich eingebrachten Stellungnahmen wurden eingearbeitet (Kennzeichnung mit 3 an der zweiten Stelle der Berichtsgliederung und mit Kursivdruck).

Gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG besteht darüber hinaus die Möglichkeit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zum vorläufigen Ergebnis.

1) Die Vertreterinnen und Vertreter **verzichten** auf die gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG eingeräumte Gelegenheit zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme.

2) Die Vertreterinnen und Vertreter **behalten sich** die Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme gemäß § 6 Abs. 5 Oö. LRHG **vor**.

Organi- sation	Name in BLOCKBUCHSTABEN	Unterschrift	1) Ver- zicht	2) Vor- behalt
LIG	BURGSTALLER			X
LIG	MADL			X

LRH:


.....
Mag. Franz Bauer