



LANDESRECHNUNGSHOF  
STEIERMARK

# PRÜFBERICHT

Zentrum für Wissens- und  
Technologietransfer in der Medizin GmbH

---

## VORBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof übermittelt gemäß Art. 52 Abs. 2 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) idgF dem Landtag und der Landesregierung den nachstehenden Prüfbericht unter Einarbeitung der eingelangten Stellungnahmen einschließlich einer allfälligen Gegenäußerung.

Dieser Prüfbericht ist nach der Übermittlung über die Webseite <http://www.lrh.steiermark.at> verfügbar.

Der Landesrechnungshof ist dabei zur Wahrung berechtigter Geheimhaltungsinteressen, insbesondere im Hinblick auf den Datenschutz und auf Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, verpflichtet.

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

In Tabellen und Anlagen des Prüfberichtes können bei den Summen von Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Zitierte Textstellen und die eingelangten Stellungnahmen werden im Prüfbericht in kursiver Schriftart dargestellt.



LANDTAG STEIERMARK - LANDESRECHNUNGSHOF  
Trauttmansdorffgasse 2 | A-8010 Graz

[lrh@lrh-stmk.gv.at](mailto:lrh@lrh-stmk.gv.at)

T +43 (0) 316 877 2250  
F +43 (0) 316 877 2164

<http://www.lrh.steiermark.at>

Berichtszahl: LRH-600193/2022-13

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ÜBERSICHT</b> .....	<b>6</b>
<b>2. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>8</b>
2.1 Anteile an der Gesellschaft .....	8
2.2 Unternehmensgegenstand.....	9
2.3 Organe.....	10
2.3.1 Geschäftsführung.....	11
2.3.2 Generalversammlung.....	14
<b>3. GEBARUNG</b> .....	<b>16</b>
3.1 Buchführung und internes Kontrollsystem.....	16
3.2 Bilanz.....	18
3.2.1 Aktiva .....	18
3.2.2 Passiva.....	21
3.3 Gewinn- und Verlustrechnung.....	24
3.4 Controlling und Planung.....	27
3.5 Vermietung Gebäude.....	29
3.6 Vermietung Parkplätze.....	33
3.7 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing .....	35
3.8 Ziele der ZWT .....	37
<b>4. EFRE-MONITORING</b> .....	<b>39</b>
<b>5. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>41</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BK	Betriebskosten
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
COVID	Corona Virus Disease
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EU	Europäischen Union
GF	Geschäftsführung
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
inkl.	inklusive
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
MUG	Medizinischen Universität Graz
PKW	Personenkraftwagen
PR	Public Relations
SFG	Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H
T€	Tausend Euro
TN	Teilnehmerin/Teilnehmerinnen
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
Z.	Ziffer
z. B.	zum Beispiel
ZWT	Zentrum für Wissens- und Technologietransfer in der Medizin GmbH

## KURZFASSUNG

Der Landesrechnungshof überprüfte die Zentrum für Wissens- und Technologietransfer in der Medizin GmbH (ZWT). Die Prüfung umfasste überwiegend den Zeitraum von 1. Jänner 2019 bis 31. Dezember 2021. Die Tätigkeit des Unternehmens betrifft im Wesentlichen die Planung, Entwicklung, Errichtung, Vermarktung sowie den Betrieb und die Verwertung eines Wissenszentrums im Bereich der Medizin. Vermietet werden Büro- sowie Laborflächen im Ausmaß von 7.800 m<sup>2</sup>.

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung sowie die Generalversammlung. Ein Aufsichtsrat sowie ein Beirat bestehen nicht. Die Verträge für die Geschäftsführung entsprechen der steiermärkischen Vertragsschablonenverordnung. Aus Sicht des Landesrechnungshofes sind Grundgehalt als auch variabler Bezug angemessen, die Verträge sehen allerdings keine Wertsicherung vor. Im Rechnungsabschluss 2021 wurde für die Prämien der Geschäftsführung keine Rückstellung gebildet, der Landesrechnungshof empfiehlt der ZWT, diese in künftigen Rechnungsjahren zu dotieren.

Von der ZWT wird jährlich freiwillig eine Abschlussprüfung in Auftrag gegeben, eine gesetzliche Verpflichtung dazu besteht nicht. Eine externe Rotation der mit der Prüfung beauftragten Kanzlei wird vorgenommen. In den Berichten über die Prüfung des Jahresabschlusses wurde der ZWT eine ordnungsgemäße Buchführung attestiert. Es wurden keine wesentlichen Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses festgestellt.

Das Anlagevermögen besteht überwiegend aus Sachanlagen (Bauten), das Umlaufvermögen der Gesellschaft enthält mit beinahe € 1,2 Mio. zum 31. Dezember 2021 fast ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten. Der Landesrechnungshof empfiehlt der ZWT, liquide Mittel nur im erforderlichen Ausmaß zu halten. Darüber hinaus bestehende Bestände sollten verstärkt zur Tilgung von Krediten bei Kreditinstituten herangezogen werden.

Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich von 2017 mit € 3,4 Mio. in Folge der erzielten Jahresgewinne bis 2021 sukzessive auf € 4,5 Mio. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 22,2 % für das Jahr 2021. Für das von der ZWT aufgenommene Darlehen in Höhe von ursprünglich € 10 Mio. wurden bis zum 31. Dezember 2021 planmäßige Tilgungen im Ausmaß von € 2,5 Mio. getätigt. Der Landesrechnungshof stellt eine positive Entwicklung der Bilanzkennzahlen fest.

Sieht man vom Jahr 2018 ab, so lag der Jahresgewinn der ZWT zwischen 2017 und 2020 konstant bei knapp über € 0,18 Mio. Im Jahr 2018 fiel der Gewinn mit € 0,129 Mio. geringer aus, im Jahr 2021 lag der Gewinn mit € 0,311 Mio. deutlich über den Vorjahren. Im vom Landesrechnungshof eingesehenen Zeitraum seit 2017 zeigt sich eine positive Entwicklung von Umsatz, Umsatzrendite und Jahresergebnis.

Planung und Controlling der ZWT sind nachvollziehbar und für die Größe des Unternehmens angemessen. Die Vorgaben des Gesellschaftsvertrages zur Festlegung des Jahresbudgets und des Budgetplans wurden im Prüfzeitraum stets erfüllt.

Das ZWT-Gebäude war bis einschließlich 2020 an den Jahresenden nahezu voll ausgelastet (98 %), mit Ende 2021 lag Vollauslastung (100 %) vor. Die Umsatzerlöse stiegen im Zeitraum ab 2017 um insgesamt 17 %. Die Umsatzrendite als Verhältnis von Jahresgewinn zu den gesamten Umsatzerlösen lag im Prüfzeitraum zwischen 6,5 % und 14,4 %. Die ZWT verfügt grundsätzlich über eine sehr solide Umsatzrendite, in den

kommenden Jahren ist allerdings vermehrt mit Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten zu rechnen. Dies wird sich auf die Umsatzrendite auswirken. Die Mietverträge wurden ordnungsgemäß und aus Sicht des Landesrechnungshofes zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Zudem beinhalten die Verträge grundsätzlich Aspekte eines Risikomanagements. Dies bezieht sich insbesondere auf die Langfristigkeit von Verträgen, auf vertragliche Kündigungsverzichte seitens der Mieterinnen, auf eingeforderte Kautionen sowie auf die vereinbarten Kündigungsfristen.

Vier Mieterinnen der ZWT verfügen über Nettogeschoßflächen in einem größeren Ausmaß. Hier besteht aus Sicht des Landesrechnungshofes zum Teil ein Klumpenrisiko. Im Falle von Kündigungen könnten Leerstände drohen. Dieses Risiko wird allerdings dadurch abgemildert, dass bei zwei Mieterinnen noch ein Kündigungsverzicht bis zum Jahr 2032 aufrecht ist und diese beiden Mieterinnen ca. zwei Drittel der ZWT belegen. Der Landesrechnungshof empfiehlt, auch bei künftigen Vertragsabschlüssen Kündigungsverzichte oder andere risikominimierende Maßnahmen vorzusehen.

Die ZWT mietete im Prüfzeitraum im Eingangszentrum des Landeskrankenhaus-Universitätsklinikums Graz Tiefgaragen-Parkplätze an, um diese an ihre Mieterinnen weitervermieten zu können. Bei dieser An- und Vermietung bestand im Prüfzeitraum eine zum Teil mangelnde Deckung der Selbstkosten, diese ist auf die paketweise Anmietung der Parkplätze durch die ZWT zurückzuführen. Die Untervermietung der Tiefgaragenplätze erfolgt aus Sicht des Landesrechnungshofes allerdings ordnungsgemäß. Einen ergänzenden Bedarf sieht der Landesrechnungshof allerdings bei der Haftung der Nutzerinnen für von ihnen im Tiefgaragenbereich verursachte Schäden. Der Landesrechnungshof empfiehlt daher der ZWT, bei künftig abzuschließenden Vereinbarungen für die Nutzung untervermieteter Tiefgaragenplätze den Ausschluss der Haftung für von der Nutzerin verursachte Schäden in der Tiefgarage in die Bestimmungen aufzunehmen.

Das Marketing der ZWT besteht vorwiegend aus Öffentlichkeitsarbeit. Im betrachteten Zeitraum von 2017 bis 2021 betrug der Aufwand hierfür jährlich gerundet zwischen € 40.000,- und € 105.000,-. Der Bedarf für Öffentlichkeitsarbeit in der ZWT bezieht sich nicht nur auf Akquise – die ZWT ist derzeit ausgelastet, sondern auch auf Vernetzungsarbeit und Themenentwicklung im Bereich „Life Science“. Der Landesrechnungshof orientiert sich daher an einschlägiger Fachliteratur und empfiehlt der ZWT, den jährlichen Aufwand für Öffentlichkeitsarbeit bzw. Marketing mit einer Höhe im Ausmaß von 3,5 % der gesamten Umsatzerlöse zu begrenzen.

Die Forschungstätigkeit der in der ZWT eingemieteten Unternehmen im Bereich „Life Science“ entspricht den Zielen des Gesellschaftsvertrages. Ein großer Teil dieser Forschungsgesellschaften stellt Firmengründungen („Start-ups/Spin Offs“) dar. Zudem stimmt die Tätigkeit der ZWT mit den Zielen der Wirtschaftsstrategie 2030 des Landes Steiermark überein und liefert einen wesentlichen Beitrag zu deren Erreichung.

# 1. ÜBERSICHT

<b>Prüfungsgegenstand</b>	Der Landesrechnungshof überprüfte die Zentrum für Wissens- und Technologietransfer in der Medizin GmbH (ZWT).
<b>Politische Zuständigkeit</b>	Gemäß der zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung geltenden Geschäftsverteilung der Mitglieder der Steiermärkischen Landesregierung liegt die politische Zuständigkeit bei Landesrätin MMag. Barbara Eibinger-Miedl.
<b>Rechtliche Grundlage</b>	<p>Die Prüfungszuständigkeit des Landesrechnungshofes ist gemäß Art. 50 Abs. 1 Z. 3 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) gegeben.</p> <p>Als Prüfungsmaßstäbe hat der Landesrechnungshof die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften, die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit heranzuziehen (Art. 49 Abs. 1 L-VG).</p> <p>Der Landesrechnungshof hat aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben und der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen zu geben (Art. 49 Abs. 3 L-VG).</p>
<b>Vorgangsweise</b>	<p>Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der ZWT, der Steirischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H. (SFG), der zuständigen Abteilung 12 Wirtschaft, Tourismus, Wissenschaft und Forschung sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des Landesrechnungshofes.</p> <p>Gegenstand der Prüfung war die Gebarung der ZWT. Nicht Gegenstand der Prüfung waren sämtliche Maßnahmen im Zuge der Errichtung des Gebäudes der ZWT am Gelände der Medizinischen Universität Graz (MUG).</p>
<b>Prüfzeitraum</b>	Die Prüfung umfasste überwiegend den Zeitraum von 1. Jänner 2019 bis zum 31. Dezember 2021. Wesentliche Sachverhalte vor und nach dem Prüfzeitraum wurden einbezogen.

## STELLUNGNAHME

### **Stellungnahme Landesrätin MMag. Barbara Eibinger-Miedl:**

*Zum Rohbericht des Landesrechnungshofes vom 24.03.2023, EZ/OZ 2947/1, betreffend "Zentrum für Wissens- und Technologietransfer in der Medizin GmbH" nimmt das Wirtschaftsressort wie folgt Stellung:*

*Die darin enthaltenen Feststellungen sind sehr positiv und bestätigen die bisherige Gebarung der Gesellschaft. Die enthaltenen Empfehlungen sind schlüssig und nachvollziehbar. Die Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (SFG) wird in den Gremien der ZWT GmbH darauf hinwirken, dass diesen Empfehlungen künftig gefolgt wird und entsprechende Umsetzungsschritte gesetzt werden.*

## 2. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

### 2.1 Anteile an der Gesellschaft

Die Gesellschaft ZWT wurde im Dezember 2009 gegründet. Das Stammkapital in Höhe von € 35.000,-- wurde von den beiden Gesellschafterinnen SFG, ehemals Innofinanz – Steiermärkische Forschungs- und Entwicklungsförderungsgesellschaft m.b.H., mit € 17.850,-- (51 %) sowie der Medizinischen Universität Graz mit € 17.150,-- (49 %) übernommen.

Die SFG als Beteiligung des Landes Steiermark war somit zum Zeitpunkt der Gründung mit 51 % Mehrheitsgesellschafterin der ZWT.

Mit notariellem Abtretungsvertrag vom 6. Februar 2017 trat die SFG einen Teil ihres Geschäftsanteils, der einer zur Gänze geleisteten Stammeinlage im Nennwert von € 700,-- entspricht, an die Medizinische Universität Graz ab.

Von der Geschäftsführung der ZWT wurde diese Änderung der Beteiligungsverhältnisse gegenüber dem Landesrechnungshof wie folgt erläutert:

*„Zwischen den Gesellschaftern war zum Zeitpunkt der Gesellschaftsgründung vereinbart, dass die Beteiligungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Gründung zu 51 % bei der SFG liegen und nach rund fünf Jahren um 2 % zur Med Uni wechseln. Hintergrund der Änderung war, dass die SFG bei Gesellschaftsgründung mehr liquide Mittel einbringen konnte als die Med Uni Graz und diese dies mit einer jährlichen Zahlung des Superädifikatzinssatzes schrittweise ausgleicht. Dieser Ausgleich war für 2016 geplant und wurde dann auch so umgesetzt, sodass die Med Uni seitdem 51 % in der ZWT GmbH hält.“*

Seit 2017 und somit durchgängig auch für den Prüfzeitraum von 2019 bis 2021 bestehen folgende Beteiligungsverhältnisse an der ZWT:

Gesellschafter	Stammeinlage	%-Anteil
SFG	€ 17.150,--	49 %
MUG	€ 17.850,--	51 %
	€ 35.000,--	100 %

Quelle: Firmenbuch

## 2.2 Unternehmensgegenstand

Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages umfasst der Gegenstand des Unternehmens folgende Bereiche:

„1. Der Gegenstand des Unternehmens ist:

- a) die Entwicklung, Planung, Errichtung sowie der Betrieb und die Verwertung des Zentrums für Wissens- und Technologietransfer in der Medizin, welches in enger Anbindung an den MED CAMPUS der Medizinischen Universität Graz umgesetzt wird,
  - b) die Akquisition, Beratung und Betreuung von Firmengründungen („Spin Offs“), Produktentwicklungen und Dienstleistungen im Life Science Bereich,
  - c) der Erwerb und die Verwertung von Liegenschaften und liegenschaftsgleichen Rechten (zum Beispiel Superädifikat) an der als Standort des Zentrums für Wissens- und Technologietransfer in der Medizin ausgewählten Liegenschaft.
2. Die Gesellschaft ist weiters zu allen artverwandten Tätigkeiten sowie Handlungen, Geschäften und Maßnahmen berechtigt, welche zur Erreichung des Gesellschaftszwecks erforderlich erscheinen, dies jedoch unter Ausschluss aller den Bestimmungen des Bankwesengesetzes unterliegenden Bankgeschäften.
3. Die Gesellschaft ist berechtigt, sich an anderen Gesellschaften zu beteiligen und deren Geschäftsführung und Vertretung zu übernehmen.
4. Die Gesellschaft ist auch berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu errichten.“

Die Tätigkeit des Unternehmens betrifft im Wesentlichen die Planung, Entwicklung, Errichtung, Vermarktung sowie den Betrieb und die Verwertung eines Wissenszentrums im Bereich der Medizin. Vermietet werden Büro- sowie Laborflächen.

Eine Beteiligung an anderen Gesellschaften sowie eine Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland – der Gesellschaftsvertrag sieht dies als möglichen Unternehmensgegenstand vor – erfolgten bis zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Prüfung nicht.

Das Gebäude der ZWT befindet sich am Campus der Medizinischen Universität Graz, wurde von 2010 bis 2012 geplant und von 2012 bis 2014 errichtet. Im Jahr 2014 begann der Einzug der Mieterinnen. Die Projektkosten betragen laut Angabe der ZWT € 24,5 Mio., hiervon wurden € 9,6 Mio. vom Land Steiermark sowie dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert. Die Bruttogrundfläche beträgt 10.800 m<sup>2</sup>, die vermietbaren Flächen betragen 7.800 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Vollauslastung des ZWT wurde im Jahr 2021 mit dem Bau eines zweiten ZWT-Gebäudes (ZWT II) begonnen. Dieses wird von der ZWT Accelerator GmbH betrieben und ist nicht Bestandteil dieser Prüfung.

Die ZWT ist Teil der Medical Science City Graz. Diese ist ein örtlicher, inhaltlicher sowie strategischer Zusammenschluss der Grundlagenforschungseinrichtungen der Medizinischen Universität Graz, der klinischen angewandten Forschung und Patientenbetreuung des Universitätsklinikums sowie der ZWT.

Durch seine direkte Einbettung am Campus, seine spezielle Bauweise mit rund 40 % Laborräumlichkeiten sowie durch seine inhaltliche Schwerpunktsetzung auf dem Sektor „health tech“ stellt die ZWT eine Spezialimmobilie dar, welche für den herkömmlichen Immobilienmarkt nicht relevant ist. Vergleichbare Spezialimmobilien in unmittelbarer Nähe zur Medical Science City Graz seien laut Auskunft der Geschäftsführung der ZWT derzeit nicht gegeben.

Die Einengung auf das gegebene Spezialthema schränkt für die ZWT einerseits die Zielgruppe ein, bietet aber nach Aussage der Geschäftsführung in der Zielgruppe große Chancen, weil auch das Immobilienangebot sehr eingeschränkt verfügbar sei. Vergleichbare Spezialimmobilien in Graz wären aus Sicht des Landesrechnungshofes am ehesten das Space One sowie das Unicorn.

Mit dem Space One bei den Reininghaus-Gründen in Graz West gibt es seit 2015 ein ähnliches Projekt, welches unter anderem auch Unternehmen im Bereich „Biomedical Technologies“ Platz bietet. Die Geschäftsführung der ZWT führt zum Space One an, dass dieses sowohl als Konkurrenz als auch als Synergieprojekt gesehen werden kann.

Seitens der Karl-Franzens-Universität wurde im April 2021 das Zentrum für Wissens- und Innovationstransfer eröffnet, welches unter dem Namen Unicorn vermarktet wird. Im Unicorn werden „Co-Working“- und Büroflächen auch für den „Life Science“-Bereich der Karl-Franzens-Universität, jedoch keine Laborflächen angeboten. Unicorn wird seitens des ZWT als Partner gesehen.

## 2.3 Organe

Die Organe der Gesellschaft sind laut § 6 des Gesellschaftsvertrages

- die Geschäftsführerinnen und
- die Generalversammlung.

Beide Organe sind gemäß dem Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung zwingend vorgesehen.

Die Einrichtung eines Aufsichtsrates ist für die ZWT gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung fakultativ und wurde nicht in Anspruch genommen.

Ein Beirat besteht ebenso nicht.

**Der Landesrechnungshof beurteilt den Verzicht auf einen Aufsichtsrat aufgrund der Unternehmensgröße und Führungsstruktur als zweckmäßig.**

### 2.3.1 Geschäftsführung

Die ZWT hat gemäß dem Gesellschaftsvertrag einen, zwei oder mehrere Geschäftsführerinnen. Ist nur eine Geschäftsführerin bestellt, so vertritt diese die Gesellschaft alleine. Sind zwei oder mehrere Geschäftsführerinnen bestellt, so wird die Gesellschaft durch je zwei Geschäftsführerinnen gemeinsam oder durch eine Geschäftsführerin in Gemeinschaft mit einer Gesamtprokuristin vertreten. Die Generalversammlung kann einzelne Geschäftsführerinnen im Bestellungsbeschluss auch Einzelvertretungsbefugnis erteilen.

Der Geschäftsführung der ZWT gehören Mag. Anke Dettelbacher sowie Mag. Thomas Mrak an. Beide führen die Gesellschaft gemeinsam seit dem 15. September 2010, somit auch durchgehend im Prüfzeitraum.

Neben der Geschäftsführung sind in der ZWT keine weiteren Arbeitnehmerinnen und somit auch keine Prokuristinnen angestellt.

Beide Mitglieder der Geschäftsführung führen ihre Tätigkeit im Rahmen einer Nebenbeschäftigung aus. Mag. Anke Dettelbacher ist in ihrer Hauptbeschäftigung Angestellte der Medizinischen Universität Graz, Mag. Thomas Mrak ist bei der SFG angestellt. Zudem führt die Geschäftsführung auch die Geschäfte der ZWT Accelerator GmbH.

Sowohl für Mag. Anke Dettelbacher als auch für Mag. Thomas Mrak besteht ein Geschäftsführungs-Anstellungsvertrag bei der ZWT mit Datum vom Dezember 2020. Auf Basis dieses Vertrages erhält die Geschäftsführung von der ZWT seit Dezember 2020 ein monatliches Entgelt. Zudem wurde von der ZWT an die Geschäftsführung für die Zeit vom Jänner 2020 bis November 2020 rückwirkend eine Prämie in aliquoter Höhe des Geschäftsführungs-Bezuges bezahlt. In der Zeit vor 2020 erhielt die Geschäftsführung keine Entlohnung von der ZWT. Für 2019 nahm der Landesrechnungshof Einsicht in das Rechnungswesen der ZWT und stellte keine Entgeltzahlungen der ZWT an die Geschäftsführung fest.

Der Landesrechnungshof nahm in die beiden Verträge der Geschäftsführung Einsicht.

**Den Bestimmungen der steiermärkischen Vertragsschablonenverordnung wird aus Sicht des Landesrechnungshofes entsprochen.**

Insbesondere sehen die Verträge entsprechend der Vertragsschablonenverordnung unter anderem:

- eine Befristung des Vertragsverhältnisses auf fünf Jahre,
- eine Umschreibung des Inhaltes der Tätigkeit der Geschäftsführung,
- eine Verpflichtung, Mehrarbeit und Überstunden im erforderlichen Ausmaß zu leisten, sowie die Zulässigkeit den Dienstort auf Grund unternehmerischer Erfordernisse zu ändern, vor.
- Zudem bedürfen Beteiligungen an anderen Unternehmungen und Nebenbeschäftigungen der Zustimmung des Unternehmens. Die Tätigkeiten der Geschäftsführung in der Medizinischen Universität Graz, in der SFG sowie in der ZWT Accelerator GmbH werden in den beiden Verträgen zustimmend zur Kenntnis genommen.
- Die Verträge beinhalten eine zeitlich unbegrenzte und über die Dauer des Anstellungsverhältnisses bestehende Verschwiegenheitsverpflichtung.
- Ebenso wurde eine Konkurrenzklause vereinbart, welche sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie des Angestelltengesetzes richtet.

Die Höhe des Geschäftsführerinnen-Bezuges orientiert sich gemäß dem Protokoll zur Generalversammlung vom 30. Jänner 2020 an der Abgeltung der Verantwortung für Aufsichtsratsvorsitzende bei Landesgesellschaften. Der Bezug besteht aus einem Grundgehalt sowie einem variablen Teil. Für das Grundgehalt sehen die Geschäftsführerinnen-Verträge 14-mal brutto € 927,96 –, somit pro Jahr € 12.991,44 – je Geschäftsführerin vor. Als erfolgsabhängige Prämie wurden maximal 10 % des Grundgehalts – dies sind € 1.299,14 – vereinbart. Die Prämie ist entsprechend einem jährlichen und von der Generalversammlung festzulegenden Zielkatalog sowie entsprechend dem Grad der Zielerreichung zu ermitteln.

Für das Grundgehalt sowie für den variablen Bezug wurde vertraglich ausdrücklich keine Wertsicherung vereinbart, im Prüfzeitraum bis Ende 2021 fand auch keine Erhöhung der Bezüge der Geschäftsführung statt.

Demgegenüber beschloss die Steiermärkische Landesregierung am 17. Dezember 2007, dass Aufwandsentschädigungen für Vertreterinnen des Landes Steiermark gemäß den „Richtlinien über die Zuerkennung von Aufwandsentschädigungen für Vertreter des Landes Steiermark in Aufsichtsgremien privatrechtlicher Gesellschaften“ entsprechend den Gehaltserhöhungen im Landesdienst zu valorisieren sind.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass für das Grundgehalt sowie für den variablen Bezug der Geschäftsführung der ZWT vertraglich ausdrücklich keine Wertsicherung vereinbart wurde. Aufwandsentschädigungen für Vertreterinnen des Landes Steiermark in Aufsichtsgremien privatrechtlicher Gesellschaften sind dagegen gemäß Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung aus dem Jahr 2007 zu valorisieren.**

Die Geschäftsführungs-Anstellungsverträge sehen keine Firmenpensionsansprüche aufgrund der Geschäftsführungs-Tätigkeit vor.

Der Landesrechnungshof überprüfte für das Jahr 2021 die Auszahlung des Geschäftsführungs-Bezuges sowie einer erfolgsabhängigen Prämie und nahm in das Rechnungswesen Einsicht. Die Auszahlung des Grundgehaltes erfolgte ordnungsgemäß.

Die Auszahlung einer Prämie in Höhe von € 1.299,14 für das Jahr 2021 erfolgte im Jahr 2022 und wurde auch für das Jahr 2022 aufwandswirksam verbucht. Im Rechnungsabschluss 2021 wurde hierfür keine Rückstellung dotiert.

Der für die erfolgsabhängige Prämie der Geschäftsführung relevante Zielkatalog ergibt sich aus den Werten der Planung. Hierzu zählen insbesondere der Auslastungsgrad, die Einhaltung der Budgetwerte, die Einmietung in die ZWT mit dem Forschungsschwerpunkt „Life Science“ sowie die Aufnahme von neu gegründeten Unternehmen („Start-ups/Spin Offs“). Die Werte des Zielkataloges für 2021 wurden erfüllt, der Beschluss der Generalversammlung zur Auszahlung der Prämie für 2021 erfolgte am 9. Juni 2022.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass entsprechend den Bestimmungen in den Verträgen der Geschäftsführung von der Generalversammlung ein Zielkatalog für die erfolgsabhängige Prämie der Geschäftsführung für 2021 im Rahmen des Budgetbeschlusses festgelegt wurde.**

Aus Sicht des Landesrechnungshofes war zum Abschlussstichtag des Jahres 2021 ersichtlich, dass die Werte des Zielkatalogs für 2021 erreicht wurden. Eine Auszahlung der Prämie war somit sicher oder zumindest wahrscheinlich. Im Sinne des § 198 Abs. 8 Unternehmensgesetzbuch wäre nach Meinung des Landesrechnungshofes daher in der Bilanz für 2021 eine Rückstellung für die Erfolgsprämie der Geschäftsführung zu bilden gewesen.

**Der Landesrechnungshof empfiehlt der ZWT, für in Folgejahren voraussichtlich zu zahlende erfolgsabhängige Prämien an die Geschäftsführung im jeweiligen Rechnungsjahr Rückstellungen zu bilden.**

Die Bestimmungen des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung zur Haftung von Geschäftsführerinnen werden in den Verträgen der Geschäftsführung eingehalten. Zudem wird auf Basis der dem Landesrechnungshof vorliegenden Unterlagen den Bestimmungen des Steiermärkischen Stellenbesetzungsgesetzes entsprochen. Die Verträge orientieren sich an in der Branche üblichen Verträgen und wurden unter Zuziehung fachlicher Beratung erstellt.

Dienstreisen sind von der Geschäftsführung mit dem privaten PKW auf Basis der Verrechnung eines amtlichen Kilometersgeldes, mit öffentlichen Verkehrsmitteln und erforderlichenfalls mit Mietwagen oder Taxis vorzunehmen. Im Prüfzeitraum von 2019 bis 2021 fielen keine Reisekosten an.

**Das Gehalt der Geschäftsführung in der ZWT ist aus Sicht des Landesrechnungshofes angemessen und entspricht den maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen.**

Im Prüfzeitraum von 2019 bis 2021 sowie zusätzlich im vom Landesrechnungshof eingesehenen Geschäftsjahr 2018 wurden von der ZWT keinerlei Vorschüsse oder Kredite an die Geschäftsführerinnen gewährt.

### 2.3.2 Generalversammlung

Die Generalversammlung ist als Versammlung der Gesellschafterinnen das oberste Organ der Willensbildung einer GmbH, in ihr werden die Beschlüsse der Gesellschafterinnen in Gesellschaftsangelegenheiten gefasst.

Sowohl das Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung als auch der Gesellschaftsvertrag sehen vor, dass mindestens einmal jährlich eine ordentliche Generalversammlung einzuberufen ist. Zudem ist diese außer den im Gesetz oder im Gesellschaftsvertrag ausdrücklich bestimmten Fällen immer dann einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erfordert. Im Prüfzeitraum fanden Generalversammlungen an folgenden Terminen statt:

Datum	Anzahl Teilnehmerinnen (TN) <sup>1)</sup>
1.2.2019	SFG (1 TN), MUG (2 TN), GF* (2 TN), Protokoll MUG (1 TN)
29.5.2019	SFG (1 TN), MUG (2 TN), GF (2 TN), Protokoll MUG (1 TN)
30.1.2020	SFG (1 TN), MUG (2 TN), GF (2 TN), Protokoll MUG (1 TN)
29.4.2020	SFG (1 TN), MUG (2 TN), GF (2 TN), Protokoll MUG (1 TN)
10.12.2020	SFG (1 TN), MUG (2 TN), GF (2 TN), Protokoll MUG (1 TN)
22.3.2021	SFG (1 TN), MUG (2 TN), GF (2 TN), Protokoll MUG (1 TN)
31.5.2021	SFG (1 TN), MUG (2 TN), GF (2 TN), Protokoll MUG (1 TN)
9.12.2021	SFG (1 TN), MUG (2 TN), GF (2 TN), Protokoll MUG (1 TN)

Quelle: Besprechungsprotokolle der ZWT; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

<sup>1)</sup> ohne Beiziehung von Expertinnen

\* GF= Geschäftsführung

**Im Jahr 2019 wurden zweimal Generalversammlungen einberufen, in den Jahren 2020 und 2021 war dies jeweils dreimal der Fall. Die gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Erfordernisse zur Mindestanzahl an ordentlichen Generalversammlungen pro Jahr wurden somit erfüllt.**

Gemäß Gesellschaftsvertrag sollen an der Generalversammlung je zwei Vertreterinnen jeder Gesellschafterin teilnehmen. Von der SFG wurde demgegenüber für jede Generalversammlung immer nur ein Vertreter ernannt. Dieser wurde per Vollmacht ermächtigt, für die SFG das Stimmrecht auszuüben, bei Beschlussfassungen im Namen der SFG mitzuwirken sowie Erklärungen schriftlich und mündlich für die SFG abzugeben.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass entgegen den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages nur ein Vertreter der SFG an den Sitzungen der Generalversammlung teilnahm. Laut Auskunft der SFG erfolgt dies aus Gründen der Effizienz und Sparsamkeit.**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt, den Gesellschaftsvertrag der gelebten Praxis anzupassen.**

Nach § 35 Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung unterliegen unter anderen die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Verteilung des Bilanzgewinns sowie die Entlastung der Geschäftsführung der Beschlussfassung der Gesellschafterinnen.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass entsprechend der Vorgabe des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung die Beschlüsse zur Genehmigung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie zur Entlastung der Geschäftsführung im Rahmen der jährlichen ordentlichen Generalversammlung gefasst wurden.**

### 3. GEBARUNG

Bei der ZWT handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch. Eine Aufsichtsratspflicht nach gesetzlichen Vorschriften liegt nicht vor (siehe Kapitel 2.3 Organe). Es besteht daher gemäß § 268 Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch keine Pflicht zur Abschlussprüfung. Es wird allerdings von der ZWT jährlich eine freiwillige Abschlussprüfung in Auftrag gegeben.

Für die Prüfung des Rechnungsabschlusses des Jahres 2022 erfolgte nach sechs Jahren erstmals ein Wechsel bei der Beauftragung der Wirtschaftsprüfungskanzlei (externe Rotation).

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die ZWT freiwillig eine Prüfung des Jahresabschlusses durchführen lässt. Eine gesetzliche Verpflichtung dazu besteht nicht. Eine externe Rotation der mit der Prüfung beauftragten Kanzlei wird vorgenommen.**

#### 3.1 Buchführung und internes Kontrollsystem

Sowohl die Buchhaltung als auch die Personalverrechnung der ZWT wurden von dieser an eine Steuerberatungskanzlei ausgelagert. Zudem wird diese Kanzlei jährlich mit der Erstellung des Jahresabschlusses – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – beauftragt. Die Prüfung des Jahresabschlusses wird von einer zweiten Kanzlei vorgenommen.

Grundlage für die Erstellung der Abschlüsse waren die von der Kanzlei durchgeführten Tätigkeiten (insbesondere Buchhaltung, Personalverrechnung) sowie die von der Geschäftsführung vorgelegten Belege, Bücher, Bestandsnachweise und erteilten Auskünfte. In den Jahresabschluss-Berichten wurde von der beauftragten Kanzlei stets darauf hingewiesen, dass von dieser keine Überprüfung der übermittelten Unterlagen hinsichtlich der Höhe und des Inhaltes auf Ordnungsmäßigkeit oder Plausibilität vorgenommen wird. Ebenso wurde vermerkt, dass die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach §§ 190 ff Unternehmensgesetzbuch in der Verantwortung der Auftraggeberin liegen. Zudem wurde von der beauftragten Kanzlei angeführt, dass die ZWT als Auftraggeberin sowohl für die Richtigkeit als auch für die Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte – auch gegenüber Dritten – verantwortlich sei.

Im Prüfzeitraum wurden der mit der Erstellung des Jahresabschlusses beauftragten Kanzlei von der ZWT stets Vollständigkeitserklärungen vorgelegt.

Wie bereits angeführt, wird von der ZWT seit sieben Jahren und auf freiwilliger Basis eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei mit der Prüfung des Jahresabschlusses beauftragt.

### **Der Landesrechnungshof begrüßt die jährliche freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses der ZWT.**

In den jährlichen Berichten über die Prüfung des Jahresabschlusses wird von der beauftragten Kanzlei zur Auftragsdurchführung unter anderem Folgendes festgehalten:

*„[...] Die Prüfung erstreckt sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet werden. [...] Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichproben-gestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche Fehldarstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckt sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden. [...]“*

Zusammenfassend beinhalten die Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses der ZWT im vom Landesrechnungshof eingesehenen Zeitraum von 2019 bis 2021 folgende wesentliche Aussagen:

- Bei den Prüfhandlungen wurde jeweils die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung festgestellt.
- Im Rahmen eines risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes wurden die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.
- Es wurden keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreterinnen gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen.
- Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind nicht zur Kenntnis gelangt.
- Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gemäß § 22 Abs. 1 Z. 1 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) sind nicht gegeben.

Im Prüfzeitraum von 2019 bis 2021 wurde stets folgender Bestätigungsvermerk erteilt:

*„Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 20xx<sup>\*1</sup>) sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.“*

---

<sup>1</sup> \*) gilt für das jeweilige Jahr

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass der ZWT in den Berichten über die Prüfung des Jahresabschlusses eine ordnungsgemäße Buchführung attestiert wurde. Es wurden keine wesentlichen Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses festgestellt.**

## 3.2 Bilanz

Zusammenfassend stellt sich die bilanzielle Situation der ZWT wie folgt dar:

Unter Einbeziehung der Investitionszuschüsse ist die Gesellschaft grundsätzlich mit einem hohen wirtschaftlichen Eigenkapital ausgestattet. Das Vermögen besteht überwiegend aus Sachanlagen (Bauten). Der vom Unternehmen jährlich lukrierte Cash-Flow führt zu einem sukzessiven Aufbau der Guthaben bei Kreditinstituten bei gleichzeitigem Abbau der Bankverbindlichkeiten. Die Verlustvorträge aus den Vorjahren (kumulierter Bilanzverlust) wurden im Prüfzeitraum aufgrund der Jahresgewinne sukzessive abgebaut, so dass im Jahr 2021 erstmals ein Bilanzgewinn ausgewiesen werden konnte.

Im Detail setzen sich Aktiva und Passiva der Gesellschaft wie folgt zusammen:

### 3.2.1 Aktiva

Die Entwicklung der Aktiva in den Jahren von 2017 bis 2021 zeigt die folgende Tabelle:

Bilanz (in €)	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Aktiva</b>					
<b>Anlagevermögen</b>	<b>22.684.342,21</b>	<b>21.854.286,62</b>	<b>20.991.064,79</b>	<b>20.092.569,58</b>	<b>19.216.283,87</b>
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	1.160.320,56	1.125.753,60	1.091.186,71	1.062.478,63	1.033.770,55
Bauten	21.175.230,35	20.343.298,22	19.512.959,53	18.682.620,84	17.852.282,15
andere Anlagen	348.791,30	385.234,80	386.918,55	347.470,11	330.231,17
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>302.368,84</b>	<b>250.437,39</b>	<b>366.818,39</b>	<b>908.860,28</b>	<b>1.172.394,77</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.902,81	51.789,01	22.516,39	2.226,39	4.293,69
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	8.331,19	0,00	0,00	0,00	624,01
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	201.475,32	52.014,56	33.476,10	1.028,00	1.729,80
Guthaben bei Kreditinstituten	32.659,52	146.633,82	310.825,90	905.605,89	1.165.747,27
<b>Summe Aktiva</b>	<b>22.986.711,05</b>	<b>22.104.724,01</b>	<b>21.357.883,18</b>	<b>21.001.429,86</b>	<b>20.388.678,64</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>78.398,38</b>	<b>78.689,00</b>	<b>79.206,72</b>	<b>87.406,64</b>	<b>87.463,08</b>

Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Das Vermögen der Gesellschaft besteht überwiegend aus Anlagevermögen. Dessen Anteil betrug 2017 beinahe 99 % der Aktiva und verringerte sich bis zum Jahr 2017 in Folge der jährlichen Abschreibungen auf knapp über 94 %.

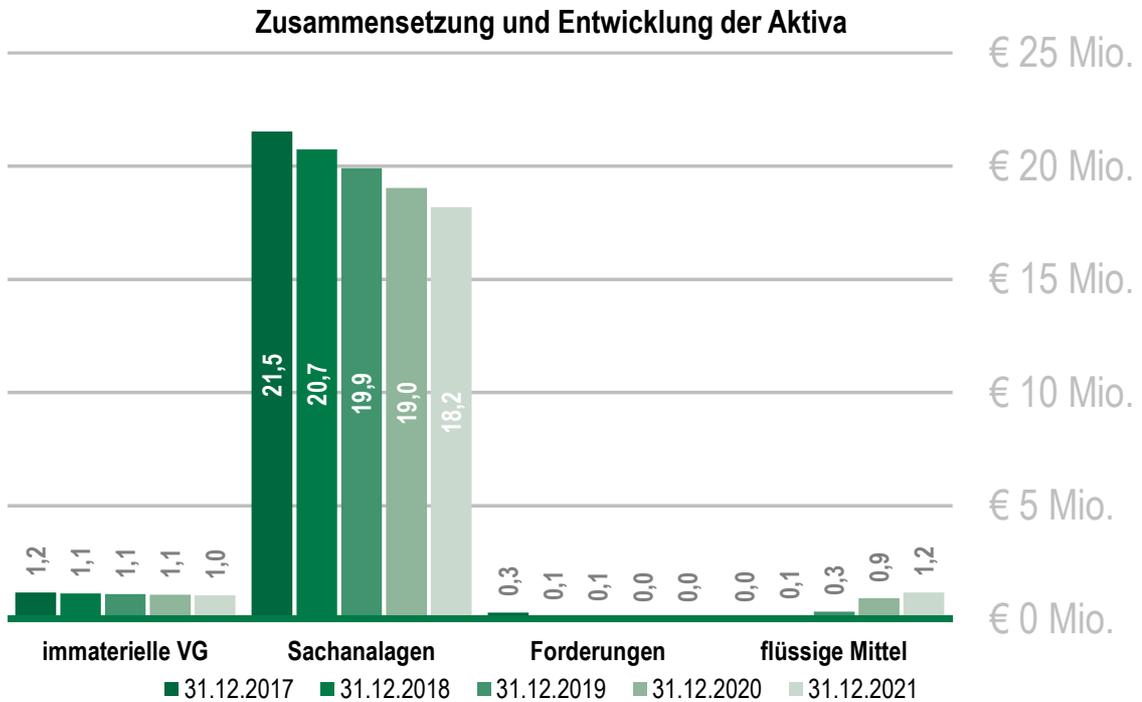
Als Anlagevermögen wurden zum 31. Dezember 2021 in der Bilanz € 19,2 Mio. ausgewiesen, davon betreffen € 17,9 Mio. Bauten (93 % des Anlagevermögens). Knapp über € 1,03 Mio. des Anlagevermögens bestehen aus erworbenen immateriellen Vermögensgegenständen (Rechte). Dies betrifft mit einem Buchwert von € 0,9 Mio. zum 31. Dezember 2021 vor allem ein Bestandrecht, welches eine Miete der für den Bau benötigten Liegenschaft für die Dauer von knapp über 45 Jahre zusätzlich einer möglichen Verlängerung von zehn Jahren beinhaltet (siehe dazu Kapitel 4.1 Bestandsvertrag). Zudem bestehen Nutzungsrechte für Leitungen mit einem Buchwert zum 31. Dezember 2021 in Höhe von € 0,13 Mio.

Das Umlaufvermögen der Gesellschaft besteht zum 31. Dezember 2021 mit beinahe € 1,2 Mio. aus Guthaben bei Kreditinstituten, zum 31. Dezember 2022 betrug diese Position € 1,35 Mio. Die Bankguthaben stiegen in Folge der positiven Geschäftsentwicklung in den vom Landesrechnungshof betrachteten Jahren seit 2017 stark an. So wies der Jahresabschluss für 2017 Guthaben in Höhe von € 32.659,52 aus, seither stiegen diese jährlich in einem Ausmaß zwischen € 0,1 Mio. bis € 0,6 Mio. (2020).

Den Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von € 1,2 Mio. stehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum 31. Dezember 2021 von insgesamt € 7,5 Mio. gegenüber. Von diesen Bankverbindlichkeiten bestand für € 2,3 Mio. zu Ende des Jahres eine kurze bis mittlere Fristigkeit (siehe dazu Kapitel 3.2.2).

**Der Landesrechnungshof empfiehlt der ZWT, liquide Mittel nur im erforderlichen Ausmaß zu halten. Darüber hinaus bestehende Bestände sollten verstärkt zur Tilgung von Krediten bei Kreditinstituten herangezogen werden. Strafzinsen für vorzeitige Tilgungen gilt es dabei zu vermeiden. Ebenso ist sicherzustellen, dass die EFRE-Förderverträge eine vorzeitige Reduzierung der Fremdfinanzierung zulassen.**

Die folgende Grafik verdeutlicht die Gewichtung und die Entwicklung der Aktiva der ZWT. Beim Anlagevermögen – bestehend aus immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen – erfolgt ein sukzessiver Abbau aufgrund der jährlichen Abschreibungen. Der Bestand an flüssigen Mitteln nimmt seit 2017 kontinuierlich zu.



Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

### 3.2.2 Passiva

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Passiva in den Jahren von 2017 bis 2021:

Bilanz (in €)	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Passiva</b>					
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.422.875,49</b>	<b>3.624.129,89</b>	<b>3.882.095,78</b>	<b>4.140.544,59</b>	<b>4.527.319,10</b>
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Kapitalrücklagen	4.189.945,89	4.262.442,89	4.336.382,87	4.411.246,37	4.487.157,97
Bilanzgewinn/-verlust	-802.070,40	-673.313,00	-489.287,09	-305.701,78	5.161,13
<b>Investitionszuschüsse</b>	<b>8.099.926,50</b>	<b>7.782.263,96</b>	<b>7.464.601,40</b>	<b>7.146.938,84</b>	<b>6.829.276,28</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>27.386,77</b>	<b>18.443,00</b>	<b>13.538,00</b>	<b>16.216,01</b>	<b>20.832,00</b>
Steuerrückstellungen	18.486,77	6.443,00	438,00	2.916,01	7.332,00
sonstige Rückstellungen	8.900,00	12.000,00	13.100,00	13.300,00	13.500,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>9.702.281,99</b>	<b>9.045.451,88</b>	<b>8.463.017,80</b>	<b>8.262.905,30</b>	<b>7.676.231,22</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.172.701,82	8.821.425,40	8.306.804,62	7.892.689,30	7.462.808,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	515.000,97	155.302,73	75.256,62	119.875,81	103.962,12
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	14.817,51	12.945,35	8.628,68
sonstige Verbindlichkeiten	14.579,20	68.723,75	66.139,05	237.394,84	100.831,76
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.734.240,30</b>	<b>1.634.435,28</b>	<b>1.534.630,20</b>	<b>1.434.825,12</b>	<b>1.335.020,04</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>22.986.711,05</b>	<b>22.104.724,01</b>	<b>21.357.883,18</b>	<b>21.001.429,86</b>	<b>20.388.678,64</b>
<b>Treuhandvermögen</b>	<b>78.398,38</b>	<b>78.689,00</b>	<b>79.206,72</b>	<b>87.406,64</b>	<b>87.463,08</b>

Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich von 2017 mit € 3,4 Mio. in Folge der erzielten Jahresgewinne bis 2021 sukzessive auf € 4,5 Mio. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 22,2 % für das Jahr 2021.

Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgte 2021 im Wesentlichen über

- Kapitalrücklagen in Höhe von € 4,487 Mio.,
- Investitionszuschüsse in Höhe von € 6,829 Mio. und
- Bankverbindlichkeiten in Höhe von € 7,463 Mio.

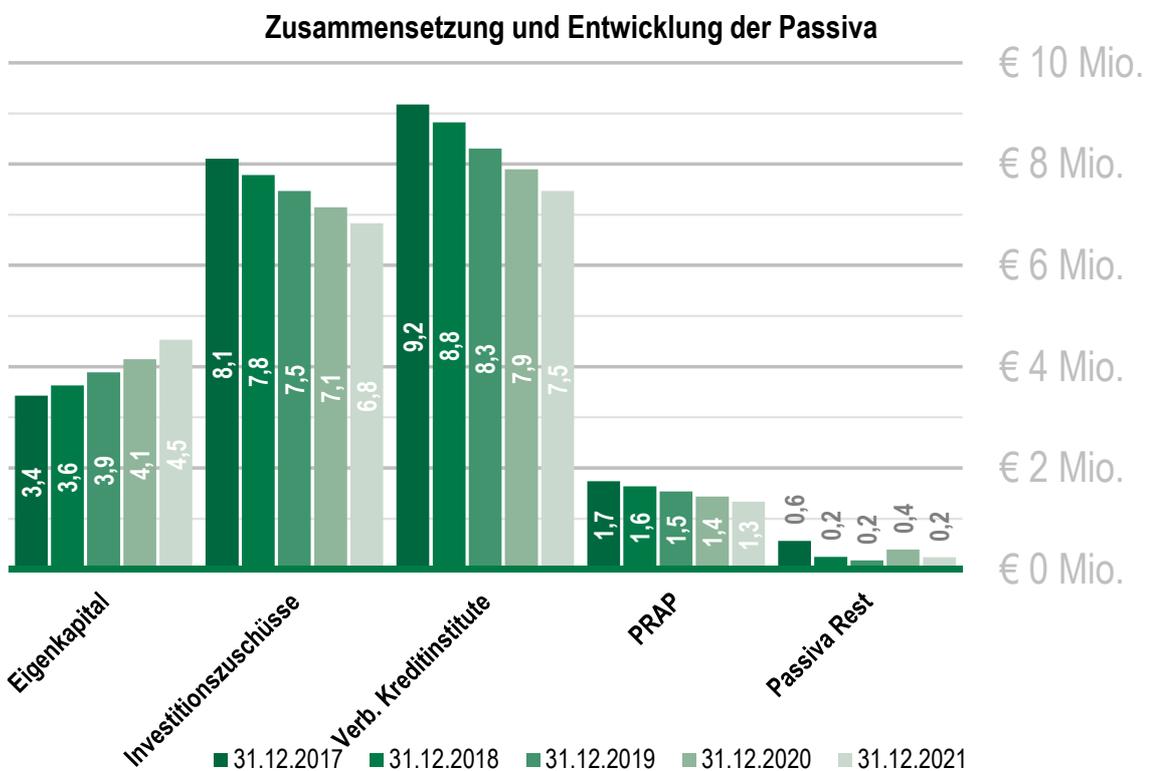
Bezieht man die Investitionszuschüsse mit ein, so erfolgte die Finanzierung der ZWT im Jahr 2021 zu rund 60 % mit wirtschaftlichem Eigenkapital und zu rund 40 % mit Bankverbindlichkeiten.

Aufgrund von Verlustvorträgen aus Vorjahren betrug der kumulierte Bilanzverlust zum Jahresabschluss 2017 € -0,8 Mio. Diese Verlustvorträge wurden bis zum Jahr 2021 sukzessive abgebaut, so dass im Jahresabschluss 2021 mit € 5.161,13 erstmals kumuliert ein Bilanzgewinn ausgewiesen werden konnte. Das vorläufige Ergebnis für das Jahr 2022 – zum Zeitpunkt der Fertigstellung des gegenständlichen Prüfberichtes lag noch kein endgültiger Jahresabschluss für 2022 vor – weist einen kumulierten Bilanzgewinn von ca. € 210.000,-- aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten vom 31. Dezember 2017 mit € 9,2 Mio. bis zum 31. Dezember 2021 auf € 7,5 Mio. abgebaut werden.

Der Buchwert der Investitionszuschüsse betrug zum Jahresabschluss 2017 € 8,1 Mio., die Auflösung dieser Position erfolgt analog zur Abschreibung des Gebäudes der ZWT als bezuschusster Vermögensgegenstand (siehe dazu auch Kapitel 3.3 Gewinn und Verlustrechnung). Derart reduzierte sich der Buchwert der Investitionszuschüsse bis zum Jahresabschluss 2021 auf € 6,8 Mio.

Die folgende Grafik zeigt die Gewichtung und die Entwicklung der Passiva der ZWT seit 2017. Die Darstellung verdeutlicht insbesondere den sukzessiven Aufbau des bilanziellen Eigenkapitals sowie den kontinuierlichen Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.



Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft; aufbereitet durch den Landesrechnungshof  
PRAP: passive Rechnungsabgrenzungsposten

Gemäß § 22 Abs. 1 Z. 1 Unternehmensreorganisationsgesetz besteht für ein Unternehmen vermutlich ein Reorganisationsbedarf, sollte die Eigenmittelquote nach § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer nach § 24 Unternehmensreorganisationsgesetz mehr als 15 Jahre betragen. Diese Kennzahlen entwickelten sich im Zeitraum von 2017 bis 2021 für die ZWT wie folgt:

Kennzahlen gemäß URG	2017	2018	2019	2020	2021
Eigenmittelquote (§ 23 URG) <sup>1)</sup>	23 %	25 %	28 %	30 %	33 %
fiktive Schuldentilgungsdauer (§ 24 URG) <sup>1)</sup>	12,8 Jahre	12,5 Jahre	10,6 Jahre	9,5 Jahre	7,3 Jahre

Quelle: <sup>1)</sup> Kennzahlen für 2018, 2019 und 2020 aus Lagebericht der ZWT; Kennzahlen für 2017 und 2021; aufbereitet durch den Landesrechnungshof auf Basis von Daten aus den Jahresabschlüssen

In Folge der Erhöhung des bilanziellen Eigenkapitals erhöhte sich auch die Eigenmittelquote nach § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz bis zum Jahr 2021 auf 33 %.

Durch die positive Entwicklung der Jahresergebnisse und den Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei gleichzeitiger Erhöhung der liquiden Mittel verringerte sich die fiktive Schuldentilgungsdauer seit 2017 sukzessive. Diese lag zuletzt im Jahr 2021 bei 7,3 Jahren.

Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes (§ 22 Abs. 1 Z. 1 Unternehmensreorganisationsgesetz) der ZWT war im vom Landesrechnungshof eingesehenen Zeitraum ab 2017 zu keiner Zeit gegeben, dies wurde in den Berichten über die Prüfung des Jahresabschlusses auch stets vermerkt. Zudem verbesserten sich die für diese Beurteilung maßgeblichen Kennzahlen bis zum Jahr 2021 sukzessive.

Die Verbindlichkeiten der ZWT gegenüber Kreditinstituten bestehen aus einem Darlehen bei einer österreichischen Bank. Dieses wurde ursprünglich in einer Höhe von € 10 Mio. aufgenommen. Bis zum 31. Dezember 2021 wurden Tilgungen für das Darlehen in Höhe von € 2,5 Mio. aus dem laufenden Cash-Flow getätigt.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass im eingesehenen Zeitraum von 2017 bis 2021 das von der ZWT aufgenommen Bankdarlehen planmäßig getilgt wurde.**

Für das Bankdarlehen wurde für die Zeit von 1. Jänner 2014 bis 31. Dezember 2023 eine Fixzinsvereinbarung abgeschlossen. Der Landesrechnungshof verweist auf seine Empfehlung in Kapitel 3.2.1 zur verstärkten Tilgung von Bankverbindlichkeiten mittels überschüssiger liquider Mittel.

Von der ZWT wurden keine Haftungen für Dritte bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der gegenständlichen Prüfung übernommen.

**Der Landesrechnungshof stellt eine positive Entwicklung der Bilanzkennzahlen der ZWT fest, dies betrifft im Besonderen die Erhöhung der Eigenkapitalquote und den Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.**

Betreffend die in der ZWT zu tätigen Instandhaltungen bestehen keine Gewährleistungsansprüche mehr, die Fristen hierfür sind bereits vor Beginn des Prüfzeitraums abgelaufen. Aus diesem Grund wurden daher auch bereits im Budget 2019 die Kosten für Instandhaltung erhöht.

**Der Landesrechnungshof empfiehlt im Sinne der Bestimmungen des Unternehmensrechtes, jedenfalls bei einem am Abschlussstichtag konkret vorliegenden Instandhaltungsbedarf entsprechende Instandhaltungsrückstellungen in der Bilanz zu dotieren.**

### 3.3 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) für die Jahre von 2017 bis 2021 stellt sich wie folgt dar:

Werte laut GuV (in €)	2017	2018	2019	2020	2021
Umsatzerlöse	1.845.378,90	1.990.632,09	1.992.371,27	1.961.263,45	2.158.820,48
sonstige betriebliche Erträge	777.185,78	349.726,85	303.231,39	318.162,56	335.403,94
<b>Gesamterlöse</b>	<b>2.622.564,68</b>	<b>2.340.358,94</b>	<b>2.295.602,66</b>	<b>2.279.426,01</b>	<b>2.494.224,42</b>
Betriebskosten	529.590,64	592.116,89	525.646,88	582.825,07	645.487,89
Personalaufwand	0,00	0,00	0,00	30.126,43	33.670,76
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	892.091,01	900.802,26	904.685,90	904.372,21	902.002,54
sonstige betriebliche Aufwendungen	683.571,95	390.503,85	365.315,91	278.746,34	308.506,05
<b>Gesamtaufwendungen</b>	<b>2.105.253,60</b>	<b>1.883.423,00</b>	<b>1.795.648,69</b>	<b>1.796.070,05</b>	<b>1.889.667,24</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>517.311,08</b>	<b>456.935,94</b>	<b>499.953,97</b>	<b>483.355,96</b>	<b>604.557,18</b>
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>34,25</b>	<b>32,26</b>	<b>31,04</b>	<b>73,42</b>	<b>60,46</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	329.906,99	320.009,74	303.138,57	288.863,72	273.412,73
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-329.872,74</b>	<b>-319.977,48</b>	<b>-303.107,53</b>	<b>-288.790,30</b>	<b>-273.352,27</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>187.438,34</b>	<b>136.958,46</b>	<b>196.846,44</b>	<b>194.565,66</b>	<b>331.204,91</b>
Steuern vom Einkommen	6.790,91	8.201,06	12.820,53	10.980,35	20.342,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>180.647,43</b>	<b>128.757,40</b>	<b>184.025,91</b>	<b>183.585,31</b>	<b>310.862,91</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>180.647,43</b>	<b>128.757,40</b>	<b>184.025,91</b>	<b>183.585,31</b>	<b>310.862,91</b>
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-982.717,83	-802.070,40	-673.313,00	-489.287,09	-305.701,78
<b>Bilanzgewinn/-verlust</b>	<b>-802.070,40</b>	<b>-673.313,00</b>	<b>-489.287,09</b>	<b>-305.701,78</b>	<b>5.161,13</b>

Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Die gesamten Umsatzerlöse der ZWT stiegen von 2017 (€ 1,845 Mio.) bis 2021 (€ 2,159 Mio.) um € 0,313 Mio.an, dies entspricht einem Anstieg von 17 % innerhalb von vier Jahren. In diesem Zeitraum bis 2020 bestand durchgehend nahezu Vollauslastung, im Jahr 2021 lag die Vermietungsauslastung dann bei 100 %. Die Umsatzerlöse bestanden im betrachteten Zeitraum seit 2017 zwischen 57 % und 66 % aus Mieterträgen für das Gebäude und zwischen 25 % und 36 % aus der Verrechnung von Betriebskosten (BK). Zudem sind die Auflösung von Vorauszahlungen und die sonstigen Erlöse Teil der Umsatzerlöse (Details dazu siehe Kapitel 3.5 Vermietung).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten vor allem Auflösungen von Investitionszuschüssen der SFG sowie der Europäischen Union (EU) mit jährlich jeweils € 0,159 Mio. pro Jahr, somit insgesamt pro Jahr € 0,318 Mio.

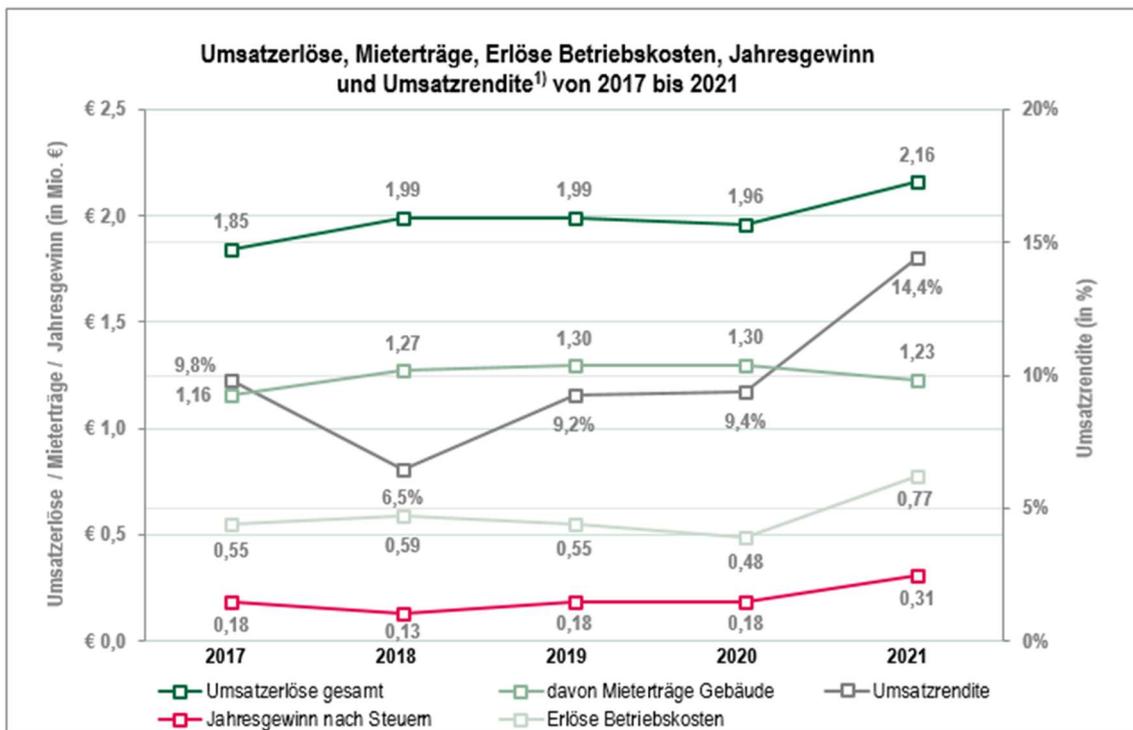
Im Jahr 2017 beinhalteten die sonstigen betrieblichen Erträge auch Schadenersatz- und Vergleichszahlungen in Höhe von € 0,457 Mio. Diese betreffen einen Dachschaden beim Gebäude der ZWT, welcher auf bauliche Mängel zurückzuführen war und in weiterer Folge umfangreich behoben werden musste. In den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 kam es zu hohen Sanierungsaufwendungen, für welche die ZWT im Jahr 2017 die Schadenersatzzahlungen erhielt.

Die außergewöhnlich hohen sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Jahres 2017 beinhalteten Sanierungsmaßnahmen für den Dachschaden in Höhe von € 0,357 Mio.

Sieht man vom Jahr 2018 ab, so lag der Jahresgewinn der ZWT zwischen 2017 und 2020 konstant bei knapp über € 0,18 Mio. Im Jahr 2018 fiel der Gewinn mit € 0,129 Mio. deutlich geringer aus, im Jahr 2021 lag der Gewinn mit € 0,311 Mio. deutlich über den Vorjahren.

Die vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022 – zum Zeitpunkt der Fertigstellung des gegenständlichen Prüfberichtes lag noch kein endgültiger Jahresabschluss für 2022 vor – weist ein Ergebnis vor Steuern von € 274.000,-- aus. Nach Abzug der Körperschaftsteuer in Höhe von € 68.000,-- ist für 2022 mit einem Ergebnis nach Steuern von € 206.000,-- zu rechnen.

Der Anstieg des Jahresgewinns im Jahr 2021 ist allerdings nicht auf einen Zuwachs bei den Mieterträgen, sondern auf eine Erhöhung bei den Erlösen aus Betriebskosten zurückzuführen. Dies wird mit Hilfe der folgenden Grafik verdeutlicht:



Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

<sup>1)</sup> Umsatzrendite inkl. Erlöse aus Verrechnung Betriebskosten

Bei den aus der Vermietung des ZWT-Gebäudes erzielten Erträgen zeigt sich ein relativ konstanter Verlauf seit 2018, wenngleich im Jahr 2021 ein leichter Rückgang von zuvor € 1,3 Mio. auf € 1,23 Mio. verzeichnet werden musste. Dieser Rückgang der Mieterträge ist laut Auskunft der Geschäftsführung auf einen kurzfristigen unterjährigen Leerstand – bedingt durch Mieterinnenwechsel – zurückzuführen. Ein struktureller Leerstand bestand nicht.

Die Erlöse aus der Verrechnung von Betriebskosten stiegen im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um € 0,29 Mio. auf € 0,77 Mio., demgegenüber fiel der Anstieg der Betriebskosten im gleichen Zeitraum mit € 0,06 Mio. weit geringer aus. Auf diese temporäre Zunahme bei den Erlösen aus Betriebskosten ist der erhebliche Anstieg der gesamten Umsatzerlöse sowie die Erhöhung des Jahresgewinns im Jahr 2021 zurückzuführen. Durch die Steigerung des Jahresgewinns konnte die Umsatzrendite von 9,4 % im Jahr 2020 auf 14,4 % im Jahr 2021 angehoben werden. Gemäß der Angabe der Geschäftsführung liegen die Ursachen für die Erhöhung bei den Erlösen aus Betriebskosten im Jahr 2021 in einer Nachverrechnung von Betriebskosten sowie in zyklisch anfallenden und zu verrechnenden Wartungs- und Prüfarbeiten.

**Der Landesrechnungshof stellt anhand der Auswertung der Gewinn- und Verlustrechnung eine positive Entwicklung von Umsatz, Umsatzrendite sowie dem Jahresergebnis der ZWT seit 2017 fest.**

### **3.4 Controlling und Planung**

Das Controlling der ZWT besteht im Wesentlichen aus der Planung des jährlichen Budgets sowie einem Soll-/Ist-Vergleich auf Ebene der Gewinn- und Verlustrechnung, welcher die Daten der Planung dem tatsächlichen Geschäftsverlauf gegenüberstellt. Zudem wurde für den Betrieb der ZWT im Jahr 2012 eine Machbarkeitsstudie erstellt. Ebenso wird jährlich eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei auf freiwilliger Basis mit der Prüfung des Jahresabschlusses beauftragt (siehe Kapitel 3.1 Buchführung und internes Kontrollsystem). Ein darüber hinaus gehendes kennzahlen-gestütztes Controlling oder eine Kosten- und Leistungsrechnung bestehen nicht.

Die Daten der Jahresplanung werden im Sinne eines „Bottom-up“-Prinzips und auf Monatsebene detailliert erhoben und sind aus Sicht des Landesrechnungshofes nachvollziehbar.

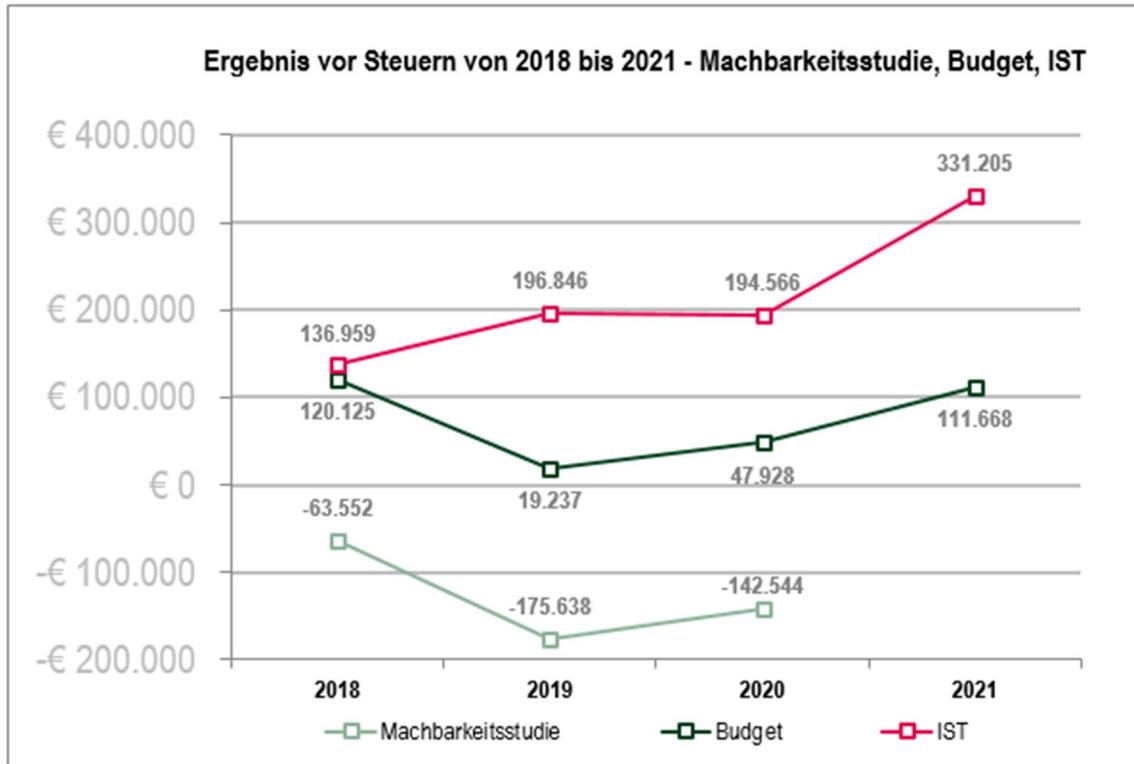
**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass Planung und Controlling der ZWT nachvollziehbar und für die Größe des Unternehmens angemessen sind.**

Nach § 7 des Gesellschaftsvertrages ist die Geschäftsführung der ZWT verpflichtet, die Festlegung des Jahresbudgets und des Budgetplans nur nach vorheriger Zustimmung durch die Generalversammlung vorzunehmen. Für den diesbezüglichen Beschluss der Generalversammlung bedarf es einer Dreiviertel-Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Vorgaben des Gesellschaftsvertrages zur Festlegung des Jahresbudgets und des Budgetplans im Prüfzeitraum stets erfüllt wurden und die hierfür notwendige Zustimmung der Generalversammlung jeweils einstimmig und somit jedenfalls mit der erforderlichen qualifizierten Mehrheit erfolgte.**

Für den Betrieb der ZWT wurde vorab eine Machbarkeitsstudie erstellt. Dem Landesrechnungshof liegen die Daten dieser Studie – diese umfasst Erträge, Aufwendungen, Kreditfinanzierungskosten sowie das Ergebnis vor Steuern – für die Jahre bis einschließlich 2020 vor.

Die folgende Grafik zeigt für die Jahre ab 2018 die Entwicklung des Ergebnisses vor Steuern in der Machbarkeitsstudie, im Budget sowie im IST.



Quelle: Jahresabschlüsse und Jahresplanung der Gesellschaft; Daten der Machbarkeitsstudie für 2021 liegen dem Landesrechnungshof nicht vor; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Der Vergleich in der Grafik verdeutlicht, dass im vom Landesrechnungshof eingesehenen Zeitraum ab 2018 durch das von der ZWT erzielte Ergebnis sowohl Planung als auch Machbarkeitsstudie stets übertroffen wurden. Die Studie ging bis zum Jahr 2020 noch von keinem positiven Jahresergebnis aus.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die positive Entwicklung des Ergebnisses der ZWT bis zum Jahr 2020 bzw. bis 2021 sowohl die Werte der Budgetplanung als auch jene der Machbarkeitsstudie übertraf.**

### 3.5 Vermietung Gebäude

Die folgende Tabelle schlüsselt die Umsatzerlöse nach Mieterträgen für das Gebäude und für Parkplätze, nach Erlösen für die Auflösung von Vorauszahlungen sowie nach sonstigen Erlösen und jenen aus der Verrechnung von Betriebskosten auf.

Zudem werden die Erlöse aus der Verrechnung von Betriebskosten dem Aufwand für Betriebskosten gegenübergestellt. Zur Veranschaulichung der Rentabilität der ZWT wird am Ende der Tabelle die Entwicklung der Umsatzrendite dargestellt.

Werte laut GuV (in €)	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Umsatzerlöse (gesamt)</b>	<b>1.845.378,90</b>	<b>1.990.632,09</b>	<b>1.992.371,27</b>	<b>1.961.263,45</b>	<b>2.158.820,48</b>
davon Mieterträge Gebäude	1.155.200,47	1.270.233,52	1.295.988,25	1.300.940,04	1.229.297,40
davon Mieterträge Parkplätze	28.968,00	33.574,00	36.064,00	43.200,00	43.200,00
davon Auflösung Vorauszahlungen	99.805,02	99.805,02	99.805,08	99.805,08	99.805,08
davon sonstige Erlöse	7.716,27	1.217,71	12.891,97	33.340,33	14.432,58
davon Erlöse Betriebskosten (BK)	553.689,14	585.801,84	547.621,97	483.978,00	772.085,42
Aufwand für BK	529.590,64	592.116,89	525.646,88	582.825,07	645.487,89
Über-/Unterdeckung aus Erlöse minus Aufwand BK pro Jahr	24.098,50	-6.315,05	21.975,09	-98.847,07	126.597,53
Über-/Unterdeckung aus Erlöse minus Aufwand BK kumuliert	24.098,50	17.783,45	39.758,54	-59.088,53	67.509,00
<b>Jahresgewinn</b>	<b>180.647,43</b>	<b>128.757,40</b>	<b>184.025,91</b>	<b>183.585,31</b>	<b>310.862,91</b>
<b>Umsatzrendite</b> bezogen auf Umsatzerlöse (Gesamt)	<b>9,8%</b>	<b>6,5%</b>	<b>9,2%</b>	<b>9,4%</b>	<b>14,4%</b>
<b>Umsatzrendite</b> bezogen auf Umsatzerlöse exklusive Erlöse BK <sup>1)</sup>	<b>14,0%</b>	<b>9,2%</b>	<b>12,7%</b>	<b>12,4%</b>	<b>22,4%</b>

Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

<sup>1)</sup> Bei der Berechnung der Umsatzrendite (Jahresgewinn/Umsatzerlöse) unter Eliminierung der Erlöse aus Betriebskosten erfolgte keine Berichtigung der Jahresgewinne. Jährliche Differenzen von Erlösen und Aufwand für Betriebskosten blieben unberücksichtigt.

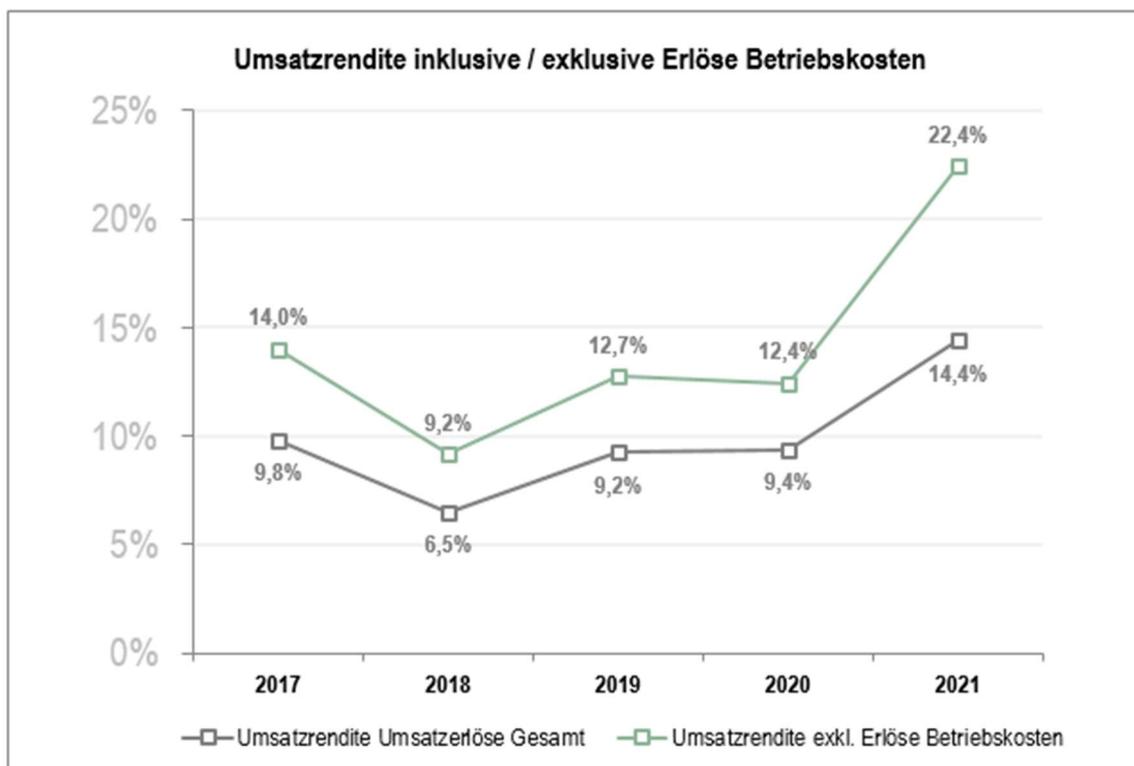
Das ZWT-Gebäude war bis einschließlich 2020 zum Stichtag Jahresende nahezu voll ausgelastet (98 %), mit Ende 2021 lag Vollausslastung (100 %) vor. Die Umsatzerlöse stiegen im vom Landesrechnungshof eingesehenen Zeitraum ab 2017 um insgesamt 17 %, wobei der Zuwachs im Jahr 2021 auf den starken Anstieg bei den Erlösen aus der Verrechnung von Betriebskosten zurückzuführen ist (siehe auch Kapitel 3.3. Gewinn- und Verlustrechnung).

Vergleicht man die Erlöse aus der Verrechnung von Betriebskosten mit dem Aufwand für Betriebskosten, so wurden von 2017 bis 2021 insgesamt kumuliert € 2,943 Mio. an Erlösen erzielt und der kumulierte Aufwand betrug € 2,875 Mio. Die kumulierten Erlöse übertreffen den Aufwand um € 67.509,- bzw. um 2 %, wobei sich in den einzelnen Jahren zum Teil eine Über- und zum Teil eine Unterdeckung ergab.

Die Umsatzrendite als Verhältnis von Jahresgewinn zu den gesamten Umsatzerlösen lag im vom Landesrechnungshof eingesehenen Zeitraum zwischen 6,5 % und 14,4 %.

Zieht man bei der Ermittlung der Umsatzrendite bei den Umsatzerlösen die Erlöse aus der Verrechnung von Betriebskosten ab – diese stellen grundsätzlich wie in der Tabelle ersichtlich einen Durchlaufposten dar, so ergeben sich höhere Umsatzrenditen mit regelmäßig mehr als 10 %. Anzumerken ist, dass der Landesrechnungshof bei der Ermittlung der Umsatzrendite exklusive den Erlösen aus der Verrechnung von Betriebskosten keine Berichtigung des Jahresgewinns vornahm, da die Verrechnung der Betriebskosten als Durchläufer zu betrachten ist. Diese vom Landesrechnungshof ermittelte Kennzahl zeigt die Ertragskraft der Mieterträge für das Gebäude als die betriebswirtschaftlich relevanten Erlöse.

Die folgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Umsatzrendite inklusive und exklusive den Erlösen aus der Verrechnung von Betriebskosten.



Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die ZWT grundsätzlich über eine sehr solide Umsatzrendite verfügt.**

Der Anstieg der Umsatzrendite ist insbesondere auf die positive Entwicklung des Jahresergebnisses zurückzuführen. Anzumerken ist allerdings, dass künftig aufgrund des hohen Auslastungsgrades – insbesondere auch im Laborbereich – und des zunehmenden Gebäudealters mit einem erhöhten Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwand zu rechnen ist.

**Der Landesrechnungshof hält fest, dass in den kommenden Jahren vermehrt mit Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten zu rechnen ist. Dies wird sich auf die Umsatzrendite auswirken.**

In den Lageberichten der Jahre 2019 bis 2021 wurde auf die Nachfragesituation der ZWT wie folgt Bezug genommen:

Im Jahr 2019 gab es eine Änderung in der Nutzung des 3. Obergeschoßes, da eine Mieterin fünf Büros und fünf Laborzeilen zur Vermietung freigegeben hatte. Innerhalb eines Jahres konnten sämtliche Flächen wieder vermietet werden.

Trotz COVID-Krise gab es im Jahr 2020 laufend Anfragen sowohl für Laborräumlichkeiten als auch für Büros. Sämtliche freiwerdenden Flächen in Folge von Mieterinnenwechsel konnten kurzfristig wieder vermietet werden.

Mit Ende des Jahres 2021 lag die Vermietungsauslastung bei 100 %. Nachdem keine Labor- und Büroflächen mehr verfügbar waren, mussten potenzielle Mieterinnen auf das in Bau befindliche ZWT II verwiesen werden (siehe auch Kapitel 2.2 Unternehmensgegenstand).

Gemäß den Lageberichten besteht die spezielle Herausforderung für die ZWT in einem richtigen Verhältnis von Büro- zu Laborflächen, da zwischen diesen beiden Varianten kaum Flexibilität gegeben ist. Hier kann es bei bestehenden Leerflächen durch Mieterinnenwünsche auch zu notwendigen Optimierungsmaßnahmen kommen.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass bestehende Leerflächen im Prüfzeitraum kurzfristig wieder vermietet werden konnten. Dies trifft auch auf das von der COVID-Pandemie betroffene Jahr 2021 zu.**

**Zudem hält der Landesrechnungshof fest, dass es in Folge von Wünschen neuer Mieterinnen bezüglich der Aufteilung von Büro- zu Laborflächen auch zu notwendigen Optimierungsmaßnahmen kommen kann.**

Der Landesrechnungshof nahm in die im Prüfzeitraum bestehenden Mietverträge Einsicht und kann dazu die folgenden Aussagen treffen:

Der Großteil der im Prüfzeitraum geltenden Mietverträge wurde ohne Befristung abgeschlossen. Der Landesrechnungshof nahm in 14 Mietverträge Einsicht, davon sahen zehn Verträge ein unbefristetes Mietverhältnis vor. Sämtliche Mietverträge mit einer vermieteten Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> wurden ohne Befristung abgeschlossen.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass ein Großteil der Mietverträge – dies bezieht sich sowohl auf die Anzahl der Verträge als auch auf die vermietete Fläche – ohne Befristung und somit mit dem Ziel einer langfristigen Einmietung abgeschlossen wurde.**

Zum Teil wurde mit Mieterinnen ein mittel- bis langfristiger Kündigungsverzicht vereinbart, in einem Fall besteht ein langfristiger Kündigungsverzicht seitens der Vermieterin ZWT. Der Mietzins wurde durchgehend zu marktüblichen Konditionen gestaltet. Eine Wertsicherung mit einem Schwellenwert von 3 % – bis zu diesem Wert bleiben Indexschwankungen unberücksichtigt – wurde durchgehend in die Verträge aufgenommen. Zur Besicherung von Forderungen gegenüber den Mieterinnen wurden Kauttionen im Ausmaß von drei Bruttomonatsmieten vereinbart. Die Kündigungsfristen betragen bei befristeten Verträgen zwischen einem und sechs Monaten, bei unbefristeten Verträgen zwischen sechs und zwölf Monaten.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass aus seiner Sicht die Mietverträge ordnungsgemäß und zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen wurden.**

Die ZWT reduzierte durch die überwiegend langfristige Gestaltung der Mietverträge sowie durch Vereinbarungen über einen befristeten Kündigungsverzicht seitens der Mieter das Risiko von Mietausfällen. Abgesehen von zwei Mieterinnen liefen diese befristeten Kündigungsverzichte in den Jahren 2021 und 2022 zur Gänze aus. Die noch aufrechten Kündigungsverzichte dieser beiden Mieterinnen laufen jeweils noch bis zum Jahr 2032, die belegte Fläche dieser Mieterinnen umfasst ca. zwei Drittel der ZWT.

Sieht man vom eingemieteten Bistro in der ZWT ab – hier kam es in Folge von Zahlungsausfällen zu einem Mieterinnenwechsel – erfolgten sämtliche Zahlungen der Mieterinnen im Prüfzeitraum planmäßig.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Mietverträge der ZWT grundsätzlich Aspekte eines Risikomanagements beinhalten. Dies bezieht sich insbesondere auf die Langfristigkeit von Verträgen, auf vertragliche Kündigungsverzichte seitens der Mieterinnen, auf eingeforderte Kauttionen sowie auf die vereinbarten Kündigungsfristen.**

Die Mieterinnen der ZWT verfügen zum überwiegenden Teil über eine Nettogeschoßfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup>. Bei vier Mieterinnen – mit sämtlichen dieser Mieterinnen wurden unbefristete Mietverträge vereinbart – liegt die Nettogeschoßfläche allerdings zwischen 400 m<sup>2</sup> und 1600 m<sup>2</sup>. Kündigungsverzichte dieser Mieterinnen liefen zum Teil bereits ab, hier erkennt der Landesrechnungshof ein Klumpenrisiko; dies, da bei einer Kündigung Leerstände in einem größeren Ausmaß die Folge sein könnten.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass vier Mieterinnen der ZWT über Nettogeschoßflächen in einem größeren Ausmaß verfügen. Hier besteht aus Sicht des Landesrechnungshofes zum Teil ein Klumpenrisiko. Im Falle von Kündigungen könnten Leerstände drohen.**

**Dieses Klumpenrisiko wird allerdings dadurch abgemildert, dass bei zwei Mieterinnen noch ein Kündigungsverzicht bis zum Jahr 2032 aufrecht ist und diese beiden Mieterinnen ca. zwei Drittel der ZWT belegen.**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt, auch bei künftigen Vertragsabschlüssen Kündigungsverzichte oder andere risikominimierende Maßnahmen vorzusehen.**

### 3.6 Vermietung Parkplätze

Die ZWT mietete im Prüfzeitraum im Eingangszentrum des Landeskrankenhaus-Universitätsklinikums Graz Tiefgaragen-Parkplätze an, um diese an ihre Mieterinnen weitervermieten zu können. Bis zum Jahr 2017 wurden von der ZWT 25 Parkplätze angemietet und somit den Mieterinnen zur Verfügung gestellt. Ab dem Jahr 2018 erhöhte sich die Anzahl auf 35 Parkplätze.

Der Aufwand der ZWT für die Anmietung der Garage sowie die Erträge aus der Weitervermietung der Stellplätze entwickelten sich von 2017 bis 2021 wie folgt:

Konto	2017	2018	2019	2020	2021
Mieterträge Parkplätze	28.968,00	33.574,00	36.064,00	43.200,00	43.200,00
Mietaufwand Garage	29.400,00	38.102,96	42.696,90	42.682,80	44.603,40
	<b>-432,00</b>	<b>-4.528,96</b>	<b>-6.632,90</b>	<b>517,20</b>	<b>-1.403,40</b>

Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Sieht man vom Jahr 2020 ab, so war der Aufwand für die Anmietung der Garage für die ZWT stets höher als die Erträge aus der Weitervermietung. Dies trifft insbesondere auf die Jahre 2018 und 2019 zu. Ursache für die teilweise nicht gegebene Deckung der Selbstkosten bei der An- und Vermietung der Parkplätze ist laut Auskunft der Geschäftsführung die paketweise Anmietung durch die ZWT und dass dadurch zwischenzeitig Leerstände zu verzeichnen sind. Grundsätzlich erfolgt die Vermietung der Parkplätze zu kostendeckenden Tarifen.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die zum Teil mangelnde Deckung der Selbstkosten bei der An- und Vermietung der Parkplätze auf die paketweise Anmietung durch die ZWT zurückzuführen ist.**

Die Mietverträge der ZWT halten zu den Bedingungen für die Anmietung von Tiefgaragenplätzen nur fest, dass diese zu ortsüblichen Preisen erfolgt. Darüber hinaus wird auf gesondert zu treffende Nutzungsvereinbarungen verwiesen. Der Landesrechnungshof nahm im Rahmen einer Stichprobenprüfung in vier dieser Vereinbarungen Einsicht. Diese beinhalten im Wesentlichen:

- den Nutzungsgegenstand
- die Nutzungsdauer mit Befristungen zwischen einem und drei Jahren
- das vereinbarte Nutzungsentgelt
- eine Wertsicherung mit einem Schwellenwert von 5 %
- Regelungen zur Nutzung der Parkkarten
- die Kenntnisnahme der angeschlossenen „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ und der „Garagenordnung“ des Eingangszentrums durch die Nutzerinnen sowie die Unterwerfung unter die Bestimmungen dieser Dokumente

**Aus Sicht des Landesrechnungshofes erfolgt die Untervermietung der Tiefgaragenplätze durch die ZWT grundsätzlich ordnungsgemäß.**

Einen ergänzenden Bedarf sieht der Landesrechnungshof allerdings bei der Haftung der Nutzerinnen für von ihnen im Tiefgaragenbereich verursachte Schäden.

In den Vereinbarungen sollte klar zum Ausdruck kommen, dass die ZWT nicht für Schäden aufkommt, welche durch die Nutzerinnen der Parkplätze verursacht wurden. Zudem sollte in den Nutzungsvereinbarungen festgehalten werden, dass diese im Falle der Kündigung der Mietverträge und dem Auszug der Mieterinnen aus der ZWT gegenstandslos werden.

**Der Landesrechnungshof empfiehlt daher der ZWT, bei künftig abzuschließenden Vereinbarungen für die Nutzung untervermieteter Tiefgaragenplätze den Ausschluss der Haftung für von der Nutzerin verursachte Schäden in der Tiefgarage in die Bestimmungen aufzunehmen.**

### 3.7 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

Das Marketing der ZWT besteht vorwiegend aus Öffentlichkeitsarbeit. Der Aufwand hierfür wird auf Konten für „Werbe- und Repräsentationsaufwand“ sowie für „PR- und Kommunikationsberatung“ verbucht. Mit der Beratung im Bereich Public Relations (PR) und Kommunikation wurde von der ZWT im vom Landesrechnungshof eingesehenen Zeitraum ab 2017 durchgehend eine Grazer Agentur beauftragt.

Aktivitäten zur Öffentlichkeitsarbeit wurden von der ZWT im Prüfzeitraum laufend durchgeführt. Dazu zählen jedenfalls

- eine kooperative Veranstaltungsreihe „Frühstück“ mit dem Human Technology Cluster Styria,
- die Herausgabe eines ZWT-Magazins (Print, Digital),
- gemeinsame Veranstaltungen von Mieterinnen des ZWT mit Kooperationspartnerinnen (dies umfasst z. B. ein Grillfest zur Feier des fünfjährigen Bestandes des ZWT),
- die Teilnahme an der langen Nacht der Forschung,
- Feierlichkeiten zum 25-jährigen Bestand von Österreich in EU und EFRE mit Pressekonferenz und Podiumsdiskussion,
- die Erstellung und Veröffentlichung eines Kurzfilms über das ZWT unter Einbeziehung von Mieterinnen im Rahmen von 25 Jahre EFRE,
- der Betrieb der Homepage [www.zwt-graz.at](http://www.zwt-graz.at),
- die Versendung eines Newsflash (Digital) und
- Pressearbeit mit PR-Meldungen und Pressekonferenzen.

Der Aufwand für Öffentlichkeitsarbeit entwickelte sich in der ZWT in den Jahren von 2017 bis 2021 wie folgt:

Konto	2017	2018	2019	2020	2021
Werbe- und Repräsentationsaufwand	17.485,36	40.011,75	44.507,67	9.793,00	14.016,30
PR- und Kommunikationsberatung	22.281,25	57.606,00	60.187,67	35.257,20	43.591,50
<b>Öffentlichkeitsarbeit gesamt</b>	<b>39.766,61</b>	<b>97.617,75</b>	<b>104.695,34</b>	<b>45.050,20</b>	<b>57.607,80</b>
Umsatzerlöse gesamt	1.845.378,90	1.990.632,09	1.992.371,27	1.961.263,45	2.158.820,48
Mieterträge	1.184.168,47	1.303.807,52	1.332.052,25	1.344.140,04	1.272.497,40
Öffentlichkeitsarbeit/Umsatzerlöse ges.	<b>2,2 %</b>	<b>4,9 %</b>	<b>5,3 %</b>	<b>2,3 %</b>	<b>2,7 %</b>
Öffentlichkeitsarbeit/Mieterträge	<b>3,4 %</b>	<b>7,5 %</b>	<b>7,9 %</b>	<b>3,4 %</b>	<b>4,5 %</b>

Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Im betrachteten Zeitraum von 2017 bis 2021 betrug der Aufwand für Öffentlichkeitsarbeit jährlich gerundet zwischen € 40.000,-- und € 105.000,--. In den Jahren 2018 und 2019 lag dieser allerdings mit € 98.000,-- bzw. € 105.000,-- über jenem der Jahre 2017, 2020 und 2021 mit Werten zwischen € 40.000,-- und € 58.000,--.

Im Verhältnis zu den gesamten Umsatzerlösen betrug der Aufwand für Öffentlichkeitsarbeit der Jahre 2017 bis 2021 zwischen 2,2 % und 5,3 %. Im Verhältnis zu den betriebswirtschaftlich ausschließlich relevanten Erlösen – dies sind die Mieterträge – lag der Anteil für Öffentlichkeitsarbeit zwischen 3,4 % und 7,9 %.

In der einschlägigen Fachliteratur geht man davon aus, dass etwa 3% bis 7% des Umsatzes in Marketing investiert werden sollten. Diese Werte können allerdings je nach Branche variieren und sowohl über als auch unter dieser Bandbreite liegen.

Bezieht man sich auf die gesamten Umsatzerlöse, so lag der Aufwand für Öffentlichkeitsarbeit der ZWT In den Jahren 2017, 2020 und 2021 unter einem Richtwert von 3 %, in den Jahren 2018 und 2019 lag dieser deutlich über 3 %.

**Der Landesrechnungshof stellt fest und anerkennt, dass ein Bedarf für Öffentlichkeitsarbeit in der ZWT besteht. Dies bezieht sich nicht nur auf Akquise – die ZWT ist derzeit ausgelastet, sondern auch auf Vernetzungsarbeit und Themenentwicklung im Bereich „Life Science“.**

**Der Landesrechnungshof orientiert sich daher an einschlägiger Fachliteratur und empfiehlt der ZWT, den jährlichen Aufwand für Öffentlichkeitsarbeit bzw. Marketing mit einer Höhe im Ausmaß von 3,5 % der gesamten Umsatzerlöse zu begrenzen. In den Jahren 2017, 2020 und 2021 lag der Aufwand unter diesem Zielwert, in den Jahren 2018 und 2019 lag dieser darüber.**

### 3.8 Ziele der ZWT

Eigene Wirkungsziele für den Betrieb der ZWT wurden nicht definiert. Sehr wohl stellen aber die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages zum Gegenstand des Unternehmens aus Sicht des Landesrechnungshofes Ziele dar. Dies betrifft insbesondere die Akquisition, Beratung und Betreuung von Firmengründungen („Spin Offs“), Produktentwicklungen und Dienstleistungen im „Life Science“-Bereich.

Aktuell sind 20 Mieterinnen aus dem Bereich „Life Science“ im ZWT eingemietet. Forschungs- und sonstige Gegenstände dieser Unternehmen sind unter anderem:

- biochemische Sensorik
- Biobanken-Forschungsinfrastruktur
- Diagnostik und Forschung im Bereich Pathologie
- Diagnostik und Forschung im Bereich Wasserhygiene, Reisemedizin, Betriebs-  
hygiene, Impfabulanz
- Diagnostik und Forschung im Bereich Humangenetik
- Tätigkeiten der Vernetzung zwischen Wissenschaft und Wirtschaft mit dem Fokus auf  
die wirtschaftliche Verwertung regionaler Innovationen in den Bereichen „Medtech,  
Pharma- und Biotech“
- regenerative Medizin mit Fokus auf Wundheilung und Narbenbildung, Hautalterung  
und „Anti-Aging“
- angewandte biomedizinische Forschung in den Bereichen Pharmazie, Medizin-  
technik und Versorgung
- Entwicklung von Blutgasanalyzesystemen
- patentierte Messtechnologie für Nanopartikel
- Frauengesundheit
- Wissensvermittlung im Bereich Medizin
- Blutzucker-Managementsysteme
- Entwicklung biokatalytischer Prozesse für die chemische Industrie
- Wundtherapie
- Blutdruckmessung
- Diagnostik von Körperflüssigkeiten
- Herstellung proteinbasierter (biologischer) Moleküle
- Züchtung von Geweben aus Stammzellen zur Testung von Medikamenten und  
Therapien
- Früherkennung von Wundinfektionen

Elf der eingemieteten Unternehmen stellen Firmengründungen („Start-ups/Spin Offs“) im „Life Science“-Bereich dar.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Forschungstätigkeit der in der ZWT eingemieteten Unternehmen im Bereich „Life Science“ den Zielen des Gesellschaftsvertrages entspricht. Zudem stellt ein großer Teil dieser Forschungsgesellschaften Firmengründungen („Start-ups/Spin Offs“) dar.**

Der Landesrechnungshof verweist zudem auf die am 17. Mai 2022 im Landtag Steiermark beschlossene „Wirtschaftsstrategie 2030“. Die Wirtschaft der Steiermark soll sich nach dieser Strategie weiterhin auf ihre bekannten Stärken – dazu zählt unter anderen auch der Bereich der Humantechnologie – konzentrieren und diese ausbauen.

Die strategischen Ziele der steirischen Wirtschaftspolitik werden weiterhin zu fünf Kernstrategien gebündelt, eine davon stellt die Standortentwicklung und das Standortmanagement dar. Die Strategie beinhaltet hier drei Leitmärkte und Leitthemen, „Health-Tech“ stellt neben „Mobility“ und „Green-Tech“ eine davon dar. Innovationen im Bereich Gesundheit haben demnach ein hohes Potenzial für Wachstum und Beschäftigung:

*„Die Steiermark positioniert sich in diesem Zukunftsfeld im Bereich der Ingenieur- und Biowissenschaften. Angesichts der demografischen Veränderungen wird der Bereich „Gesundheit und Life Sciences“ zunehmend ein Wachstumsthema. Wirtschaftliche Anwendungen und Innovationskraft entfaltet der Life Science-Sektor vor allem an der Schnittstelle zu Medizintechnik und Präzisionsmaschinenbau.“*

Unternehmertum und Wachstum junger Unternehmen stellen eine weitere Kernstrategie dar. Zielsetzung ist es, die Steiermark als dynamische Start-up-Region zu positionieren; dies, um mehr wissens-, technologieintensive und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete innovative Gründungen und Start-ups zu ermöglichen:

*„Junge Unternehmen sowie Unternehmen in der Scale-up-Phase werden auf dem Weg des Unternehmertums bedarfsgerecht mit Dienstleistungen sowie Finanzierungs- und Beteiligungsinstrumenten unterstützt.“*

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Wirtschaftsstrategie 2030 des Landes Steiermark vor allem auch Zielsetzungen im Bereich „Life Science“ beinhaltet sowie die gezielte Unterstützung von wissens- und technologieintensiven Start-up-Unternehmen vorsieht. Die ZWT entspricht diesen Zielen und liefert einen wesentlichen Beitrag zu deren Erreichung.**

## 4. EFRE-MONITORING

Im Jahr 2016 fand eine Prüfung der ZWT im Rahmen eines EFRE-Monitorings durch die Prüfbehörde des Bundeskanzleramtes der Republik Österreich statt.

Im Bericht zu dieser Prüfung wurden unter anderem die finanziellen Projektdaten dargelegt. Folgende Beträge wurden für das Projekt genehmigt:

EFRE-förderbare Projektgesamtausgaben	€ 18.616.423,00
EFRE-kofinanzierte Projektausgaben	€ 18.616.423,00
genehmigter EFRE-Betrag	€ 4.116.091,13
nationale öffentliche und nicht öffentliche Mittel	€ 14.500.331,87

Quelle: Prüfbericht der Prüfbehörde des Bundeskanzleramtes im Rahmen des EFRE-Monitoring aus 2016; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Per Ende 2015 wurden von der Bescheinigungsbehörde an die Kommission folgende Ausgaben für das gegenständliche Projekt deklariert:

zertifizierte kofinanzierte Ausgaben der Begünstigten	€ 19.498.456,92
ausbezahlte EFRE-Mittel	€ 4.116.091,13
nationale öffentliche und nicht öffentliche Mittel	€ 14.500.331,87

Quelle: Prüfbericht der Prüfbehörde des Bundeskanzleramtes im Rahmen des EFRE-Monitoring aus 2016; aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Die Prüfung kam zum Ergebnis, dass alle Prüfungsziele wie folgt erreicht werden konnten:

- Das geprüfte Projekt entspricht den Auswahlkriterien des operationellen Programms.
- Das Vorhaben wurde im Einklang mit der Genehmigungsentscheidung durchgeführt.
- Die geltenden Bedingungen in Bezug auf die Funktionstüchtigkeit und Verwendung konnten erreicht werden.
- Die geltend gemachten Ausgaben stimmten mit den von der Begünstigten geführten Buchführungsunterlagen und Belegen überein.
- Die geltend gemachten und zertifizierten Ausgaben entsprachen bis auf einen Betrag von € 5.752,21 den nationalen und gemeinschaftlichen Bestimmungen.

**Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Prüfung im Rahmen des EFRE-Monitoring im Jahr 2016 der ZWT eine Erreichung der Prüfungsziele attestierte.**

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 23. März 2023 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Vertreten waren

- die Abteilung 12 Wirtschaft, Tourismus, Wissenschaft und Forschung und
- die Zentrum für Wissens- und Technologietransfer in der Medizin GmbH

## 5. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte die Zentrum für Wissens- und Technologietransfer in der Medizin GmbH (ZWT). Die Prüfung umfasste überwiegend den Zeitraum von 1. Jänner 2019 bis 31. Dezember 2021. Wesentliche Sachverhalte vor und nach dem Prüfzeitraum wurden einbezogen.

Der Landesrechnungshof hebt die hohe Kooperationsbereitschaft der Geschäftsführung der ZWT hervor. Anregungen und Empfehlungen wurden unmittelbar aufgegriffen bzw. wurde eine Umsetzung zugesagt.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und für den Maßnahmenbericht gemäß Art. 52 Abs. 4 Landes-Verfassungsgesetz 2010 relevanten Empfehlungen:

### **Gesellschaftsrechtliche Grundlagen [Kapitel 2]**

#### Unternehmensgegenstand [Kapitel 2.2]

- Gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages betrifft die Tätigkeit des Unternehmens im Wesentlichen die Planung, Entwicklung, Errichtung, Vermarktung sowie den Betrieb und die Verwertung eines Wissenszentrums im Bereich der Medizin. Vermietet werden Büro- sowie Laborflächen.

#### Organe [Kapitel 2.3]

- Die Organe der Gesellschaft sind laut § 6 des Gesellschaftsvertrages die Geschäftsführung sowie die Generalversammlung. Die Einrichtung eines Aufsichtsrates ist für die ZWT gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung fakultativ und wurde nicht in Anspruch genommen. Ein Beirat besteht ebenso nicht.
- Der Landesrechnungshof beurteilt den Verzicht auf einen Aufsichtsrat aufgrund der Unternehmensgröße und Führungsstruktur als zweckmäßig.

#### Geschäftsführung [Kapitel 2.3.1]

- Der Geschäftsführung der ZWT gehören zwei Personen an. Beide führen die Gesellschaft gemeinsam seit dem 15. September 2010.
- Den Bestimmungen der steiermärkischen Vertragsschablonenverordnung wird in den beiden Geschäftsführungs-Verträgen entsprochen.

- Für das Grundgehalt sowie für den variablen Bezug der Geschäftsführung der ZWT wurde vertraglich ausdrücklich keine Wertsicherung vereinbart. Aufwandsentschädigungen für Vertreterinnen des Landes Steiermark in Aufsichtsgremien privatrechtlicher Gesellschaften sind dagegen gemäß Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung aus dem Jahr 2007 zu valorisieren.
- Im Rahmen des Budgetbeschlusses wurde von der Generalversammlung bestimmungsgemäß ein Zielkatalog für die erfolgsabhängige Prämie der Geschäftsführung für 2021 festgelegt.
- Aus Sicht des Landesrechnungshofes war zum Abschlussstichtag des Jahres 2021 ersichtlich, dass die Werte des Zielkatalogs für 2021 erreicht wurden. Im Sinne des § 198 Abs. 8 Unternehmensgesetzbuch wäre daher in der Bilanz für 2021 eine Rückstellung für die Erfolgsprämie der Geschäftsführung zu bilden gewesen.
  - **Empfehlung 1:**  
**Der Landesrechnungshof empfiehlt der ZWT, für in Folgejahren voraussichtlich zu zahlende erfolgsabhängige Prämien an die Geschäftsführung im jeweiligen Rechnungsjahr Rückstellungen zu bilden.**
- Das Gehalt der Geschäftsführung ist aus Sicht des Landesrechnungshofes angemessen und entspricht den maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen.

#### Generalversammlung [Kapitel 2.3.2]

- Die gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Erfordernisse zur Mindestanzahl an ordentlichen Generalversammlungen pro Jahr wurden in der ZWT erfüllt.
- Entgegen den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages nahm nur ein Vertreter der SFG an den Sitzungen der Generalversammlung teil. Laut Auskunft der SFG erfolgt dies aus Gründen der Effizienz und Sparsamkeit.
  - **Empfehlung 2:**  
**Der Landesrechnungshof empfiehlt, den Gesellschaftsvertrag der gelebten Praxis anzupassen.**
- Entsprechend der Vorgabe des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung wurden die Beschlüsse zur Genehmigung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie zur Entlastung der Geschäftsführung im Rahmen der jährlichen ordentlichen Generalversammlung gefasst.

### **Gebarung [Kapitel 3]**

- Die ZWT lässt freiwillig eine Prüfung des Jahresabschlusses durchführen. Eine gesetzliche Verpflichtung dazu besteht nicht. Eine externe Rotation der mit der Prüfung beauftragten Kanzlei wird vorgenommen.

#### Buchführung und internes Kontrollsystem [Kapitel 3.1]

- Der Landesrechnungshof begrüßt die jährliche freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses der ZWT.
- In den Berichten über die Prüfung des Jahresabschlusses wurde der ZWT eine ordnungsgemäße Buchführung attestiert wurde. Es wurden keine wesentlichen Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses festgestellt.

#### Bilanz [Kapitel 3.2]

- Unter Einbeziehung der Investitionszuschüsse ist die Gesellschaft grundsätzlich mit einem hohen wirtschaftlichen Eigenkapital ausgestattet. Das Vermögen besteht überwiegend aus Sachanlagen (Bauten).

#### Aktiva [Kapitel 3.2.1]

- Das Umlaufvermögen der Gesellschaft besteht zum 31. Dezember 2021 mit beinahe € 1,2 Mio. aus Guthaben bei Kreditinstituten, zum 31. Dezember 2022 betrug diese Position € 1,35 Mio. Die Bankguthaben stiegen in Folge der positiven Geschäftsentwicklung seit 2017 stark an.

#### ➤ **Empfehlung 3:**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt der ZWT, liquide Mittel nur im erforderlichen Ausmaß zu halten. Darüber hinaus bestehende Bestände sollten verstärkt zur Tilgung von Krediten bei Kreditinstituten herangezogen werden. Strafzinsen für vorzeitige Tilgungen gilt es dabei zu vermeiden. Ebenso ist sicherzustellen, dass die EFRE-Förderverträge eine vorzeitige Reduzierung der Fremdfinanzierung zulassen.**

#### Passiva [Kapitel 3.2.2]

- Das bilanzielle Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich von 2017 mit € 3,4 Mio. in Folge der erzielten Jahresgewinne bis 2021 sukzessive auf € 4,5 Mio. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 22,2 % für das Jahr 2021.
- Für das von der ZWT aufgenommene Darlehen in Höhe von ursprünglich € 10 Mio. wurden bis zum 31. Dezember 2021 planmäßige Tilgungen im Ausmaß von € 2,5 Mio. getätigt.
- Der Landesrechnungshof stellt eine positive Entwicklung der Bilanzkennzahlen der ZWT fest, dies betrifft im Besonderen die Erhöhung der Eigenkapitalquote und den Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

- Betreffend die in der ZWT zu tätigen Instandhaltungen bestehen keine Gewährleistungsansprüche mehr. Aus diesem Grund wurden daher auch bereits im Budget 2019 die Kosten für Instandhaltung erhöht.

➤ **Empfehlung 4:**

**Der Landesrechnungshof empfiehlt im Sinne der Bestimmungen des Unternehmensrechtes, jedenfalls bei einem am Abschlussstichtag konkret vorliegenden Instandhaltungsbedarf entsprechende Instandhaltungsrückstellungen in der Bilanz zu dotieren.**

Gewinn- und Verlustrechnung [Kapitel 3.3]

- Sieht man vom Jahr 2018 ab, so lag der Jahresgewinn der ZWT zwischen 2017 und 2020 konstant bei knapp über € 0,18 Mio. Im Jahr 2018 fiel der Gewinn mit € 0,129 Mio. deutlich geringer aus, im Jahr 2021 lag der Gewinn mit € 0,311 Mio. deutlich über den Vorjahren.
- Der Landesrechnungshof stellt anhand der Auswertung der Gewinn- und Verlustrechnung eine positive Entwicklung von Umsatz, Umsatzrendite sowie dem Jahresergebnis der ZWT seit 2017 fest.

Controlling und Planung [Kapitel 3.4]

- Planung und Controlling der ZWT sind nachvollziehbar und für die Größe des Unternehmens angemessen.
- Die Vorgaben des Gesellschaftsvertrages zur Festlegung des Jahresbudgets und des Budgetplans wurden im Prüfzeitraum stets erfüllt. Die hierfür notwendige Zustimmung der Generalversammlung erfolgte jeweils einstimmig und somit jedenfalls mit der erforderlichen qualifizierten Mehrheit.
- Für den Betrieb der ZWT wurde vorab eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die positive Entwicklung des Ergebnisses der ZWT bis zum Jahr 2020 bzw. bis 2021 übertraf sowohl die Werte der Budgetplanung als auch jene der Machbarkeitsstudie.

Vermietung Gebäude [Kapitel 3.5]

- Das ZWT-Gebäude war bis einschließlich 2020 per Jahresende jeweils nahezu voll ausgelastet (98 %), mit Ende 2021 lag Vollauslastung (100 %) vor. Die Umsatzerlöse stiegen im Zeitraum ab 2017 um insgesamt 17 %.
- Bestehende Leerflächen konnten im Prüfzeitraum kurzfristig wieder vermietet werden. Dies trifft auch auf das von der COVID-Pandemie betroffene Jahr 2021 zu.
- Die Umsatzrendite als Verhältnis von Jahresgewinn zu den gesamten Umsatzerlösen lag im Zeitraum von 2017 bis 2021 zwischen 6,5 % und 14,4 %. Die ZWT verfügt grundsätzlich über eine sehr solide Umsatzrendite.

- In den kommenden Jahren ist vermehrt mit Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten zu rechnen. Dies wird sich auf die Umsatzrendite auswirken.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass aus seiner Sicht die Mietverträge ordnungsgemäß und zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen wurden.
- Die Mietverträge der ZWT beinhalten grundsätzlich Aspekte eines Risikomanagements. Dies bezieht sich insbesondere auf die Langfristigkeit von Verträgen, auf vertragliche Kündigungsverzichte seitens der Mieterinnen, auf eingeforderte Kautionen sowie auf die vereinbarten Kündigungsfristen.
- Vier Mieterinnen der ZWT verfügen über Nettogeschoßflächen in einem größeren Ausmaß. Hier besteht aus Sicht des Landesrechnungshofes zum Teil ein Klumpenrisiko. Im Falle von Kündigungen könnten Leerstände drohen. Dieses Risiko wird allerdings dadurch abgemildert, dass bei zwei Mieterinnen noch ein Kündigungsverzicht bis zum Jahr 2032 aufrecht ist und diese beiden Mieterinnen ca. zwei Drittel der ZWT belegen.
  - **Empfehlung 5:**  
**Der Landesrechnungshof empfiehlt, auch bei künftigen Vertragsabschlüssen Kündigungsverzichte oder andere risikominimierende Maßnahmen vorzusehen.**

#### Vermietung Parkplätze [Kapitel 3.6]

- Die ZWT mietete im Prüfzeitraum im Eingangszentrum des Landeskrankenhaus-Universitätsklinikums Graz Tiefgaragen-Parkplätze an, um diese an ihre Mieterinnen weitervermieten zu können.
- Aus Sicht des Landesrechnungshofes erfolgt die Untervermietung der Tiefgaragenplätze durch die ZWT grundsätzlich ordnungsgemäß.
- Bei der An- und Vermietung der Parkplätze bestand im Prüfzeitraum allerdings zum Teil eine mangelnde Deckung der Selbstkosten. Dies ist auf die paketweise Anmietung durch die ZWT zurückzuführen.
- Einen ergänzenden Bedarf sieht der Landesrechnungshof bei der Haftung der Nutzerinnen für von ihnen im Tiefgaragenbereich verursachte Schäden.
  - **Empfehlung 6:**  
**Der Landesrechnungshof empfiehlt daher der ZWT, bei künftig abzuschließenden Vereinbarungen für die Nutzung untervermieteter Tiefgaragenplätze den Ausschluss der Haftung für von der Nutzerin verursachte Schäden in der Tiefgarage in die Bestimmungen aufzunehmen.**

Öffentlichkeitsarbeit und Marketing [Kapitel 3.7]

- Das Marketing der ZWT besteht vorwiegend aus Öffentlichkeitsarbeit.
- Im betrachteten Zeitraum von 2017 bis 2021 betrug der Aufwand hierfür jährlich gerundet zwischen € 40.000,-- und € 105.000,--.
- Der Bedarf für Öffentlichkeitsarbeit in der ZWT bezieht sich nicht nur auf Akquise – die ZWT ist derzeit ausgelastet, sondern auch auf Vernetzungsarbeit und Themenentwicklung im Bereich „Life Science“.

➤ **Empfehlung 7:**

**Der Landesrechnungshof orientiert sich an einschlägiger Fachliteratur und empfiehlt der ZWT, den jährlichen Aufwand für Öffentlichkeitsarbeit bzw. Marketing mit einer Höhe im Ausmaß von 3,5 % der gesamten Umsatzerlöse zu begrenzen.**

Ziele der ZWT [Kapitel 3.8]

- Die Forschungstätigkeit der in der ZWT eingemieteten Unternehmen im Bereich „Life Science“ entspricht den Zielen des Gesellschaftsvertrages. Ein großer Teil dieser Forschungsgesellschaften stellt Firmengründungen („Start-ups/Spin Offs“) dar.
- Zudem stimmt die Tätigkeit der ZWT mit den Zielen der Wirtschaftsstrategie 2030 des Landes Steiermark überein und liefert einen wesentlichen Beitrag zu deren Erreichung.

**EFRE-Monitoring [Kapitel 4]**

- Im Jahr 2016 fand eine Prüfung der ZWT im Rahmen eines EFRE-Monitorings durch die Prüfbehörde des Bundeskanzleramtes der Republik Österreich statt.
- Im Prüfbericht wurde eine Erreichung der Prüfungsziele attestiert.

Graz, am 21. April 2023

Der Landesrechnungshofdirektor:

Mag. Heinz Drobesch