



LANDESRECHNUNGSHOF
STEIERMARK

PRÜFBERICHT

Landesimmobilien-Gesellschaft mbH

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

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

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

Berichtszahl: LRH-356729/2024-20

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	4
1. ÜBERSICHT.....	5
2. VORBERICHTE DES LANDESRECHNUNGSHOFES	7
3. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
3.1 Allgemeine Entwicklung	8
3.2 Liegenschaften	10
3.3 Organe.....	11
3.4 Aufgabenverteilung zwischen Land und LIG	16
4. RÜCKFÜHRUNG DER LIG AN DAS LAND STEIERMARK	18
5. RECHNUNGSWESEN – GEBARUNG	24
5.1 Wirtschaftsprüfung	24
5.2 Bilanz.....	25
5.3 Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
5.4 Personal	33
6. VERGABEN	34
6.1 Zuständigkeiten.....	34
6.2 Investitions- und Instandhaltungskosten sowie Sanierungsprioritäten	37
6.3 Prüfung von Vergaben bei Wohnungssanierungen	39
6.4 Wohnungsvergaben und Verrechnung der Betriebskosten	45
6.5 Internes Kontrollsystem.....	47
7. FINANZIERUNGSSTRUKTUR.....	49
7.1 Gesellschafterzuschüsse	49
7.2 Cash-Flow-Rechnungen	50
7.3 Cash-Pooling mit dem Land Steiermark.....	50
8. WIRKUNGSMESSUNG, CONTROLLING	52
9. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	55

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A2	Abteilung 2 Zentrale Dienste
A4	Abteilung 4 Finanzen
A16	Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
bzw.	Beziehungsweise
COVID-19	Corona Virus Disease 2019 (Corona-Erkrankung)
DI	Diplom-Ingenieur
Dr.	Doktorin
EDV	elektronische Datenverarbeitung
etc.	et cetera
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung
inkl.	Inklusive
IT	Informationstechnologie
KAGes	Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H.
LIG	Landesimmobilien-Gesellschaft mbH
LL.M.	Master of Laws
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
Mag.	Magister/Magistra
Mio.	Millionen
NIM	Neues Immobilienmanagement
Stmk.	Steiermark
Z.	Ziffer
z. B.	zum Beispiel

KURZFASSUNG

Die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH (LIG) ist Eigentümerin von 166 Liegenschaftsobjekten, welche sich ursprünglich im Landeseigentum befanden. Da sich die Ziele der Gesellschaft als obsolet herausstellten, eine steuerliche Begünstigung für eine Rückführung dieser Liegenschaften ins Landeseigentum bis zum 31. Dezember 2025 besteht und entsprechende Vorhaben aktuell waren, war die weitere Entwicklung der LIG zum Zeitpunkt der Prüfungsdurchführung noch unklar.

Der Landesrechnungshof legte den Schwerpunkt der Prüfung auf die allgemeine Gebarung und die Auftragsvergaben, welche jährlich in hohen Volumina erfolgten. Im Zuge der Prüfung stellte der Landesrechnungshof fest, dass Mängel im internen bzw. externen Kontrollsystem vorlagen. Eine bestehende Rahmenvereinbarung zwischen der Gesellschaft und dem Land Steiermark sah zwar vor, dass die Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung und Auftragsvergaben von zwei Abteilungen des Landes übernommen werden, eine eindeutige, zwingende Regelung gab es jedoch nicht. Somit wurden Auftragsvergaben sowohl von der in der Rahmenvereinbarung vorgesehenen Abteilung als auch vom ehemaligen Geschäftsführer durchgeführt. Hierzu stellt der Landesrechnungshof fest, dass eine Firma nur durch den damaligen Geschäftsführer beauftragt wurde und diese Direktvergaben nicht ordnungsgemäß erfolgten. Diese Vergaben wurden zudem von der zuständigen Abteilung ohne vorherige Prüfung mitgezeichnet. Der Landesrechnungshof empfiehlt die Einrichtung eines entsprechenden Kontrollsystems zum Schutz der Unternehmensgebarung.

Vergaben der zuständigen Abteilung erfolgten bei den gezogenen Stichproben zwar rechtmäßig ohne Einholung von Vergleichsangeboten, jedoch sollten aufgrund der Gebarungsgrundsätze und der hohen Auftragsvolumina solche dennoch eingeholt werden. Entsprechende Vergaberichtlinien, die auch das Vier-Augen-Prinzip vorsehen, sollten festgelegt werden. Bei der Vergabe von Wohnungen stellt der Landesrechnungshof fest, dass der ehemalige Geschäftsführer auch Angelegenheiten, bei denen ein Naheverhältnis zu Mietern bestand, zu genehmigen hatte.

Bei anstehenden Verkaufsprozessen fielen die Verkaufspreisindikationen der Liegenschaftswerte deutlich niedriger aus als die in den Vorjahren dort getätigten Investitionen. Es sollte eine objektive Neubewertung von Verkaufsobjekten erfolgen. Es wurden zwar jährlich Berichte zum internen Kontrollsystem dem Aufsichtsrat vorgelegt, jedoch hatte diese die LIG selbst erstellt; externe Kontrollen erfolgten somit nicht.

Zum Aufsichtsrat selbst empfiehlt der Landesrechnungshof wiederholt, von der pauschalen Abgeltung für Aufsichtsratsmitglieder abzusehen und eine anderweitige Regelung zu finden. Bei der stichprobenartigen Überprüfung der sonstigen Aufwendungen übt der Landesrechnungshof Kritik an einzelnen Belegen bei den Repräsentationsaufwendungen. Zudem sollte landesweit für alle Beteiligungen eine Regelung für die Abgeltung von Fahrtkosten mit privaten PKW eingeführt werden.

1. ÜBERSICHT

Prüfungsgegenstand	Der Landesrechnungshof überprüfte die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH (LIG).
Politische Zuständigkeit	Gemäß der zum Zeitpunkt der Prüfungsankündigung geltenden Geschäftsverteilung der Mitglieder der Steiermärkischen Landesregierung lag die politische Zuständigkeit für den Geschäftsbereich der Abteilung 2 Zentrale Dienste (A2) (inkl. der kaufmännischen Liegenschaftsverwaltung, die LIG betreffend) beim ehemaligen Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler (bis zum 4. Juli 2022 beim ehemaligen Landeshauptmann Hermann Schützenhöfer) und für den Geschäftsbereich der Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau (A16) (inkl. der Landeshochbauten betreffend die LIG) beim ehemaligen Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang. Während der Berichterstellung ist die Zuständigkeit für den Geschäftsbereich der A2 (inkl. der kaufmännischen Liegenschaftsverwaltung, die LIG betreffend) beginnend mit 18. Dezember 2024 auf Landeshauptmann Mario Kunasek sowie für den Geschäftsbereich der A16 (inkl. der Landeshochbauten betreffend die LIG) beginnend mit 18. Dezember 2024 auf Landesrätin Mag. Dr. Claudia Holzer, LL.M. übergegangen. Für die Beteiligungsverwaltung, die in der Abteilung 4 Finanzen (A4) angesiedelt ist, liegt die Zuständigkeit bei Landeshauptmann Mario Kunasek als Hauptreferent im Korreferat mit Landesrat DI Willibald Ehrenhöfer. Vormalig lag sie beim ehemaligen Landeshauptmann Mag. Christopher Drexler (bis zum 4. Juli 2022 beim ehemaligen Landeshauptmann Hermann Schützenhöfer) im Korreferat mit dem ehemaligen Landeshauptmann-Stellvertreter Anton Lang.
Rechtliche Grundlage	Die Prüfungszuständigkeit des Landesrechnungshofes ist gemäß Art. 50 Abs. 1. Z. 2. Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) gegeben. Als Prüfungsmaßstäbe hat der Landesrechnungshof die ziffernmäßige Richtigkeit sowie auf die Rechtmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu erstrecken (Art. 49 Abs. 1 L-VG). 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. 2 L-VG).
Vorgangsweise	Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der LIG, der A2, der A4 und der A16 sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des Landesrechnungshofes. Gegenstand der Prüfung waren die Gebarung der LIG, im Besonderen das interne Kontrollsystem in Bezug auf die Vergabe von Aufträgen und Wohnungen.
Prüfzeitraum	Die Prüfung umfasste überwiegend den Zeitraum von 2020 bis 2023, wobei der Landesrechnungshof auf wesentliche Entwicklungen vor und nach diesem Zeitraum Bezug nahm.
Stellungnahme zum Prüfbericht	Die Stellungnahme von Landeshauptmann Mario Kunasek ist in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet. Allfällige Repliken des Landesrechnungshofes erfolgen nach der jeweils korrespondierenden Textstelle.

ALLGEMEINE STELLUNGNAHME ZUM PRÜFBERICHT

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Einleitend ist festzuhalten, dass sich derzeit eine verschmelzende Umwandlung der Landesimmobilien-Gesellschaft mbH mit dem Alleingesellschafter Land Steiermark in Ausarbeitung befindet, im Rahmen derer sämtliche Vermögenswerte und Schulden im Wege einer Gesamtrechtsnachfolge auf das Land übergehen (siehe dazu insbesondere Kapitel 4). Mit der Eintragung der Umwandlung in das Firmenbuch erlischt die LIG vollkommen. Die Berücksichtigung des umfassenden Immobilienmanagements im Landesbudget und dem Rechnungsabschluss entspricht vollständig den Anregungen und Empfehlungen des Landesrechnungshofes.

2. VORBERICHTE DES LANDESRECHNUNGSHOFES

In der Vergangenheit führte der Landesrechnungshof einige Prüfungen mit Bezug zur LIG durch. Eine vollständige Prüfung der LIG erfolgte zuletzt im Jahr 2007.

Jahr	Geschäftszahl	Prüftitel
2022	218481/2021-27	Liegenschaftsverwaltung
2009	LRH 10 L 4/2008	Liegenschaften Nachprüfung
2007	LRH 20 L 2/2005	Landesimmobilien Gesellschaft m.b.H.
2006	LRH 20 L 4/2006	Liegenschaftsevidenzen

Die im Jahr 2022 durchgeführte Prüfung bezog sich auf die Verwaltung der Landesliegenschaften durch die LIG in Zusammenspiel mit der A2 und der A16, wobei der Fokus auf den An- und Verkauf sowie die Evidenzhaltung und Bewertung der Landesliegenschaften bzw. jener der LIG lag. Der Landesrechnungshof kritisierte die Verteilung der Aufgabenbereiche auf zwei zuständige Abteilungen (und andere bewirtschaftende Abteilungen) als nachteilig und wenig ressourcenschonend. Es wurde empfohlen, ein alternatives Konzept zu entwickeln und eine einheitliche Liegenschaftsstrategie für das Land Steiermark festzulegen.

Die vorliegende Prüfung ist von der 2022 erfolgten Prüfung insoweit abzugrenzen, als es sich um eine Gebarungsprüfung der LIG als Gesellschaft handelt. Die Regelung der Zuständigkeiten, die bereits im Bericht 2022 aufgezeigt wurde, ist auch bei der nunmehr durchgeführten Prüfung nicht außer Acht zu lassen, wobei der Landesrechnungshof diesbezüglich auf diesen Bericht verweisen wird.

Die im Jahr 2007 durchgeführte Gebarungsprüfung beschäftigte sich mit der Gründung der LIG, die in der Absicht der Ausgliederung der Landesliegenschaften in eine eigene Gesellschaft erfolgte, sowie mit der Ausgliederung selbst, mit dem Liegenschaftsmanagement, mit Themen der Finanzierung und der damaligen Gebarung. Eine Vergleichbarkeit mit der LIG in Bezug auf die gegenständliche Prüfung ist insofern nicht gegeben, als mehrere der seinerzeitigen Ziele für die Errichtung der LIG wegfielen und mittlerweile eine Rückführung der meisten Aufgaben in die Landesverwaltung erfolgte. Zudem war es schon länger geplant, die Liegenschaften bis 2025 zur Gänze in das Land Steiermark rückzuführen.

Die Prüfung aus dem Jahr 2007 zeigt somit in Kombination mit dem vorliegenden Bericht den Bogen vom Entstehen einer Gesellschaft aus bestimmten Motiven heraus bis zum Ende dieses Projektes auf.

3. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

3.1 Allgemeine Entwicklung

Wie im Prüfbericht 2022 beschrieben, erfolgte die Gründung der LIG basierend auf dem „Grundsatzpapier zur Übertragung von Landesimmobilien in eine Landesimmobilien-gesellschaft“, mit dessen Erstellung im Jänner 2001 eine Wirtschafts- und Steuerberatungskanzlei von der seinerzeitigen Abteilung für Liegenschaftsverwaltung beauftragt wurde. Der politische Wille wurde mittels Regierungssitzungsbeschluss vom 14. Mai 2001 bekundet. Die Eintragung in das Firmenbuch erfolgte am 22. Juni 2001 in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), bei der das Land durchgehend 100%iger Gesellschafter mit einer Stammeinlage von € 50.000 war. Es handelt sich stets um eine mittelgroße Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) im Sinne des § 221 Unternehmensgesetzbuch.

Als Zielsetzung für die Gründung im Jahr 2001 wurden zum einen stabilitätspolitische Motive und zum anderen das Bestreben um mehr Effizienz in der Immobilienbewirtschaftung angeführt. Ein weiteres Ziel war die Absicht einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung finanzkräftiger Partner unter Aufrechterhaltung einer mehrheitlichen Landesbeteiligung, was allerdings nie erreicht wurde. Das stabilitätspolitische Ziel der LIG-Gründung fiel durch die Entscheidung des Statistischen Amtes der Europäischen Union aus 2002 und den darauffolgenden Bestimmungen des Österreichischen Stabilitätspaktes 2005 weg. Ab dem Jahr 2007 wurden die Verkaufserlöse an die LIG demnach nicht mehr als maastricht-wirksam anerkannt. Auch weitere Ziele stellten sich im weiteren Verlauf als obsolet heraus.

Unter anderem wurde es aus vergaberechtlichen Gründen nicht mehr angestrebt, dass die LIG Geschäfte am freien Markt tätigen sollte. Auch der ursprünglich beabsichtigte Verkauf und die Anmietung zu den tatsächlichen, von unabhängigen Sachverständigen ermittelten Marktwerten wurde nicht durchgehend eingehalten, sondern es wurde wiederholt die Erfahrung gemacht, dass freigewordene Flächen teilweise unter dem zuvor vom Land bezahlten Mietpreis weitervermietet worden waren.

Bemängelt wurde – wie im Prüfbericht 2022 angeführt – in einem eigenen Projektbericht auch, dass durch die Honorargestaltung bei Bauprojekten, mit denen die LIG betraut wurde, generelle Baubetreuungshonorare in Höhe eines Prozentsatzes der Baukosten festgelegt wurden. Dies führte dazu, dass die LIG bei Baukostenüberschreitungen auch höhere Honorare lukrierte. Der Landesrechnungshof thematisierte dies in der Vergangenheit auch in diversen bautechnischen Gebarungsprüfungen und Projektkontrollen betreffend die LIG.

Weitere Kritikpunkte waren die fehlenden Parameter (Kennzahlen), welche eine Evaluierung der Kosten und Nutzen der seinerzeitigen LIG-Gründung – insbesondere für messbare Ziele und Einsparungen im Bereich der Sach- und Personalausgaben – nur sehr eingeschränkt ermöglichten.

Mit dem Stabilitätsgesetz 2012 wurde die vorsteuerabzugsberechtigte Vermietung nunmehr nur unter der Voraussetzung möglich, dass auch der Mieter nahezu ausschließlich steuerpflichtige Umsätze (zu mindestens 95 %) ausführt. Dies gilt jedoch nicht für bereits bestehende Altverträge (Abschluss bis längstens 31. August 2012).

Gemäß Regierungssitzungsbeschluss vom 20. Juni 2013 sollen daher alle Gebäude, die sich im Eigentum der LIG befinden, innerhalb der nächsten 20 Jahre „in Abstimmung mit der Verwaltungsreform 2011 bis 2015“ rückübertragen werden.

Im Prüfbericht 2022 gab das zuständige Regierungsmitglied bekannt, dass eine steuerschonende Rückführung bis 31. Dezember 2025 abgeschlossen sein sollte. Damals wurde im Rahmen einer Arbeitsgruppe der rückzuführende Liegenschaftsbestand erhoben, und es wurden die Rückführungszeitpunkte und der Liegenschaftsumfang festgelegt.

3.2 Liegenschaften

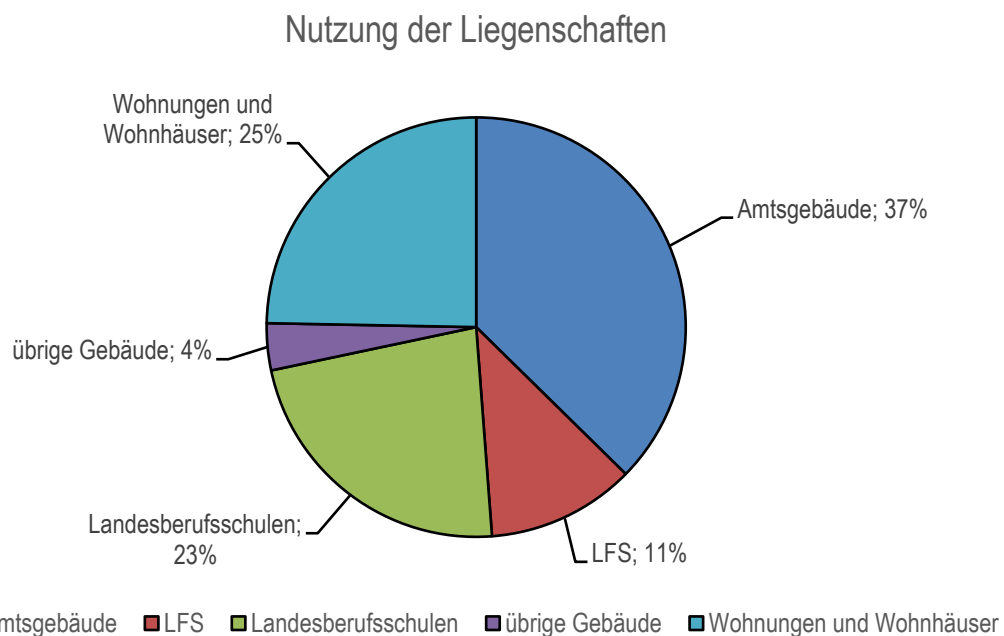
Die LIG ist Eigentümerin von insgesamt 166 Liegenschaften, beziehungsweise sind es bei Zählung der Wohnungen als eine Einheit 126 Liegenschaften.

Nicht alle ehemaligen Landesimmobilien wurden seinerzeit der LIG übertragen. So verblieben die Burg und das Landhaus beispielsweise im Eigentum des Landes.

Die Verwendung der Liegenschaften unterteilen sich in folgende Kategorien:

- 62 Amtsgebäude
- 19 Liegenschaften in Verwendung als land- und forstwirtschaftliche bzw. hauswirtschaftliche Schulen (LFS) inkl. der Internate
- 38 Landesberufsschulen
- 6 übrige Gebäude
- 41 Wohnungen und Wohnhäuser

Eine Aufstellung über die einzelnen Liegenschaften liegt dem Landesrechnungshof vor.



Quelle: Unterlagen der A4, aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Der weit überwiegende Anteil der Liegenschaften wird somit durch das Land Steiermark verwendet. Unter diesem Aspekt ist eine Rückführung der Objekte in die Landesverwaltung zu betrachten.

Zum 1. Mai 2025 standen laut Auskunft der A4 52 Wohnungen leer. Davon waren neun Wohnungen im Landesintranet MEINS und 18 Wohnungen extern auf einer Plattform ausgeschrieben. Zu den übrigen Wohnungen liefen zum selben Zeitpunkt Sanierungsverfahren bzw. standen sie am Beginn eines Verkaufsprozesses. Zu den Verkaufsprozessen zum Zeitpunkt der Prüfungsdurchführung verweist der Landesrechnungshof auf Kapitel 6.4.

3.3 Organe

Der Landesrechnungshof führt in der Folge die Rechte und Pflichten der Organe an. Im Detail werden diese in Kapitel 6.1 betrachtet da, eine Relevanz hinsichtlich der Vergabeprozesse bestand.

Eine gesetzliche Pflicht nach dem GmbH-Gesetz zur Bestellung eines Aufsichtsrates besteht nicht. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag ist ein Aufsichtsrat als Organ jedoch verpflichtend vorgesehen. Demnach sind die Organe der Gesellschaft die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung. Die aktuelle dem Landesrechnungshof vorliegende Fassung des Gesellschaftsvertrages datiert mit 7. März 2013.

3.3.1 Geschäftsführung

Als Geschäftsführung ist mindestens ein Geschäftsführer vorgesehen. Bis zum 20. Juni 2024 war DI Carl Skela als Alleingeschäftsführer ins Firmenbuch eingetragen; danach übernahm Mag. Martin Pölzl die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung hat unter anderem dafür Sorge zu tragen, dass ein internes Kontrollsystem geführt wird, welches den Anforderungen des Unternehmens entspricht.

Bei einem Unternehmen, das Aufträge mit großen Volumina vergibt und im Auftrag einer Gebietskörperschaft geführt wird, ist ein funktionierendes internes Kontrollsystem bzw. die Aufsicht über einen Geschäftsführer durch die vorgesehenen Organe wesentlich. Wesentliche Auftragsvergaben für Sanierungen und Investitionen in Millionenhöhe erfolgten in dieser Gesellschaft. Letztendlich handelte es sich um Finanzierungen mit öffentlichen Mitteln. Aus diesem Grund legte der Landesrechnungshof einen Schwerpunkt der Prüfung auf die Vergabepraxis der Gesellschaft.

Dem Landesrechnungshof wurden jährliche Berichte zum internen Kontrollsystem vorgelegt, welche jeweils auch im Aufsichtsrat präsentiert wurden (siehe auch Kapitel 6).

Im Gesellschaftsvertrag ist analog zu § 30j GmbH-Gesetz vorgesehen, dass bestimmte Geschäfte der Zustimmungspflicht des Aufsichtsrates unterliegen. Dies sind z. B.

- 1) der Erwerb, die Veräußerung und Belastung von Liegenschaften und grundstücksgleichen Rechten, sofern der Kaufpreis oder die Belastung mehr als € 50.000 beträgt;
- 2) Investitionen, die eine Kostenbelastung im Einzelnen von € 50.000 und insgesamt in einem Geschäftsjahr einen Betrag von € 100.000 übersteigen, sowie jene Investitionen nicht in der Planrechnung enthalten sind und wofür keine Genehmigungspflicht der Generalversammlung notwendig ist;
- 3) Aufnahme von Anleihen, Darlehen, Krediten und Leasingverträgen, die den Betrag von € 50.000 übersteigen;
- 4) Abschluss von gerichtlichen und außergerichtlichen Vergleichen ab einem Streitwert von € 50.000 und Durchführung von Rechtsstreitigkeiten;

- 5) Durchführung von Geschäften und Investitionen, die über den Umfang der laufenden Geschäfte hinausgehen und nicht in der Planrechnung enthalten sind;
- 6) Abschluss, Abänderung oder Auflösung aller nicht in den Rahmen des normalen Geschäftsbetriebes fallenden Verträge.

Eine Zustimmungspflicht durch die Generalversammlung ist z. B. für die Erteilung der Prokura sowie die Genehmigung der Planrechnung (Plan-, Gewinn- und Verlustrechnung, Investitions-, Finanz- und Personalplan für das kommende Wirtschaftsjahr) und der Vorscheurechnung vorgesehen.

Der Geschäftsführer hat gemäß den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. In jenen Fällen, in denen er zur Durchführung einer Handlung nach dem Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag, einem Beschluss des Aufsichtsrates oder der Generalversammlung oder der Geschäftsordnung für die Geschäftsführer der Zustimmung anderer Gesellschaftsorgane bedarf, hat er diese rechtzeitig einzuholen (festgehalten in Punkt Achtens des Gesellschaftsvertrages). Ebenda wird dem Geschäftsführer die Verpflichtung auferlegt, alljährlich bis längstens 30. April dem Aufsichtsrat eine Übersicht, welche eine Plan-, Gewinn- und Verlustrechnung, einen Investitions-, Finanz- und Personalplan für das kommende Wirtschaftsjahr zu enthalten hat, sowie eine Vorscheurechnung vorzulegen, die nach Prüfung durch den Aufsichtsrat von der Generalversammlung zu genehmigen ist. Neben weiteren im Gesellschaftsvertrag angeführten Verpflichtungen hat der Geschäftsführer dafür Sorge zu tragen, dass ein Rechnungswesen und ein internes Kontrollsystem geführt werden, die den Anforderungen des Unternehmens entsprechen.

Somit ist vom Geschäftsführer eine Planrechnung inkl. Investitionsplanung für das jeweilige Wirtschaftsjahr zu erstellen, welche gemäß dem Gesellschaftsvertrag vom Aufsichtsrat zu prüfen und danach von der Generalversammlung zu genehmigen ist. Investitionen, die eine Kostenbelastung im Einzelnen von € 50.000 und insgesamt in einem Geschäftsjahr einen Betrag von € 100.000 übersteigen, sowie jene Investitionen, die nicht in der Planrechnung enthalten sind und wofür keine Genehmigungspflicht der Generalversammlung notwendig ist, sind vom Aufsichtsrat zu genehmigen.

Darüber hinaus kommt eine Rahmenvereinbarung vom 8. August 2013 zwischen der LIG und dem Land Steiermark zur Anwendung, in welcher die Aufgabenverteilung zwischen beiden Rechtsträgern geregelt ist (siehe nachfolgende Kapitel). **Wesentlich an dieser Rahmenvereinbarung ist, dass das Land Steiermark mit dieser die operativen Haupttätigkeiten der LIG übernahm und die LIG nur noch formal Eigentümerin der Liegenschaften bleiben sollte.**

Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung wurde dem Landesrechnungshof (undatiert) vorgelegt, jedoch handelte es sich offenbar um eine veraltete Version, in welcher die Aufgabenverteilung zweier ehemals zuständigen Geschäftsführer geregelt war.

Der Landesrechnungshof empfiehlt dem Aufsichtsrat, die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung zu aktualisieren und zu beschließen, sofern die LIG als Gesellschaft bestehen bleibt.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Eine Geschäftsordnung ist maßgeblich, wenn zwei oder mehrere Geschäftsführer für interne Abläufe und Prozesse zuständig sind. In dieser wird geregelt, welche Entscheidungen alleine oder mit einem Prokuristen getroffen werden und welche Entscheidungen als Kollegialorgan der Geschäftsführung zu treffen sind. Es war daher im Zeitraum von zwei Geschäftsführern eine Geschäftsordnung erforderlich, diese wurde jedoch bei einer Alleingeschäftsführung obsolet.

Der Geschäftsführer als Organ mit seinen Pflichten ist in der Satzung der LIG normiert, ferner hat er die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes durch Einhaltung der gesetzlichen und vertragsgemäßen Normen anzuwenden.

Die LIG soll als Wirtschaftsbetrieb „Immobilienverwaltung Land Steiermark“ im Rahmen einer verschmelzenden Umwandlung mit dem Alleingesellschafter Land Steiermark fortgeführt werden (siehe dazu unter Kapitel 4), damit wird das ggst. Thema obsolet. Auftragsgemäß werden von der LIG derzeit alle Maßnahmen gesetzt, um dieses Vorhaben 2025 zu verwirklichen.

Replik des Landesrechnungshofes:

Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung ist nicht nur dann zweckmäßig, wenn es zwei oder mehrere Geschäftsführer gibt. Es ist auch üblich andere Angelegenheiten, insbesondere solche Rechte und Pflichten der Geschäftsführung, welche weder im GmbH-Gesetz vorgesehen noch im Gesellschaftsvertrag angeführt sind, in einer Geschäftsordnung zu regeln.

3.3.2 Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat gemäß dem Gesellschaftsvertrag aus drei bis fünf Mitgliedern zu bestehen. Im geprüften Zeitraum waren stets drei Aufsichtsräte bestellt.

Im Prüfungszeitraum waren folgende Personen im Aufsichtsrat tätig:

Hofrat Mag. Christine Klug (Vorsitzende)

DI Andreas Tropper (Stellvertreter der Vorsitzenden)

Mag. Michael Spreitzhofer (bis 23. Oktober 2020)

Mag. Florian Tunner (ab 23. Oktober 2020)

Alle Mitglieder des Aufsichtsrates stammen aus der Sphäre der Landesverwaltung.

Der Aufsichtsrat hat eine Geschäftsordnung. Per 1. Dezember 2020 wurde diese insoweit angepasst, als die Möglichkeit der Abstimmung per Videokonferenz in die Geschäftsordnung aufgenommen wurde. Dies war aufgrund der COVID-bedingten Maßnahmen zweckmäßig.

Die laut dem Gesellschaftsvertrag bzw. der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vorgesehenen Aufgaben und sonstigen Vorschriften entsprechen im Wesentlichen den üblichen Standards.

Die Sitzungen fanden im Prüfzeitraum vorschriftsgemäß jeweils einmal pro Quartal statt. 2024 fanden zusätzlich zu den ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrates auch zwei außerordentliche Sitzungen anlässlich wahrgenommener Unstimmigkeiten in der Geschäftsführung statt.

In den Sitzungen wurden neben den formellen Notwendigkeiten die Planrechnungen, Quartalsberichte, Bau- und Sanierungsprojekte, Grundstücksan- und -verkäufe, rechtliche Angelegenheiten, Vermietungsangelegenheiten, das interne Kontrollsystem in Form einer Berichterstattung durch den Geschäftsführer und sonstige Angelegenheiten der Gesellschaft besprochen. Es handelt sich somit um Angelegenheiten der Gesellschaft, welche unter anderem mit wesentlichem Finanzierungsaufwand in Zusammenhang stehen. Die Ausgaben der LIG für Investitionen bzw. Instandhaltungen betrugen in Summe zwischen € 25 Mio. und € 39 Mio. pro Jahr. (siehe Kapitel 6.7).

Die Dauer der Sitzungen betrug in den Jahren 2020 bis 2023 im Durchschnitt etwas über 70 Minuten.

In diesem Zusammenhang kritisiert der Landesrechnungshof wie bereits in Vorberichten (z. B. FH Joanneum 20J5/2013) das monatliche pauschale Entgelt für Aufsichtsräte, die aus der Landessphäre entsendet werden. Diese werden auf Basis der in der Regierungssitzung vom 17. Dezember 2007 geschlossenen „Richtlinie über die Zuerkennung von Aufwandsentschädigungen für Vertreter des Landes Steiermark in Aufsichtsgremien privatrechtlicher Gesellschaften“ entlohnt.

Dieser zufolge gebührt für die Tätigkeit als Aufsichtsrat bzw. Aufsichtsratsvorsitzender ein monatliches Entgelt. Dieses betrug im Prüfzeitraum von € 772 (2020) bis € 865 (2023) für die Vorsitzenden bzw. von € 514 (2020) bis € 577 (2023) für einfache Mitglieder. Das jährliche Entgelt betrug somit von € 9.258 (2020) bis € 10.382 (2023) für die Vorsitzenden bzw. von € 6.172 (2020) bis € 6.921 (2023) für einfache Mitglieder, unabhängig von der Dauer der Sitzungen oder der Teilnahme der Mitglieder.

Der Landesrechnungshof regt wiederholt an, die Aufsichtsratsentschädigung für Vertreter des Landes insofern zu überdenken, als anstatt einem pauschalierten monatlichen Entgelt eine Entlohnung nach im Aufsichtsrat verbrachten Stunden zu einem angemessenen Stundensatz erfolgen sollte, bzw. die Funktion im Aufsichtsrat, wenn sie von Bediensteten des Landes Steiermark wahrgenommen wird, anderweitig abzugelten.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Da der Aufsichtsrat dem Gesellschafter Land Steiermark zur laufenden Beratung und Kontrolle ganzjährig zur Verfügung stehen soll und auch die Geschäftsführung hinsichtlich der Anwendung der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu überprüfen hat sowie Einsicht in die Bücher und Unterlagen der Gesellschaft nehmen kann, sind zur Vorbereitung der Behandlung von Tagesordnungspunkten in den Sitzungen des Aufsichtsrates sowie bei unterjährigen Angelegenheiten unterschiedlich umfangreiche Recherchen notwendig. Des Weiteren verursachen die einzelnen Angelegenheiten Sachaufwendungen unterschiedlicher Art. Die zwölfmaligen Aufwandsentschädigungen decken sämtliche Aufwendungen und Spesen jeglicher Aufsichtsräte gleichwertig ab; ferner sind damit auch sämtliche Sitzungsgelder abgegolten. Dies gilt im Übrigen gleichermaßen für alle Vertreter des Landes, die einer Aufsichtsrats Tätigkeit in einer Beteiligung des Landes nachkommen.

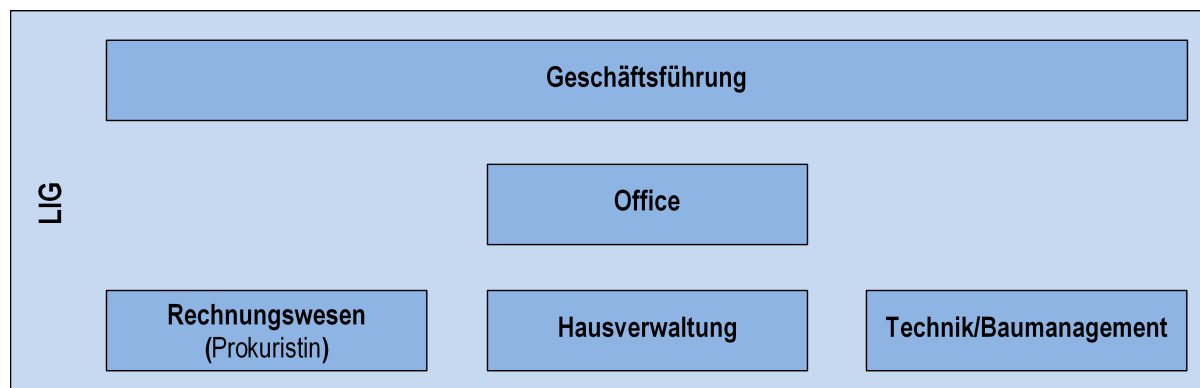
Es wird – insbesondere auch vor dem Hintergrund der Konsolidierungsnotwendigkeiten im Landeshaushalt – ab 01.01.2026 eine Reduktion der vom Land gewährten Aufsichtsratsentschädigungen in der Höhe von 30 % umgesetzt.

3.3.3 Generalversammlung

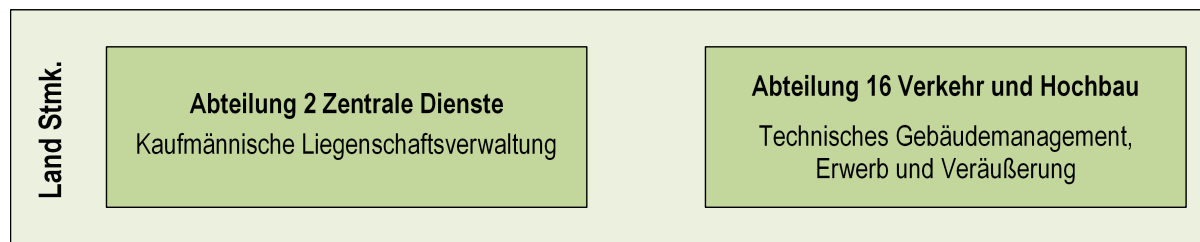
Die Zuständigkeit für die Vertretung der LIG als Eigentümer lag im geprüften Zeitraum beim jeweiligen Landeshauptmann, wobei die Angelegenheiten der Gesellschaft im Innenverhältnis (landesintern) im Korreferat mit dem Landeshauptmannstellvertreter wahrzunehmen waren. Die Generalversammlungsprotokolle bzw. Umlaufbeschlüsse wurden dem Landesrechnungshof übermittelt.

3.4 Aufgabenverteilung zwischen Land und LIG

Nach Übernahme der Agenden von der Landesverwaltung und Rückführung der Mitarbeiter der LIG in das Land wurde zwischen dem Land Steiermark und der LIG eine Rahmenvereinbarung über die Abwicklung von Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung von Gebäuden und Liegenschaften der LIG getroffen. Die Aufgabe der A4, nämlich die Verwaltung der Beteiligung, ist aufgrund ihrer Überordnung im nachfolgenden Organigramm nicht dargestellt.



Aufgabenübertragung laut Rahmenvereinbarung zwischen LIG und Land Steiermark



Quelle: Prüfbericht „Liegenschaftsverwaltung“ des Landesrechnungshofes, Organigramm der LIG Steiermark nach Aufgabenübertragung ab 1. Juli 2013, aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Um die Geschäftstätigkeit bzw. die Prozesse der Organisation zu verstehen, wird die Aufgabenverteilung zwischen der LIG und den (haupt)zuständigen Abteilungen nachfolgend kurz dargestellt. Für eine detaillierte Betrachtung verweist der Landesrechnungshof auf seine umfassenden Darstellungen im 2022 ergangenen Prüfbericht „Liegenschaftsverwaltung“ (Geschäftszahl: LRH-218481/2021-27). Eine detaillierte Betrachtung der Aufgabenverteilung erfolgt zudem in Kapitel 6, in welchem Vergabefälle geprüft wurden. Die Aufgabenverteilung ist insofern von Relevanz als Aufträge an ein einzelnes Unternehmen vom Geschäftsführer vergeben wurden und andere Aufträge gemäß der Rahmenvereinbarung durch die A16.

Aufgabenbereich LIG:

Die Liegenschaften im Besitz der LIG sollten an das Land Steiermark rückübertragen werden. Bis dahin sollte sich die LIG auf eine reine Vermietungsgesellschaft reduzieren. Die Aufgaben der LIG sollten gemäß der bereits angeführten Rahmenvereinbarung von Landesabteilungen übernommen werden.

Aufgabenbereich A2:

Die A2 übernahm die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung (insbesondere im Rahmen der „Eigenverwaltung“). Dies gilt für alle im Eigentum der LIG sowie des Landes stehenden Liegenschaften. In den Zuständigkeitsbereich der A2 fallen auch die Aufgaben des (landesweiten) infrastrukturellen Gebäudemanagements. Zudem ist die A2 liegenschaftsbewirtschaftende Dienststelle.

Aufgabenbereich A16:

Die A16 übernahm das technische Gebäudemanagement. Dies gilt für alle im Eigentum der LIG sowie des Landes stehenden Liegenschaften. Die Aufgaben des Energiemanagements und der Wartungsverträge wurden ebenfalls im Bereich der A16 angesiedelt (siehe hierzu auch den Landesrechnungshof-Bericht „Energiemanagement bei Amtsgebäuden des Landes“; Geschäftszahl: LRH-94559/2020). Ebenso fällt der Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften in die Agenden der A16.

Aufgabenbereich der sonstigen liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilungen:

Den liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilungen obliegt weiterhin die Verantwortung, insbesondere die Budgetverantwortung für die jeweils zugewiesenen Liegenschaften. Von diesen sind sämtliche mit der Bewirtschaftung in Verbindung stehende Ausgaben (Mieten inkl. Nebenkosten) zu budgetieren und die entsprechenden Verrechnungen vorzunehmen. Die beabsichtigten Instandhaltungs- und Baumaßnahmen sind unter Einhaltung des von der A4 bekanntgegebenen Budgetrahmens an die A16 zu melden.

Aufgabenbereich A4:

Die A4 verwaltet laut Geschäftseinteilung unter anderem die Beteiligung des Landes Steiermark an der LIG und nimmt die damit im Zusammenhang stehenden Aufgaben wahr. Außerdem wird auf Basis der Ergebnisabführungs- und Finanzierungsvereinbarung die Liquidität der LIG sichergestellt. Dazu ist von der A4 der jährlich mögliche Budgetrahmen festzulegen.

4. RÜCKFÜHRUNG DER LIG AN DAS LAND STEIERMARK

Am 3. Juli 2025 fasste die neue Landesregierung den Beschluss, die Rückführung von Immobilien in die Sphäre des Landes Steiermark umzusetzen.

Bis zum 31. Dezember 2025 ist die Rückführung von Liegenschaften steuerlich insofern begünstigt, als die Eintragungsgebühr ins Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer erlassen werden bzw. nicht zur Vorschreibung gelangen. Bei einer Rückführung in die Landesverwaltung würden die stillen Reserven (die allfälligen Wertsteigerungen seit der Anschaffung der Immobilien) nicht steuerlich relevant werden, da keine künftige Körperschaftsteuer für Landesimmobilien anfallen und hinsichtlich der hoheitlichen Gebäude auch keine Grundsteuer erhoben wird.

Seit September 2012 kann ein Vermieter nur dann zur Umsatzsteuerpflicht optieren und somit auch den Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen, wenn der Mieter zumindest 95 % steuerpflichtige Umsätze tätigt und diese den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Dies ist bei vielen Immobilien der LIG nicht der Fall, da diese überwiegend vom Land Steiermark selbst – und dies im hoheitlichen Verwaltungsbereich – verwendet werden. Der Vorsteuerabzug ist insofern von Relevanz, als dieser bei der Errichtung von Gebäuden, der Instandsetzung bzw. bei wesentlichen Renovierungen höher sein kann als der Nachteil aus der Verrechnung von Umsatzsteuer an das Land Steiermark, welches seinerseits nicht – zumindest nicht in großen Teilen – vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Bei der Abwägung der Vor- und Nachteile einer Rückführung der Immobilien an das Land Steiermark müssen jedoch auch weitere steuerliche Ausnahmebestimmungen in Betracht gezogen werden. Die Einschränkung des Vorsteuerabzugs wird nicht schlagend, wenn der Vermieter das Gebäude beispielsweise selbst errichtet und mit der Errichtung bereits vor dem 1. September 2012 begann. Auch bei sogenannten „Altverträgen“, die vor dem 1. September 2012 abgeschlossen wurden, gilt die oben angeführte Regelung nicht.

In Anbetracht der geänderten Umstände (Maastricht-Kriterien, steuerliche Rahmenbedingungen) erstellte die Landesverwaltung bereits wiederholt – nämlich konkret in drei Projekten – einen Rückführungsplan.

2011 bis 2013 wurde mit dem Projekt KONZLIEG („Konzeption der Neuausrichtung der Verwaltung und Bewirtschaftung von bebauten Liegenschaften“) eine Evaluierung der Liegenschaftsverwaltung durchgeführt.

2012 wurden mit dem Projekt „RückLIG“ – analog zur landesinternen Organisationsreform – Vorbereitungen dafür getroffen, die Aufgaben der LIG, sowohl die Baubetreuung als auch die Haus- und Immobilienverwaltung, in die Verwaltung des Landes wiedereinzugliedern.

Das zum Zeitpunkt der Prüfungsdurchführung neueste ab dem Jahr 2022 gestartete Projekt „NIM“ („Neues Immobilienmanagement“) umfasste Handlungen zu dem Zweck, die Immobilienbewirtschaftung neu auszurichten sowie zu optimieren und die geplante Rück-

übertragung von Liegenschaften an das Land Steiermark bis spätestens 31. Dezember 2025 umzusetzen. Im Zuge des Projektes wurden die steuerlichen Rahmenbedingungen evaluiert und für jedes einzelne Liegenschaftsobjekt eine Kalkulation hinsichtlich der steuerlichen Vor- bzw. Nachteilhaftigkeit einer Rückführung angestellt.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass die beteiligungsverwaltende Stelle zum Zeitpunkt der Prüfungsdurchführung Überlegungen hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen der Rückführung anstellte, konkret bezogen auf jede einzelne Liegenschaft. Im vorläufigen Ergebnis wurde die Rückführung von 103 Liegenschaften als vorteilhaft berechnet und von 23 Liegenschaften als nachteilig. Die Berechnung bezog sich auf alle 126 Immobilien (mehrere Wohnungen in einem Gebäude wurden hierbei als Einheit gezählt). Vor Abschluss der Prüfung wurden diese Berechnungen weitergeführt. Der Stand dieser Erwägungen, die als Entscheidungsbasis dienen, lag dem Landesrechnungshof zum Zeitpunkt des Abschlusses der aktuellen Prüfung nicht vor.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, im Falle eines steuerlichen Vorteiles der Rückführung von Immobilien an das Land Steiermark diese bis zum 31. Dezember 2025 durchzuführen.

Der Landesrechnungshof weist darauf hin, dass die Aufrechterhaltung einer eigenen Gesellschaft zusätzlichen Aufwand erfordert. Konkret handelt es sich bei den finanziellen langfristigen Folgen um jene der Verwaltungskosten (eigene Geschäftsführung, Buchhaltung, Jahresabschluss, Wirtschaftsprüfung, Kosten der Verwaltung, Körperschaftssteuer, Grundsteuer, Personal etc.). Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, eine Gesamtbetrachtung aller Kostenfaktoren vorzunehmen.

Ursprünglich, daher vor dem Regierungssitzungsbeschluss vom 3. Juli 2025, zog die Verwaltung zwei Modelle in Betracht:

a) Übertragung der Aufgaben an die Landesverwaltung (dezentrale Lösung):

Entweder sollten gemäß dem Projekt NIM die Aufgaben gänzlich von der Verwaltung übernommen werden, wodurch ein Ausweis der Liegenschaften und Aufwendungen bzw. Erträge konsolidiert im Landeshaushalt erfolgen sollte. In diesem Fall kommt entweder eine zentrale (in eine für alle Liegenschaften zuständige Abteilung) oder eine dezentrale Rückführung (in die jeweils liegenschaftsbewirtschaftenden Abteilungen) in Betracht.

Eine zentrale Stelle bietet zum einen den Vorteil, dass der Überblick ohne zusätzlichen Aufwand gewahrt bleibt. Betrachtet man analog das Beteiligungsmanagement des Landes, zeigt sich, dass für die dezentrale Verwaltung Vorschriften zum Beteiligungsmanagement nachträglich eingeführt wurden, um eine relativ einheitliche Vorgehensweise der verwaltenden Abteilungen und mit dem Beteiligungsbericht einen Überblick über alle Gesellschaften und derer relevanten Kennzahlen zu gewährleisten. Auch muss in den einzelnen Abteilungen entsprechendes betriebswirtschaftliches bzw. gesellschaftsrechtliches Know-how vorhanden sein, um diese Aufgabe verantwortungsvoll wahrzunehmen.

b) Übertragung der Aufgaben an einen eigenen Wirtschaftsbetrieb (zentrale Lösung):

Alternativ könnte es laut dem Projekt „NIM“ einen eigenen Wirtschaftsbetrieb für die LIG geben.

Eine eigene Organisationsform würde eigene Strukturen erfordern. So brauchte es einen Betriebsleiter, ein Rechnungswesen abseits des Landesrechnungswesens, Mitarbeiter in einem gesonderten Dienstverhältnis, eigene Aufsichtsorgane etc. Der Jahresabschluss würde eigens erstellt und, sofern dieser die Vorschriften des Unternehmensgesetzbuchs erfüllt, dem Landesrechnungsabschluss beigelegt werden. Eine konsolidierte Darstellung mit dem Landeshaushalt ist für die Ergebnis- und Vermögensrechnung auf erster Ebene vorgesehen. Darunter ist allerdings nur zu verstehen, dass der Rechnungsabschluss eines Wirtschaftsbetriebes in eine Gliederung nach Anlage 1e und 1f überzuleiten ist. Auf eine Anpassung der Ansatz- und Bewertungsregeln (z. B. Nutzungsdauern, Zinssätze, Rückstellungen) kann laut den Erläuterungen zur Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung verzichtet werden.

Wie in Kapitel 5 dargelegt, betreffen die Geschäftsfälle der LIG bzw. die Vermietungen der Liegenschaften hauptsächlich das Land Steiermark selbst und würden somit Buchungen innerhalb des Wirtschaftsbetriebes und zusätzliche Buchungen zwischen dem Land Steiermark und dem Wirtschaftsbetrieb erfordern. Auch die Gestaltung des Personalwesens könnte dazu führen, dass Mitarbeiter, die ursprünglich von der LIG ins Land Steiermark eingegliedert wurden, nicht in den Wirtschaftsbetrieb wechseln und dass daher im Wirtschaftsbetrieb – abgesehen vom Betriebsleiter – zusätzliches Personal eingestellt würde.

Die derzeitigen Liegenschaften der LIG würden im Falle einer Gründung eines Wirtschaftsbetriebes zwar zum Landesvermögen gehören, jedoch nur in den vorgesehenen oben angeführten Anlagen im Landeshaushalt aufscheinen. Insgesamt besteht die Gefahr, dass ein eigener Wirtschaftsbetrieb den Prinzipien der Verwaltungsökonomie widerspricht, vor allem aus dem Aspekt betrachtet, dass die Agenden der LIG bereits von zwei Abteilungen der Landesverwaltung übernommen wurden.

Nach Durchführung der drei Projekte fasste die neue Landesregierung am 3. Juli 2025 einen Beschluss mit folgenden Vorhaben:

- Die Übertragung von Aufgaben und Liegenschaften der LIG an das Land Steiermark bis spätestens 31. Dezember 2025 wird, vorbehaltlich der notwendigen Genehmigung des Liegenschaftserwerbes durch den Landtag Steiermark, grundsätzlich genehmigt.
- Die LIG soll mittels Gesellschafterweisung beauftragt werden, die zur Übertragung von Liegenschaften notwendigen unternehmensinternen Vorbereitungsarbeiten und erforderlichen Maßnahmen zu setzen.
- Die zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung werden beauftragt, die zur Übertragung von Liegenschaften notwendigen unternehmensinternen Vorbereitungsarbeiten und erforderlichen Maßnahmen zu setzen.

- Als Übergangslösung wird die Errichtung des Wirtschaftsbetriebes „Immobilienverwaltung Land Steiermark“ in der A4 genehmigt, in welchen die von der LIG an das Land Steiermark übertragenden Liegenschaften eingebracht werden sollen.

Auf Basis dieses Regierungssitzungsbeschlusses erging an die LIG folgende Gesellschafterweisung:

- Alle für die Übertragung von in laufender Abstimmung mit der A4 noch festzulegenden Liegenschaften der LIG an das Land Steiermark notwendigen unternehmensinternen Vorbereitungsarbeiten und erforderlichen Maßnahmen sind zu setzen.
- Die LIG wird in diesem Zusammenhang auch ermächtigt, die erforderlichen externen Beratungsleistungen zu beauftragen, wobei im Sinne der Kostenminimierung nach Maßgabe der Verfügbarkeit prioritär die Ressourcen der zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung in Anspruch zu nehmen sind.
- Die gegenständlichen Vorbereitungsarbeiten und erforderlichen Maßnahmen sind vor dem Hintergrund der auf Unternehmens- und Landesseite in der Folge notwendigen weiteren Organbeschlüsse bis spätestens 30. September abzuschließen bzw. umzusetzen.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass in oben angeführter Regierungssitzung die endgültige Organisationsform der LIG noch nicht festgesetzt und die Gründung eines Wirtschaftsbetriebes als „erster“ Schritt festgesetzt wurde. Der Wunsch der Landesregierung ist es, im Rahmen der Neuausrichtung einen umfassenden Immobilienmanagement-Ansatz zu verfolgen, der neben dem Facility Management auch die Baubetreuung, die Erbringung von Planungsleistungen, die bau- und gebäudetechnische Liegenschaftsverwaltung sowie die Gebäudeverwaltung und das Bestandswesen umfasst. Die angeführten Aufgaben werden zum Teil bereits von den zuständigen Abteilungen wahrgenommen.

Die Errichtung eines Wirtschaftsbetriebes hat zur Folge, dass in steuerlicher Sicht eine Zweiteilung erfolgt, und zwar in einen hoheitlichen Selbstversorgungsbetrieb ohne körperschaftssteuerliche Relevanz und in einen privatwirtschaftlichen Betrieb mit körperschaftssteuerlicher Relevanz.

Wie bereits in Kapitel 4.1 angeführt, wird das Vermögen des Wirtschaftsbetriebes nur in Form der vorgesehenen Anlagen aufscheinen. Geplant ist ein übergangsloser Fortbetrieb der laufenden Geschäfte der LIG im neuen Wirtschaftsbetrieb. Somit ist ein Eintritt des Wirtschaftsbetriebes an Stelle der LIG in die noch anzupassende Rahmenvereinbarung des Landes vorgesehen, und bestehende IT-Systeme sollen übernommen werden. Geplant ist eine Nutzung des bestehenden Personals der LIG sowie eine Weiterverrechnung der Kosten dafür.

Wenn Immobilien in der LIG unter gleichzeitiger Errichtung eines Wirtschaftsbetriebes verbleiben, wird eine Doppelstruktur entstehen. Zusätzlich zur bestehenden Struktur wird es dann auch erforderlich sein, ein eigenes Aufsichtsgremium (Beirat) für den Wirtschaftsbetrieb einzurichten, was unter dem Aspekt der bereits erforderlichen pauschalen Abgeltung für Aufsichtsräte zusätzliche Kosten verursachen könnte.

Die Landesregierung plant, künftig die Immobilienverwaltung des Landes zentral in der A2 anzusiedeln und die zu implementierende Struktur bereits im Landesbudget 2027 zu verankern.

Der Landesrechnungshof begrüßt, dass letztendlich ein Beschluss über die Rückführung von Immobilien der LIG gefasst wurde. Da dem Landesrechnungshof zum Zeitpunkt der Prüfungsdurchführung noch keine Informationen vorliegen, die das Endergebnis der Rückführung wiedergeben, ist eine finale Beurteilung dessen nicht möglich.

Langfristig sollte eine Struktur angestrebt werden, die unter verwaltungsökonomischen Aspekten gestaltet wird und im Sinne der Transparenz auch im Landesbudget sowie im Rechnungsabschluss, insbesondere in der Vermögensrechnung, abgebildet wird. Eine Ansiedelung der Aufgaben der LIG in der in Teilen bereits zuständigen A2 erachtet der Landesrechnungshof jedenfalls als sinnvoll.

Der Landesrechnungshof weist darauf hin, dass im angeführten Regierungssitzungsbeschluss keine Vorkehrung dafür getroffen wurde, was letztendlich mit der LIG als Gesellschaft geplant ist. Zum Zeitpunkt der Prüfungsdurchführung wurden noch Berechnungen angestellt, bei welchen Gebäuden ein Verbleiben in der LIG steuerlich von Vorteil wäre.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Die Steiermärkische Landesregierung hat am 03.07.2025 den Grundsatzbeschluss zur Übertragung von Aufgaben und Liegenschaften der LIG an das Land Steiermark bis spätestens 31.12.2025 gefasst (GZ: ABT04-6518/2014-122). Im Amt der Steiermärkischen Landesregierung (Abteilung 4) wird zu diesem Zweck der Wirtschaftsbetrieb „Immobilienverwaltung Land Steiermark“, in welchen die von der LIG an das Land Steiermark zu übertragenden Liegenschaften eingebracht werden, implementiert.

Mit Gesellschafterweisung vom 08.07.2025 wurde die LIG beauftragt, die notwendigen unternehmensinternen Vorbereitungsarbeiten und erforderlichen Maßnahmen für die Übertragung von Liegenschaften an das Land Steiermark zu setzen.

Hinsichtlich der geplanten Übertragung der Immobilien an das Land Steiermark wurde, wie von Seiten des Landesrechnungshofs erwähnt, eine umfassende steuerliche Berechnung durchgeführt, mit dem Ziel, die Übertragbarkeit der Liegenschaften sowie die steuerlichen Auswirkungen zu prüfen.

Die LIG verwaltet derzeit insgesamt 166 Liegenschaften, davon 125 Geschäftsgebäude und 41 Wohnungen. Zwar ergibt sich bei 24 Liegenschaften ein geringer Kostennachteil im Vergleich zu einer späteren Rückführung, dennoch überwiegen die Vorteile einer gebündelten Vorgangsweise – weshalb aus operativen und effizienzbezogenen Gründen eine Gesamtübertragung für das Jahr 2025 zu empfehlen ist.

Die Rückführung der Liegenschaften wird – vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Steiermärkische Landesregierung – durch eine Umwandlung gemäß § 2 UmwG erfolgen, was eine Auflösung der Landesimmobiliengesellschaft mbH bedingt. Sämtliche Aufgaben sowie Geschäfte gehen auf den neuen Wirtschaftsbetrieb über; die LIG erlischt vollkommen. Die Umwandlung nach § 2 UmwG bietet – im Vergleich zur Einzelübertragung von Grundstücken – erhebliche Synergieeffekte in der praktischen Abwicklung (insbesondere im IT-Bereich, im Rechnungswesen sowie bei der Übernahme von Mietverträgen und Baubeauftragungen) und steuerliche Vorteile.

Wie im Regierungssitzungsbeschluss vom 3. Juli 2025 (GZ: ABT04-6518/2014-122) festgehalten, soll im Rahmen der Neuausrichtung ein umfassender Immobilienmanagement-Ansatz verfolgt werden, der neben dem Facility Management (Aufgabe der Verwaltung, Bewirtschaftung, Verwertung und Baumanagement) auch die Baubetreuung, die Erbringung von Planungsleistungen, die bau- und gebäudetechnische Liegenschaftsverwaltung sowie die Gebäudeverwaltung und das Bestandswesen umfasst. Teile dieser Aufgaben werden bereits derzeit von den zuständigen Abteilungen wahrgenommen und sollen künftig gebündelt und strukturell weiterentwickelt werden.

Mit der Eingliederung sämtlicher Liegenschaften können, wie auch vom Landesrechnungshof festgehalten, Doppelgleisigkeiten vermieden werden, es kommt zu einer Vereinfachung von Verwaltungsabläufen und Strukturen. Durch klar definierte Zuständigkeiten sowie der Kontinuität im bewährten IT-System der LIG ist die Basis für die Neuausrichtung des Immobilienmanagements gesichert. Im Bereich der Körperschaftsteuer können weitere Vorteile gezogen werden, da beim Wirtschaftsbetrieb Gewinne aus Vermietungs- und Verpachtungseinkünften nicht der Körperschaftsteuer unterliegen. Nur ein kleiner Bereich begründet auch beim Wirtschaftsbetrieb einen körperschaftsteuerpflichtigen BgA, welcher im Falle von Gewinnen der Körperschaftsteuer unterliegen würde.

Die konkrete Ausgestaltung des umfassenden Immobilienmanagements ist derzeit in Ausarbeitung und läuft plangemäß, die im ggst. Rohbericht enthaltenen Empfehlungen finden dabei Berücksichtigung.

Den Empfehlungen des Landesrechnungshofs wird in Summe damit also entsprochen, auch die Berücksichtigung des Wirtschaftsbetriebes im Landesbudget und dem Rechnungsabschluss entspricht vollständig den Anregungen und Empfehlungen des Landesrechnungshofes.

5. RECHNUNGSWESEN – GEBARUNG

5.1 Wirtschaftsprüfung

Da es sich bei der LIG um eine mittelgroße Gesellschaft im Sinne des GmbHG handelt, war eine Pflicht zur Jahresabschlussprüfung gegeben. Entsprechende Prüfberichte liegen dem Landesrechnungshof für die Jahre 2020 bis 2023 vor. Eine Rotation fand insofern statt, als 2020 eine andere Prüfungsgesellschaft tätig war als 2021 bis 2023. In den Abschlussberichten wurde festgehalten, dass die gesetzlichen Vorschriften, die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung eingehalten wurden. Zudem wurde festgestellt, dass die Lageberichte im Einklang mit den Jahresabschlüssen gestanden waren. Die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses wurden zwar in die Abschlussprüfung mit einbezogen; der Landesrechnungshof führte im Zuge der durchgeführten Prüfung jedoch eigene Kontrollen des internen Kontrollsystems der LIG durch.

Auf Basis der errechneten Eigenmittelquote und der fiktiven Schuldentilgungsdauer lag in jedem der angeführten Jahre die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs gemäß dem Unternehmensreorganisationsgesetz vor. Insofern übte der jeweilige Abschlussprüfer pflichtgemäß seine Redepflicht aus. Aufgrund ihrer positiven Fortbestehensprognose ergibt sich aus diesen Kennzahlen jedoch kein unmittelbares Handlungserfordernis für die Gesellschaft; eine Finanzierung bzw. Verlustabdeckung ist durch eine bestehende Vereinbarung mit dem Land Steiermark (siehe Kapitel 7) jedenfalls gesichert.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Rotation der Abschlussprüfer beizubehalten.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Auch der beabsichtigte Wirtschaftsbetrieb des Landes Steiermark (siehe Kapitel 4) bilanziert nach UGB und wird einer Wirtschaftsprüfung durch einen Abschlussprüfer unterworfen. Die Rotation eines Abschlussprüfers kann extern durch die Bestellung einer anderen Wirtschaftsprüfung, ebenso wie durch die interne Rotation mittels Wechsels eines Abschlussprüfers innerhalb einer Periode der Wirtschaftsprüfung durchgeführt werden.

5.2 Bilanz

5.2.1 Aktiva

AKTIVA [Beträge in €]	2020	2021	2022	2023
Anlagevermögen	437.732.784	433.415.943	426.339.005	427.142.357
immaterielle Vermögensgegenstände	1.050	9.468	5.141	2.038
Sachanlagen	437.424.652	433.082.011	425.992.018	427.140.319
Finanzanlagen	307.082	324.464	341.846	0
Umlaufvermögen	15.870.697	13.143.185	19.137.044	42.717.598
Vorräte	0	22.120	2.381.176	5.099.165
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.267.309	10.444.505	12.422.898	18.413.919
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.603.389	2.676.560	4.332.970	19.204.514
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.687	0	30	16.086
Rechnungsabgrenzungsposten	453.607.168	446.559.128	445.476.079	469.876.041
Bilanzsumme	437.732.784	433.415.943	426.339.005	427.142.357

Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft, aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Die größte Position im Anlagevermögen nahmen naturgemäß die Sachanlagen ein, die im Wesentlichen aus Gebäuden und Anlagen in Bau bestanden. Letztere bezogen sich auf Investitionen in Amtsgebäude, in Bezirkshauptmannschaften, in Landesberufsschulen, in Landesjugendhäuser, in Sozialeinrichtungen, in land- und forstwirtschaftliche Schulen, in das Universalmuseum Joanneum sowie in Wohnhäuser und sonstige Gebäude.

Die Finanzanlagen in den Jahren 2020 bis 2022 bezogen sich auf Kautionszahlungen an eine Leasinggesellschaft, die im Jahr 2023 an die LIG rückbezahlt wurden. Die Geschäftsführung der LIG nahm hierzu wie folgt Stellung:

„Die LIG hat am 20. Mai 2003 einen Immobilienleasing/Mietvertrag mit [einer Leasinggesellschaft; Anm. des LRH: anonymisiert] über Büroräume (Top 6) im Ausmaß von 268m² zuzüglich Terrassen- und Kellerflächen, sowie zwei Abstellplätze im Freien abgeschlossen. (...) Der Leasingvertrag endet nach Ablauf von 20 Jahren, sohin im Frühjahr 2023.

Zwischen der Leasinggesellschaft und der LIG wurde auf Basis des Immobilienleasingvertrages mit Kaufvertrag zum Stichtag 1. Mai 2023 das Eigentum an den im Eigentum der Leasinggesellschaft stehenden Miteigentumsanteilen (oder zwischenzeitig begründeten Wohnungseigentumsanteilen) an die LIG Steiermark übergeben. Die LIG hat nach Abschluss des Leasingvertrages die Büroräume an das Land Steiermark vermietet. Das Land Steiermark wiederum hat die Flächen (...) weitervermietet, welcher in weiterer Folge diese Liegenschaftsanteile von der LIG erworben hat.“

Anfragebeantwortung der LIG vom 8. Juli 2025

5.2.2 Passiva

PASSIVA [Beträge in €]	2020	2021	2022	2023
Eigenkapital	9.269.118	9.269.118	9.269.118	9.269.118
eingefordertes einbezahltes Stammkapital	50.000	50.000	50.000	50.000
Kapitalrücklagen	8.680.120	8.680.120	8.680.120	8.680.120
Gewinnrücklagen	538.998	538.998	538.998	538.998
Bilanzverlust/-gewinn	0	0	0	0
davon Gewinnvortrag	0	0	0	0
Investitionszuschüsse	31.933.247	30.958.358	30.174.832	35.625.119
Rückstellungen	790.184	1.246.937	718.017	3.044.663
Verbindlichkeiten	403.952.716	396.988.455	397.835.742	415.088.588
Anleihen	36.614.282	34.334.266	31.709.302	9.980.619
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.677.622	93.999.981	87.431.416	26.093.878
erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6.173.272	8.006.845	14.103.074	15.780.457
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.946.213	5.301.974	6.525.456	7.453.805
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	254.878.697	254.971.527	256.648.719	353.450.799
sonstige Verbindlichkeiten	662.630	373.861	1.417.774	2.329.031
Rechnungsabgrenzungsposten	7.661.903	8.096.261	7.478.371	6.848.553
Bilanzsumme	453.607.168	446.559.128	445.476.079	469.876.041

Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft, aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Das Eigenkapital der Gesellschaft blieb in den Jahren 2020 bis 2023 unverändert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Jahresergebnis aufgrund einer Ergebnisabführungs- und Finanzierungsvereinbarung vom 26. April 2012 jeweils Null betrug und keine Veränderungen bei den Rücklagen verbucht wurden. Laut angeführter Vereinbarung verpflichtete sich das Land Steiermark, den jährlich negativen Cash-Flow, mindestens jedoch den Jahresverlust der LIG abzudecken. Die LIG erhält zudem zur Sicherung der Liquidität vierteljährlich Anzahlungen in Höhe des jeweils prognostizierten Kapitalbedarfes bzw. Auszahlungsüberschusses laut Finanzplan.

Die Position „Investitionszuschüsse“ enthielt fast ausschließlich Zuschüsse des Landes Steiermark für Grundstücke und Gebäude, in geringem Ausmaß für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. Zuschüsse von dritter Seite. Diese Position wurde zunächst jeweils auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen und analog zur Abschreibung aufgelöst.

Bei den Rückstellungen nahmen solche für Abfertigungen einen sehr geringen Betrag ein. Im Jahr 2023 waren nur sieben Arbeitnehmer beschäftigt, wovon sich nur ein Mitarbeiter im System „Abfertigung alt“ befand.

Sonstige Rückstellungen bezogen sich auf solche für Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern (nicht konsumierte Urlaube), Instandhaltungsrückstau für die Objektsicherheit,

für erbrachte und noch nicht verrechnete Leistungen sowie Rechts- und Beratungskosten. Entsprechende Aufzeichnungen wurden dem Landesrechnungshof vorgelegt.

Einen wesentlichen Anteil der Passiva nehmen die Verbindlichkeiten ein. Während die Verbindlichkeiten aus Anleihen, für die das Land Steiermark gänzlich die Haftung übernahm (- € 22 Mio.) und gegenüber Kreditinstituten im Jahr 2023 (- € 61 Mio.) wesentlich gesunken waren, stiegen jene gegenüber dem Land Steiermark stark an (+ € 97 Mio.). Grund hierfür war eine 2023 zwischen der LIG und dem Land Steiermark abgeschlossene Vereinbarung über die Abdeckung von Darlehen der LIG bei Drittbanken in Höhe von € 85,7 Mio., für die das Land Steiermark der LIG ebendiesen Betrag als Darlehen zur Verfügung stellte. Diese Vorgehensweise wurde bereits in Zeiträumen gewählt, welche vor dem Prüfzeitraum lagen. 2024 wurde eine weitere dementsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass sich das Land Steiermark grundsätzlich über die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur günstiger finanziert als über andere Banken. Diese Konditionen wurden der LIG unter Wahrung einer Fristenkonkruenz weitergegeben.

Dadurch wurde die LIG nunmehr vorteilhaft zu den günstigeren Landeskonditionen finanziert. Da die LIG wiederum eine Abgangsdeckungsvereinbarung mit dem Land Steiermark hatte und ein höherer Zinsaufwand der LIG auch eine höhere Abgangsdeckung erfordert hätte, war die Vorgehensweise der Umschuldung für beide Seiten vorteilhaft.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungsposten handelte es sich um Mietvorauszahlungen des Landes Steiermark bzw. einer steirischen Gemeinde.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Dieser Vorteil war einer der Hauptgründe für die Implementierung eines Liquiditätsverbundes des Landes mit Beteiligungsunternehmen (Cash Pooling). Die positive Beurteilung des Landesrechnungshofes bestätigt den eingeschlagenen Weg.

5.3 Gewinn- und Verlustrechnung

Werte laut Gewinn- und Verlustrechnung [Beträge in €]	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	24.291.972	24.336.851	25.341.736	27.692.150
Bestandsveränderungen	- 53.457	22.120	2.359.056	2.717.989
sonstige betriebliche Erträge	28.745.419	28.449.440	27.669.779	43.056.783
a) aus dem Abgang von Anlagen	474.200	0	0	946.527
b) aus der Auflösung von Rückstellungen	33.316	19.639	419	800
c) Aufwands- und Liquiditätszuschuss	15.885.806	15.867.449	14.163.976	24.960.626
d) übrige	12.352.096	12.562.352	13.505.383	17.418.831
Gesamterlöse	52.983.934	52.808.411	55.370.571	73.466.922
Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 23.399.216	- 23.830.534	- 27.702.903	- 33.944.706
Personalaufwand	- 408.952	- 437.581	- 529.908	- 563.827
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 20.731.523	- 20.892.659	- 21.302.411	- 21.812.037
sonstige betriebliche Aufwendungen	- 843.289	- 844.571	- 915.332	- 1.139.572
Gesamtaufwendungen	- 45.382.980	- 46.005.346	- 50.450.553	- 57.460.143
Betriebsergebnis	7.600.954	6.803.065	4.920.018	16.006.780
Finanzergebnis	- 7.576.926	- 6.783.006	- 4.901.746	- 15.410.974
davon Zinsaufwendungen	- 7.604.970	- 6.802.102	- 4.927.924	- 15.691.434
Ergebnis vor Steuern	24.028	20.059	18.272	595.805
Steuern vom Einkommen	- 24.028	- 20.059	- 18.272	- 595.805
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0	0	0	0
Gewinn/Verlust aus dem Vorjahr	0	0	0	0
Bilanzgewinn/-verlust	0	0	0	0

Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft, aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Die Umsatzerlöse stiegen im geprüften Zeitraum stets und bestehen in der Hauptsache aus Mieterträgen, in sehr geringem Ausmaß aus Verwaltungshonoraren und Erträgen aus der Baubetreuung. Bestandsveränderungen betreffen noch nicht abrechenbare Leistungen aus diversen Bauten, die mit der Fertigstellung an das Land Steiermark als Auftraggeber abgerechnet werden.

Die Erlösposition „Aufwands- und Liquiditätszuschuss“ betrifft wiederum das Land Steiermark, welches das Ergebnis laut bereits angeführter Vereinbarung abzudecken hat.

Übrige betriebliche Erträge beinhalten Erhaltungsbeiträge und Betriebskosten sowie sonstige Erträge.

Bei den Aufwendungen nehmen jene für bezogene Leistungen sowie Abschreibungen die höchsten Positionen ein. Die LIG bezieht Leistungen für Generalunternehmertätigkeiten des

Landes Steiermark, gemäß diverser Vereinbarungen vom 6. Juli 2021, 1. Dezember 2021, 25. März 2022 und 31. Mai 2022.

Aufgrund des geringen Personalstandes sind die Aufwendungen für Personal von untergeordneter Bedeutung.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen überwiegen die ertragsunabhängigen Steuern, die im Wesentlichen die aufgewendeten Grundsteuern betreffen.

In Gesamtbetrachtung der Jahresabschlüsse stellt der Landesrechnungshof fest, dass die wesentlichen Positionen und Buchungen die Vertrags- bzw. gesellschaftsrechtlichen Beziehungen zwischen der LIG und dem Land Steiermark betreffen. Auch aus dieser Perspektive ist eine Wiedereingliederung des Eigentumes sowie des Betriebes der LIG in das Land Steiermark als (verwaltungs)ökonomisch zu betrachten.

Die Rückführung der Aufgaben der LIG in die Landesverwaltung war bereits im Zuge der Verwaltungsreform 2011 bis 2015 beabsichtigt. Im Jahr 2016 wurden zwei erste Liegenschaften an das Land Steiermark rückgeführt bzw. zu Buchwerten an das Land Steiermark veräußert.

Sonstige Aufwendungen

Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind in nachstehender Tabelle dargestellt.

Steuern [Beträge in €]	2020	2021	2022	2023
Grundsteuer	553.321	551.047	527.606	532.620
Digitalisierungskosten	45.554	28.835	70.349	40.872
Versicherungen	51.607	19.236	57.385	58.841
Beratungsaufwand	61.041	47.464	52.174	84.435
EDV-Kosten	30.351	58.182	45.773	64.459
Kammerumlage	17.152,55	17.694,44	20.735,82	24.848,59
Beratung und Projektierung ELENA	-	-	19.623	59.361
sonstiger Beratungsaufwand	19.664	52.602	17.392	37.245
Digitalisierungs- und Erhebungsaufwand	-	-	16.824	41.076
Rechtsberatung	8.850	7.789	15.500	36.563
Bankspesen	7.454	16.566	10.735	11.347
Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	- 109	-	8.671	- 42.244
Inserate	-	-	8.043	-
geleistete Anzahlungen	6.000	- 802	-	-
Buchwert abgegangener Sachanlagen	16.511	-		27.964
Abschreibung von Forderungen	-	-		47.996

Quelle: Jahresabschlüsse und Unterlagen der Gesellschaft, aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Positionen mit geringeren Beträgen waren Aufwendungen für Inserate, Reisekosten, Repräsentationsaufwand, Büroaufwand, Büroreinigung, Aus- und Fortbildung, Fachliteratur, Bodenwertabgabe, Gutachten und Projektierungsaufwand, sonstige Gebühren und Beiträge, Diäten, Fremdenverkehrsabgabe, Telekommunikation, Werbeaufwand, Beitrag für die gesetzliche Berufsvertretung, sonstige Gebühren und Abgaben, Strom und Betriebskosten Büro, Inserate, Spenden und Trinkgelder, Porto, geleistete Anzahlungen, Aufwand aus Vorperioden, sonstige Steuern und Übriges.

Der Landesrechnungshof prüfte einzelne Positionen stichprobenartig.

Bewirtung, Repräsentationsaufwendungen

In der LIG wurden Aufwendungen in Zusammenhang mit Einladungen unter diversen Konten verbucht: Repräsentationsaufwendungen nicht abzugsfähig (zwei Konten), Repräsentationsaufwand Vorsteuer Abzug (zwei Konten) und sonstiger Aufwand (ein Konto). Den Buchungen liegen teilweise dieselben Belege zugrunde. Die in Summe angefallenen Aufwendungen stiegen im Prüfzeitraum stark. Dieser Anstieg ist vermutlich teilweise auf die COVID-bedingten Beschränkungen für Besuche gastronomischer Einrichtungen in den Jahren 2020 und 2021 zurückzuführen. Jedoch ist auch gegenüber dem Jahr vor der Pandemie, 2019, in dem ein Betrag von rund € 5.600 auf denselben Konten verbucht war, ein Anstieg in den Jahren 2022 und 2023 zu erkennen.

[Beträge in €]	2020	2021	2022	2023
74200 sonstiger Aufwand	185	1.008	1.152	2.893
74200V sonstiger Aufwand	4	4	4	138
76800 Repräsentationsaufwand Vorsteuerabzug	660	1.381	2.461	4.205
76800V Repräsentationsaufwand Vorsteuerabzug	1	37	65	123
76850 Repräsentationsaufwand (nicht abzugsfähig)	728	1.577	2.767	4.827
Summe	1.578	4.008	6.450	12.185

Quelle: Jahresabschlüsse und Sachkonten der Gesellschaft, aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Der Landesrechnungshof stellte bei Überprüfung der Belege fest, dass Bewirtungen erfolgten, welche dem Anschein nach nicht den Gebahrungssgrundsätzen des Landes entsprechen. Zudem wurden Personen eingeladen, die eine Kontrollfunktion gegenüber dem Geschäftsführer wahrzunehmen hatten, bzw. Personen, die der Sphäre des Landes bzw. Entscheidungsträgern generell zuzuordnen waren. Zu diesen Sachverhalten wird festgehalten, dass dem Landesrechnungshof die subjektive Haltung der eingeladenen Personen/Personengruppen, nämlich ob diesen bewusst war, dass die Einladungen aus Mitteln der LIG erfolgten, nicht bekannt ist.

Auf manchen Belegen, die darüber hinaus mit der privaten Kreditkarte des ehemaligen Geschäftsführers bezahlt und in Folge in der Buchhaltung abgerechnet wurden, befand sich kein Hinweis zum Verwendungszweck. Weineinkäufe wurden mit „Wein Büro“ und „allgemeine Kosten“ titulierte, ohne einen näheren Verwendungszweck zu bestimmen.

Zwar ist die LIG eine ausgegliederte Gesellschaft, aber sie wird dennoch aus Mitteln des Landes finanziert. Eine allgemeine Regelung zur Verwendung von Mitteln für Einladungen/Bewirtungen/Repräsentationsaufwendungen als Vorgabe für die Geschäftsführung gab es nicht.

Der Landesrechnungshof verweist in diesem Zusammenhang auf den Erlass des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zu Repräsentationsaufwendungen innerhalb des Amtes (Geschäftszahl: ABT-04-6767/2012-225). Diese sind als Aufwendungen, die Dienststellen des Amtes im Zusammenhang mit der Besorgung der ihnen nach der Geschäftseinteilung obliegenden Aufgaben im Zuge der Vertretung der Dienststelle nach außen tätigen. Unter die Definition derartiger Aufwendungen fallen per Erlass Aufwendungen bei Veranstaltungen, Konferenzen, Arbeitsgesprächen und -sitzungen, Beiratssitzungen, Beratungen, Expertinnen-/Expertengesprächen etc., bei denen neben Bediensteten der eigenen Dienststelle externe Personen und/oder Bedienstete anderer Dienststellen teilnehmen und wo Kosten für die übliche Bewirtung (Mineralwasser, Fruchtsäfte, Kaffee etc.) und Imbissen (Gebäck, Brötchen, Würstel etc.), für die Anmietung von Konferenzräumen, für Unterkünfte oder die Beförderung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer entstehen. Verrechenbar sind diese dann, wenn sie angemessen, verhältnismäßig und ortsüblich sind und bezogen auf den Anlass dem jeweiligen Landesstandard entsprechen.

Pro Abteilung dürfen grundsätzlich nicht mehr als € 1.800 in Anspruch genommen werden.

Der Landesrechnungshof sieht die Verwendung von Geldern der LIG in diversen bei einigen der bei den gezogenen Stichproben aufgetretenen Fälle kritisch, zumal der geschäftliche Charakter dieser Ausgaben nicht nachvollziehbar bzw. dokumentiert war. Diese Ausgaben hätten aus Sicht des Landesrechnungshofes aus diesem Grund nicht bezahlt werden dürfen. Zudem gab es demzufolge weder eine geeignete Kontrolle bzw. Vorgabe im internen System noch eine externe Kontrolle (z. B. durch den Aufsichtsrat).

Der Landesrechnungshof empfiehlt, eine für Landesbeteiligungen gültige Regelung in Form einer Compliance-Richtlinie bzw. auch in Form eines Punktes in einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung einzuführen, um die Gebärungsgrundsätze, die für das Land Steiermark gelten, auch auf einzelne Gesellschaften zu übertragen. Dies betrifft insbesondere jene Gesellschaften, die letztendlich regelmäßig durch Mittel des Landes finanziert werden.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Vorab ist festzuhalten, dass der Erlass „Repräsentationsaufwendungen im Amt der Steiermärkischen Landesregierung“ vom 14.02.2024 (GZ: ABT04-6767/2014-244) für Beteiligungsunternehmen des Landes Steiermark nicht zur Anwendung kommt. Es obliegt folglich der Geschäftsführung einer Kapitalgesellschaft – mag auch das Land Steiermark Gesellschafter derselben sein – die Angemessenheit und Zweckmäßigkeit von Repräsentationsaufwendungen zu beurteilen. Dass in Unternehmen, unabhängig davon, ob es sich bei dem Gesellschafter um die öffentliche Hand handelt oder nicht,

Aufwendungen für Bewirtungen anfallen, entspricht der üblichen Geschäftspraxis und es stehen dem naturgemäß auch keine einschlägigen Rechtsnormen entgegen.

Im ggst. Zusammenhang ist insbesondere anzumerken, dass in den seitens des Landesrechnungshofs herangezogenen Prüfungszeitraum auch die Jahre der COVID-19-Pandemie mit den damit einhergehenden Einschränkungen fallen. Dass es in der Folge zu einem Anstieg der Repräsentationsaufwendungen kam, ist vorrangig auch diesem Umstand geschuldet.

Insgesamt sei von Seiten der Abteilung 4 angemerkt, dass sich eine Novelle der Beteiligungsrichtlinie des Landes Steiermark derzeit in Ausarbeitung befindet und die ggst. Empfehlungen des Landesrechnungshofs im Rahmen der Überlegungen berücksichtigt werden.

Reisekosten

Bei der Überprüfung der Konten der Buchhaltung stellte der Landesrechnungshof fest, dass zusätzlich zum Kilometergeld für Dienstreisen auch weitere angefallene Kosten, wie beispielsweise Parkgebühren oder Tunnelkarten, ersetzt wurden.

„Die Abrechnung der Reisekostenrechnungen wurde entsprechend der gesetzlichen Vorschriften bzw. Ansprüche abgerechnet.

Wenn ein Privat-PKW benutzt werden musste, wurden die anfallenden Kosten (Tunneleinzelfahrten, Tiefgarage etc.) ersetzt.“

Anfragebeantwortung der LIG vom 28. August 2025

Der Landesrechnungshof empfiehlt, interne mit dem Aufsichtsrat abzustimmende Richtlinien über die zu gewährenden Fahrtkosten zu implementieren. Diese sollten sich an den steuerlichen Höchstgrenzen bzw. landesinternen Richtlinien orientieren. Diese Empfehlung gilt für alle direkten und indirekten Beteiligungen des Landes Steiermark.

Eine entsprechende Empfehlung, basierend auf vorangegangenen Feststellungen des Landesrechnungshofes, wurde bereits im Jahr 2012 bei der Prüfung der Holzcluster Steiermark GmbH (LRH 20 H 5/2011-52) ausgesprochen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Insgesamt sei angemerkt, dass geplant ist, dass der künftige Wirtschaftsbetrieb den landesinternen Richtlinien entsprechende Vorgaben zu erfüllen hat. Zum derzeitigen Status siehe auch Kapitel 4.

5.4 Personal

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen war im Prüfzeitraum relativ konstant. Der Personalaufwand innerhalb der LIG kann als unwesentlich gegenüber den übrigen Aufwendungen erachtet werden. Dies ist dadurch zu begründen, dass die meisten Aufgaben der LIG mittels der Rahmenvereinbarung mit dem Land Steiermark innerhalb der Landesverwaltung wahrgenommen werden.

Die LIG nahm die Möglichkeit der COVID-bedingten Kurzarbeit nicht in Anspruch. Diese Vorgehensweise erachtet der Landesrechnungshof aufgrund der bewirtschafteten Branche als nachvollziehbar.

Personalaufwand [Beträge in €]	2020	2021	2022	2023
Löhne	12.472	13.138	14.510	15.626
Gehälter	312.524	333.440	413.842	437.368
soziale Aufwendungen	83.956	91.004	101.556	110.833
<i>davon freiwilliger Sozialaufwand</i>	<i>288</i>	<i>991</i>	<i>2168</i>	<i>3.936</i>
Personalaufwand gesamt	408.952	437.581	529.908	563.827
Angestellte per 31.12.	4	5	6	6
Arbeiter per 31.12.	1	1	1	1
gesamt per 31.12.	5	6	7	7
Rückstellungen Abfertigungen	12.621	13.468	14.473	16.290
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	41.904	52.119	67.729	68.287

Quelle: Jahresabschlüsse und Sachkonten der Gesellschaft, aufbereitet durch den Landesrechnungshof

6. VERGABEN

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenartig die Vergabeprozesse betreffend Wohnungen und Amtsgebäude, welche im Eigentum der Landesimmobiliengesellschaft stehen.

6.1 Zuständigkeiten

Der Landesrechnungshof führt den Unternehmensgegenstand der LIG in der Folge aus dem Grund wiederholt an, um darzustellen, welche Aufgaben die LIG zu erfüllen hatte und diese für die Prüfung der Vergaben von Relevanz sind:

1. Der Erwerb, die Nutzung, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von Liegenschaften und deren Einrichtung
2. Die Errichtung und Erhaltung von Bauwerken
3. Die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der zentralen Gebäudebewirtschaftung
4. Die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Hausverwaltung und Baubetreuung

Mit dem Regierungssitzungsbeschluss vom 20. Juni 2013 wurde der A2 die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung aller im Eigentum der LIG stehenden Liegenschaften (wie etwa „Berechnung und Vorschreibung der Nebenkosten“ sowie die „Abrechnung der Nebenkosten unter Einhaltung der gesetzlich normierten Fristen und Formen“) und der A16 das Baumanagement der LIG übertragen. Die Rahmenvereinbarung (abgeschlossen zwischen der LIG und dem Land Steiermark) vom 8. August 2013 regelt die Tätigkeiten, die das Land in diesem Rahmen zu erbringen hat.

Innerhalb des Referates kaufmännische Liegenschaftsverwaltung und Fuhrparkmanagement der A2 sind die Zuständigkeiten auf nachfolgende Gebäudegruppen aufgeteilt:

- Wohnhäuser
- alle übrigen im Eigentum der LIG stehenden Objekte

Gemäß der Geschäftseinteilung des Landes Steiermark ist landesintern die A16 für Landeshochbauten (allgemeine, projekt- und objektbezogene Planungs- und Bauangelegenheiten, bautechnische Standards und Richtlinien für Liegenschaften und Gebäude) zuständig, die im Eigentum der LIG stehen.

Die LIG ermächtigte mit der Rahmenvereinbarung das Land Steiermark, die operativen Tätigkeiten im Bereich der kaufmännischen Liegenschaftsverwaltung und der bautechnischen Maßnahmen, in ihrem Namen und auf ihre Rechnung, selbstständig durchzuführen. Das Land verpflichtete sich im Gegenzug, diese Aufgaben wahrzunehmen, und haftet der LIG gegenüber für alle Schäden aus dieser Aufgabenübernahme, die mit Vorsatz oder aus Fahrlässigkeit der

LIG entstehen. Aus der Präambel geht die Absicht hervor, dass das Land wesentliche Tätigkeiten der LIG übernimmt und die LIG nur mehr als Eigentümerin die in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften hält.

Die vom Land zu übernehmenden Tätigkeiten sind gemäß der Anlage 2 der Rahmenvereinbarung in nachstehende Bereiche klassifiziert:

- allgemein (zum Beispiel: Erwerb und Veräußerung von Liegenschaften bzw. von sonstigen Vermögenswerten nach Rücksprache mit der Auftraggeberin)
- Bestandswesen (zum Beispiel: Abschluss von Bestandsverträgen nach Rücksprache mit der Landesimmobiliengesellschaft, nach bekannten Übernahmen von Objekten)
- Rechnungswesen/Buchhaltung (zum Beispiel: Berechnungen und Vorschreibung der Hauptmietzinse, Indexanpassungen und Nebenkosten)
- Gebäudeverwaltung (zum Beispiel: Überwachung der von Dritten zu erbringenden Leistungen, Abschluss von Betreuungs-, Beratungs- und Serviceverträgen)
- bautechnische Liegenschaftsverwaltung (zum Beispiel: Erstellung einer Vorschau über voraussichtliche Kosten von Sanierungsmaßnahmen)
- Baubetreuungs- und Planungsleistungen (Beauftragung von Planern und Sonderfachleuten, Feststellung der erforderlichen Planungs- und Projektierungsleistungen)

Parallel zu den Regelungen der Rahmenvereinbarung ist es im Gesellschaftsvertrag analog zu § 30j GmbHG vorgesehen, dass bestimmte Geschäfte der Geschäftsführung der Zustimmungspflicht des Aufsichtsrates unterliegen. Obwohl diese Zustimmungspflichten bereits in Kapitel 3.3.1 angeführt sind, werden diese in der Folge aus Gründen der Relevanz wiederholt angeführt. Dies sind insbesondere in Zusammenhang mit der Vergabe von Aufträgen:

- 1) der Erwerb, die Veräußerung und Belastung von Liegenschaften und grundstücksgleichen Rechten, sofern der Kaufpreis oder die Belastung mehr als € 50.000 beträgt
- 2) Investitionen, die eine Kostenbelastung im Einzelnen von € 50.000 und insgesamt in einem Geschäftsjahr einen Betrag von € 100.000 übersteigen, sowie jene Investitionen, die nicht in der Planrechnung enthalten sind und wofür keine Genehmigungspflicht der Generalversammlung notwendig ist
- 3) Durchführung von Geschäften und Investitionen, die über den Umfang der laufenden Geschäfte hinausgehen und nicht in der Planrechnung enthalten sind.
- 4) Abschluss, Abänderung oder Auflösung aller nicht in den Rahmen des normalen Geschäftsbetriebes fallenden Verträge

Eine eindeutige Regelung, ob der Geschäftsführer selbst Aufträge vergeben soll bzw. wann der Geschäftsführer und wann die zuständige Abteilung diese erteilen, liegt dem Landesrechnungshof nicht vor. Im Zuge des Aktenstudiums stellte der Landesrechnungshof fest, dass sowohl der Geschäftsführer als auch die zuständige Abteilung Aufträge vergeben hatten.

Die neue Geschäftsführung der LIG nahm hierzu wie folgt Stellung:

„Im prüfungsgegenständlichen Zeitraum erfolgten Beauftragungen durch den Geschäftsführer im Rahmen der Ermächtigungen und Zuständigkeitsregelungen des Gesellschaftsvertrages.“

Anfragebeantwortung der LIG vom 29. Juli 2025

Weiters gab die neue Geschäftsführung an, dass die aufgrund der Rahmenvereinbarung durchzuführenden Vergabeverfahren von der A2 und der A16 gemäß den landesinternen organisatorischen Vorschriften (z. B. Organisationshandbuch) abgehandelt werden.

Der Landesrechnungshof kritisiert, dass eine eindeutige Regelung für die Vergaben von Vorhaben der LIG fehlte. Sowohl die zuständige Abteilung des Landes als auch die Geschäftsführung der LIG führten Auftragsvergaben durch. Aus den rechtlichen Rahmenbedingungen war es dem Landesrechnungshof nicht ersichtlich, wann und warum fallweise die Geschäftsführung persönlich bzw. die zuständige Abteilung Aufträge vergeben hatte.

Die Abteilungsleiter der A2 und A16 übernehmen einerseits die Kontrollfunktion im Rahmen des Aufsichtsrates. Andererseits übernehmen die A2 und die A16 operative Geschäftstätigkeiten der LIG. Aus Sicht des Landesrechnungshofes besteht dadurch eine unzweckmäßige Doppelfunktion, welche die Kontrollfunktion im Rahmen des Aufsichtsrates beeinflussen kann; dies insbesondere bei Vergabeverfahren, da beispielsweise bei Beauftragungen von Wohnungssanierungen der Abteilungsleiter der A16 mitzuunterzeichnen hatte.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, Zuständigkeiten eindeutig und transparent zu regeln.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Soweit die Abteilung 2 von der LIG mit der Abwicklung von operativen Geschäften zur kaufmännischen Liegenschaftsverwaltung betraut wurde, wurden diese im Auftrag der LIG durchgeführten Vergaben gemäß der abteilungsinternen Dienstanweisung mit der GZ ABT02-43059/2014-49 „Richtlinie für die Beschaffung von Waren und Dienstleistungen“ durchgeführt.

Eine vom Landesrechnungshof angemerkte mögliche Beeinflussung der Kontrollfunktion aufgrund der Wahrnehmung der operativen Aufgaben für die LIG kann im Bereich der zuständigen Abteilungen nicht erkannt werden. Im Anlassfall wurde aufgetretenen Ereignissen und Verdachtsfällen nachgegangen und die beteiligungsverwaltende Abteilung 4 informiert.

6.2 Investitions- und Instandhaltungskosten sowie Sanierungsprioritäten

Die Investitions- und Instandhaltungskosten entwickelten sich im Prüfungszeitraum wie folgt:

[Beträge in €]	2020	2021	2022	2023	Entwicklung 2020 - 2023
Investitionskosten	12.348.469	16.573.888	14.213.077	23.125.487	87 %
Instandhaltungskosten	12.665.232	13.296.503	14.008.667	15.567.023	23 %
gesamt	25.013.701	29.870.391	28.221.744	38.692.510	55 %

Quelle: LIG, aufbereitet durch den Landesrechnungshof

Die Festlegung, die Reihung der Maßnahmen der Instandhaltungs-, der Objektsicherheits- und der Investitionsmaßnahmen erfolgt laut LIG in jährlichen Abstimmungen mit den Nutzern und den Objektbetreuern der A16 (Referat Landeshochbau).

Im Bereich der Objektsicherheit ergeben sich naturgemäß Maßnahmen aus den gesetzlich vorgesehen Sachverständigenbegehungen und den erforderlichen Wartungsverträgen.

Die Maßnahmen werden in einem EDV-Programm erfasst. Je nach monetären Mitteln und prioritärer Reihung sollen die notwendigen Maßnahmen umgesetzt werden. Vorrang haben dabei sicherheitsrelevante Reparaturen oder Adaptierungen, gefolgt von energetischen Verbesserungen und Reparaturen, um einen guten Gebäudezustand zu erhalten, verbunden mit der Intention, die Werterhaltung bzw. die Verbesserung zu gewährleisten.

Die LIG gab an, dass die damalige Geschäftsführung die Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Wohnhäuser grundsätzlich zur Brauchbarmachung von Wohnungen nach einem Auszug bzw. zur – wenn notwendig – entsprechenden zeitgemäßen Standardanhebung und zu technischen Sanierungsmaßnahmen setzte. Ebenso wurde in die energetische Sanierung investiert.

Der Landesrechnungshof zog anhand der vorgelegten Unterlagen Stichproben, ob die erforderlichen Genehmigungen einzelner Vorhaben eingeholt und eine Priorisierungseinschätzung entsprechend der von der LIG angegebenen Kriterien (Auszug des Mieters, notwendige Standardanhebung bzw. technische Sanierungsmaßnahme etc.) erfolgte.

Im Bereich der LIG-eigenen Amtsgebäude, der ländlichen Hauswirtschaftsschulen sowie der Landesschulen wurde dem Landesrechnungshof ein Bau- und Instandhaltungsprogramm vorgelegt. Im Bereich der Wohnungssanierungen wurden seitens der LIG keine derartigen Programme vorgelegt.

Die aktuelle Geschäftsführung gab über Befragung des damaligen Geschäftsführers dazu an, dass diese Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Wohnungssanierung auf Basis der Ermächtigung zur Freigabe von Instandhaltungsmitteln im Rahmen des genehmigten

Wirtschaftsplanes durch die Geschäftsführung erfolgten. Eine konkrete Benennung der zu sanierenden Wohnhäuser erfolgte im Rahmen dieser Planung nicht.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Ausgaben für Investitions- und Instandhaltungskosten im Jahr 2023 um 55 % höher waren als im Jahr 2020.

Der Landesrechnungshof bemängelt, dass es bei der Wohnungssanierung keine schriftlich festgehaltene Reihenfolge der dringlichsten Maßnahmen gab und der damalige Geschäftsführer zustimmungspflichtige Ausgaben über € 50.000 lediglich mit dem Hinweis rechtfertigte, dass er dafür im Wirtschaftsplan Mittel freigegeben hatte. Konkrete Baumaßnahmen waren im Rahmen dieser Genehmigung nicht ersichtlich, und es bestand ein Spielraum hinsichtlich der Frage, welche Rechtsgeschäfte, die eine Wertgrenze von € 50.000 überstiegen, ebenfalls zur Genehmigung dem Aufsichtsrat vorzulegen gewesen wären.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, auch im Rahmen von Wohnungssanierungen detailliertere Programme im Vorhinein festzulegen und für Investitionen, welche die Wertgrenzen übersteigen und nicht konkret im Programm enthalten sind, die Zustimmung des Aufsichtsrates einzuholen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Von der LIG wird zum Thema festgehalten, dass die Steigerung der Instandhaltungs- und Investitionsvolumina in den Jahren 2020 bis 2023 einerseits in den in den Anfangszeiten der „COVID-Jahre“ erfolgten Umsetzungsverzögerungen liegt sowie andererseits den darauffolgenden Preissteigerungen geschuldet ist, wobei nicht außer Acht gelassen werden darf, dass in dieser Zeit auch das Großprojekt (LFS Grottenhof, Volumen rd. EUR 23 Mio.) umgesetzt wurde. Darüber hinaus muss auch grundsätzlich darauf verwiesen werden, dass die gegenständlich in die Prüfung gezogenen Jahre von der Wirtschaftsprüfung mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen wurden und auf Basis der Empfehlung des Aufsichtsrates auch die Entlastung der Organe der Gesellschaft ausgesprochen wurde. Dazu darf auf folgenden Auszug aus einem Aufsichtsratsprotokoll verwiesen werden:

„Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 25.06.2024 den von CONFIDA Süd mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 zur Kenntnis genommen. Weiters wurde vom Aufsichtsrat festgestellt, dass der Empfehlung der Geschäftsführung an die Generalversammlung den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 zu genehmigen, keine Hinderungsgründe entgegenstehen.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 08.08.2024 hat der Alleingesellschafter Land Steiermark den Bericht des Aufsichtsrates über das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 zur Kenntnis genommen und die Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 beschlossen.

Zusätzlich zur Feststellung des Jahresabschlusses ist gemäß § 35 Abs. 1 Z. 1 GmbH-Gesetz auch die Entlastung der Geschäftsführer sowie des Aufsichtsrates zu fassen. Es wird daher ein Beschluss des Alleingeschafters über die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 durch die beteiligungsverwaltende Abteilung veranlasst werden.“

Von Seiten der Abteilung 4 wird angemerkt, dass im Zuge der Vorbereitungsarbeiten der verschmelzenden Umwandlung diese Thematik im Sinne der Empfehlungen des Landesrechnungshofes für die bereits feststehenden Sanierungen von Wohnungen behandelt und Berücksichtigung bzw. Umsetzung erfahren wird.

6.3 Prüfung von Vergaben bei Wohnungssanierungen

Im Prüfzeitraum wurden dem Landesrechnungshof 1.868 durchgeführte Sanierungsmaßnahmen gemeldet. Diese Darstellung beinhaltet die Beauftragungen im Bereich der Wohnungssanierungen.

Für die Stichproben zu Vergabeverfahren wurden vier Objekte herangezogen.

Die Stichprobenauswahl erfolgte aufgrund von dokumentierten Auffälligkeiten, wie etwa bei Namensgleichheit, Behandlungen im Aufsichtsrat und einer hohen Anzahl an Vergaben an ein und dieselbe Unternehmung sowie einer erfolgten Benford-Analyse. Infolge der maßgeblichen Wertgrenzen unterlagen die geprüften Verfahren im Bereich der Wohnungssanierungen grundsätzlich den Bestimmungen der Direktvergabe.

Gemäß den Vorgaben der A16 obliegt die Durchführung einer möglichen Direktvergabe, eines nicht offenen Verfahrens ohne Bekanntmachung oder eines offenen Verfahrens der Entscheidung und Eigenverantwortung des jeweiligen Projektleiters. Bei den übrigen Vergabeverfahren bedarf es zusätzlich der Freigabe durch den Abteilungsleiter.

Bei der stichprobenartigen Überprüfung von Vergabefällen legte der Landesrechnungshof weiters einen Schwerpunkt auf jene Vergaben, die im Prüfzeitraum durch den damaligen Geschäftsführer selbst wahrgenommen wurden. Es wurden aber auch vier Vergabefälle der zuständigen Abteilung geprüft.

Im Rahmen seiner stichprobenartigen Überprüfung der Vergabeverfahren gelangte der Landesrechnungshof zu folgendem Ergebnis:

Vergaben durch den damaligen Geschäftsführer

Aus den vorgelegten Unterlagen der Vergabedokumentation erhielt eine Firma im Jahr 2023 insgesamt 36 Aufträge mit einem Bruttorechnungswert von € 643.965. Diese Firma wurde laut den Unterlagen im Prüfungszeitraum ausschließlich vom damaligen Geschäftsführer beauftragt bzw. diesem die Zuständigkeit zugeordnet. Eine Beauftragung durch die A16 dieser Firma war nicht dokumentiert. Weiters gab die A16 an, dass das zuständige Referat bei den persönlich erteilten Aufträgen des damaligen Geschäftsführers nicht eingebunden war. Aus

den Formularen für die Beauftragungen und den Schlussrechnungen geht hervor, dass der Abteilungsleiter der A16 mit zu unterzeichnen hat.

Ein Vermerk über die Eignung des Unternehmens findet sich in keiner der vorgelegten Unterlagen.

Die Preisgestaltung bei diesen Vergaben zeigte insofern Auffälligkeiten, als in den dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten Dokumenten im Jahr 2023 fünf Aufträge dokumentiert waren, welche den gleichen Betrag in Höhe von € 6.600 brutto auswiesen. Die gezogenen Stichproben ergaben, dass es sich hierbei um Küchenlieferungen und Kücheneinbauten handelte, welche unabhängig von der Größe (Laufmeter) und Konfiguration bei unterschiedlichen Objekten angeboten wurden. Den Küchenangeboten waren auch jeweils die gleichen Unterlagen (gleicher Plan, gleiches Foto) angeschlossen. Der Preis wurde pauschaliert, und die Kalkulationsgrundlage stützte sich auf den Einbau von 15 bis 20 Küchen. In einem Fall wurde ohne beigelegten Küchenplan im Angebot ein Betrag von € 6.708 in Rechnung gestellt. Die Vergabe erfolgte in direktem Wege ohne Einholung eines Vergleichsangebotes. Bei einem Einbau von 19 gemeinsam beauftragten Küchen wäre die Wertgrenze von € 100.000 somit überschritten. Bei einer weiteren Direktvergabe enthielt die Angebotslegung dieser Firma keine exakte Produktangabe, sondern beschrieb eine technische Mindestanforderung bzw. Ausstattungsmerkmale für eine Eingangstür. Weitere Angebote wurden nicht eingeholt.

In den vorgelegten Dokumenten waren keine Preisangemessenheitsprüfungen ersichtlich.

Eine weitere Vergabe an diese Firma erfolgte im Jahr 2023 in Höhe von € 65.274 mittels Direktvergabe. Basis war ein Angebot, welches sich auf eine örtliche Besichtigung beruft. Die Leistungsbeschreibung war unspezifisch und enthielt Pauschalpreise, wie etwa „*Baumeister € 21.960 oder Elektriker € 7.970*“ pauschaliert, sodass nicht ersichtlich war, ob der Preis angemessen war und welche Leistungen überhaupt zu erbringen waren.

Dem Landesrechnungshof wurde weder eine Rahmenvereinbarung noch eine weitere Angebotseinholung vorgelegt. Ob den Vergaben an diese Firma eine Rahmenausschreibung oder Angebotseinholung zugrunde liegt, war auch der Aufsichtsratsvorsitzenden der LIG nicht bekannt, da diese Vergaben im Aufsichtsrat nicht thematisiert wurden.

Laut Auskunft der A16 tätigt der aktuelle Geschäftsführer grundsätzlich keine Vergaben. Zum Zeitpunkt der Gebarungsüberprüfung fanden weitere Recherchen und Erhebungen der zuständigen Abteilungen zu einzelnen Sachverhalten statt.

Der Landesrechnungshof kritisiert die Direktvergaben des damaligen Geschäftsführers an eine Firma, welche laufend und in einem nahen zeitlichen Zusammenhang zu gleichartigen Auftragsarten beauftragt wurde. Weiters fehlten in den übermittelten Vergabeakten klare Leistungsverzeichnisse, transparente Preisgestaltungen und ordnungsgemäße Berechnungen des geschätzten Auftragswertes, Preisangemessenheitsprüfungen bzw. die Einholung weiterer Vergleichsangebote und

Vermerke über die Eignung des Beauftragten. Die durchgeführten Vergaben erfolgten aus Sicht des Landesrechnungshofes nicht ordnungsgemäß.

Zudem stellt der Landesrechnungshof fest, dass diese Firma stets vom damaligen Geschäftsführer beauftragt wurde. Die Abteilungen (A2 und A16) beauftragten diese Firma in keinem Fall. Eine Begründung dafür lag dem Landesrechnungshof nicht vor. Das zuständige Referat sah sich nicht eingebunden.

Der Landesrechnungshof hält dazu jedoch kritisch fest, dass die Formulare für die Beauftragung und die Schlussrechnung eine Unterfertigung der A16 vorsah. Wie eine derartige Freigabe ohne vorherige Prüfung erfolgen kann, ist für den Landesrechnungshof nicht nachvollziehbar. Die Prüfung und Fertigung einer Vergabe durch eine Abteilung, die in das Vergabeverfahren nicht unmittelbar involviert ist, erachtet der Landesrechnungshof als unzweckmäßig.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, ein entsprechendes Kontrollsystem zur wirksamen Verhinderung, Aufdeckung und Behebung von sich bei der Durchführung von Vergabeverfahren ergebenden Interessenkonflikten, zur Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen und zur Gleichbehandlung aller Unternehmen einzuführen. Zudem ist die Sicht zu vertreten, dass die Gebarung des Unternehmens im Vordergrund steht.

Bei einer weiteren gezogenen Stichprobe handelte es sich um eine Investitionsabläse. Es war keine Angebotslegung dokumentiert. Die Auszahlung erfolgte auf Basis vorgelegter Rechnungen. Diese Rechnungen enthielten Pauschalbeträge für die Arbeitszeit und das Material. Welche Firma die Leistung ausführte, war aufgrund der Belegqualität nicht auf allen eingescannten Rechnungen für den Landesrechnungshof ersichtlich.

In einem Vergabeakt wurde ein Angebot für ein Objekt, für die Außenanlage (Terrassensanierung und Traufenpflasterung, Außenanlage Einfahrt und Parkplätze, Torantrieb, Begrünung und Raseneinfassung) in Höhe von € 60.696 brutto eingeholt. Der Mieter dieses Objektes stand in einem Naheverhältnis zu dem damaligen Geschäftsführer. Dem Angebot fehlte ein Vermerk auf Preisangemessenheit. Die Preisangaben waren pauschaliert. Zudem wurden keine Vergleichsangebote eingeholt. Die Maßnahme wurde in der Vergabedokumentation dem damaligen Geschäftsführer zugeordnet. Die Beauftragung selbst erfolgte in Vertretung des damaligen Geschäftsführers. Inwieweit diese Maßnahme in der genehmigten Planrechnung enthalten war bzw. eine gesonderte Zustimmung durch den Aufsichtsrat vorlag sowie den Zielen der Brauchbarmachung nach einem Auszug entsprach oder eine Notwendigkeit einer Standardanhebung erforderlich war, konnte durch die vorgelegten Vergabeunterlagen nicht verifiziert werden. In den vorgelegten Planrechnungen und Wirtschaftsplänen waren die konkret geplanten Baumaßnahmen für die Wohnhäuser nicht dokumentiert.

In der Schlussrechnung zu den oben anführten Vergabeakten fiel auf, dass der damalige Geschäftsführer für die A16 unterzeichnete. Aus dem Vergabedokumentationen geht hervor,

dass die beauftragte Firma im Jahr 2023 mehrerer Aufträge mit einem Bruttorechnungsbetrag in Höhe von € 227.838 erhielt, die durch den damaligen Geschäftsführer vergeben wurden.

Der Landesrechnungshof kritisiert die Direktvergaben des damaligen Geschäftsführers. Aus Sicht des Landesrechnungshofes fehlten im Wohnungssanierungsbereich die nötige Transparenz und die Kontrolle über Bauvorhaben.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Seit der Übernahme durch die neue Geschäftsführung mit Juni 2024 wurden keine derartigen Aufträge mehr erteilt. Zur Neuaufstellung des umfassenden Immobilienmanagements siehe Kapitel 4.

Der Landesrechnungshof sieht die Beauftragungen für die Sanierung einer Außenanlage kritisch, zumal die Maßnahme aus Sicht des Landesrechnungshofes nicht den angegebenen Sanierungszielen entsprach sowie ein Naheverhältnis zwischen dem Geschäftsführer und dem Mieter gegeben war. Aufgrund des Auftragsvolumens wäre aus Sicht des Landesrechnungshofes jedenfalls auch die Einholung eines Vergleichsangebotes erforderlich gewesen.

Dem Landesrechnungshof erschließt sich weiters nicht, mit welcher Zeichnungsberechtigung der damalige Geschäftsführer für die A16 im Rahmen der Schlussrechnungsprüfung handelte.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, falls ein Naheverhältnis zwischen Geschäftsführer und Mieter zugrunde liegt, Maßnahmen durch unabhängige Objektmanager der A16 durchführen zu lassen, damit der Anschein einer allfälligen Interessenkollision hintangehalten wird.

Der Landesrechnungshof kritisiert weiters das Fehlen eines internen Kontrollsystems, das darauf ausgerichtet ist, allfällige Vermögensnachteile der Gesellschaft rechtzeitig zu erkennen. Zudem kritisiert der Landesrechnungshof, dass die Rechtsgeschäfte vom damaligen Geschäftsführer nicht mit der notwendigen Transparenz abgewickelt wurden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, innerhalb eines klaren Regelwerks die Zuständigkeiten festzulegen und ein funktionierendes internes Kontrollsystem sicherzustellen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Seit der Übernahme durch die neue Geschäftsführung mit Juni 2024 wurden keine derartigen Aufträge mehr erteilt. Zur Neuaufstellung des umfassenden Immobilienmanagements siehe Kapitel 4.

Der Landesrechnungshof begrüßt die derzeitige Aufarbeitung der vorliegenden Sachverhalte durch die zuständigen Abteilungen und empfiehlt, nach umfassender Erhebung gegebenenfalls weitere rechtliche Schritte einzuleiten.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Eine umfassende rechtliche Aufarbeitung der vorliegenden Sachverhalte ist erfolgt – sowohl im Unternehmen als auch eigentümerseitig. Die Vorfälle wurden inhaltlich wie rechtlich in Abstimmung mit dem Verfassungsdienst des Landes Steiermark erhoben, und die notwendigen Schritte wurden eingeleitet.

In der Sitzung vom 25.06.2024 hat der Aufsichtsrat festgehalten, dass eine umfassende Aufklärung der Gestionierung der früheren Geschäftsführung unumgänglich und im Interesse der LIG ist und die aktuelle Geschäftsführung mit entsprechenden Erhebungen beauftragt. In der Aufsichtsratssitzung vom 17.09.2024 wurde diesbezüglich berichtet, dass keine (weiteren) Sachverhalte zu Tage getreten seien, welche weitere rechtliche Schritte implizieren würden. Die intensive Prüfung durch den Landesrechnungshof bestätigt dies auch.

Selbstverständlich wird der Empfehlung des Landesrechnungshofes zu entsprechen sein, sollten dennoch neue rechtliche relevante Sachverhalte bekannt werden.

Vergabe der A16 im Namen der LIG

Der Landesrechnungshof sichtete vier Vergabefälle im Bereich der Wohnungssanierung, welche durch die A16 abgewickelt wurden. Alle Verfahrensarten fanden in der Direktvergabe statt. In den internen Vorgaben der A16 wird festgehalten, dass, sofern zur Überprüfung der Preisangemessenheit Vergleichsangebote eingeholt werden sollen, grundsätzlich maximal drei Angebote einzuholen sind. Kann damit nicht das Auslangen gefunden werden, ist ein nicht offenes Verfahren ohne Bekanntmachung zu wählen. Es liegt im Ermessen des jeweiligen Objektmanagers, wie viele Angebote im Einzelfall eingeholt werden. Laut Auskunft der A16 finden bei größeren Projekten oder im Falle des Einsatzes eines Planers Ausschreibungen mit mehreren Angeboten statt. Eine derartige Definition oder eine Wertgrenze zur verpflichtenden alternativen Angebotseinholung findet sich in den Vorgaben der A16 nicht.

Aus den Stichproben war ersichtlich, dass im Vergleich zu den oben angeführten Vergabeverfahren eine detailliertere Preisangebotslegung dokumentiert war. In allen vier Fällen wurden keine Vergleichsangebote eingeholt. Auf den Angeboten fand sich in allen Fällen ein Vermerk des zuständigen Objektmanagers, welcher den Preis als angemessen bezeichnete. Nähere Überprüfungen zur Preisangemessenheit oder Eignung der Firmen fanden sich in den vorgelegten Unterlagen nicht.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass bei den angeforderten Stichproben infolge der Wertgrenze das Verfahren der Direktvergabe rechtmäßig gewählt wurde. In den überprüften Vergabefällen wurde von der Einholung eines weiteren Angebotes stets Abstand genommen. Dies sieht der Landesrechnungshof bei Instandhaltungskosten

von € 15,6 Mio. für das Jahr 2023 kritisch, insbesondere da auch keine transparenten Sanierungspläne für Wohnungssanierungen seitens der LIG vorgelegt werden konnten.

Um dem Prinzip der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu entsprechen, erachtet der Landesrechnungshof es für notwendig, ab einer Bagatellgrenze auch bei Direktvergaben Vergleichsangebote einzuholen und zu dokumentieren. Wird in Einzelfällen davon Abstand genommen, sollte dies gesondert dokumentiert werden. Der Landesrechnungshof empfiehlt weiters, in einer internen Vergaberichtlinie detailliert festzulegen, wann ein Abgehen von einer Angebotseinholung im Einzelfall (genaue Wertgrenze, Dringlichkeit, Ressourcen am Markt etc.) möglich ist. Es ist jedenfalls sicherzustellen, dass eine Direktvergabe im Vier-Augen-Prinzip erfolgt.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Die Abteilung 16 wird – entsprechend der Empfehlung unter Punkt 6.3, Seite 37 [Anmerkung Landesrechnungshof: nunmehr Seite 44] – eine Vergaberichtlinie erstellen. In dieser soll festgehalten werden, ab welcher Vergabesumme im Zuge einer Direktvergabe Vergleichsangebote eingeholt und dokumentiert werden bzw. in welchen Fällen ein Abgehen von einer Angebotseinholung möglich ist.

6.4 Wohnungsvergaben und Verrechnung der Betriebskosten

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenartig die Vergabe von Landeswohnungen sowie Betriebskostenabrechnungen, gewährte Verrechnungsnachlässe und Veräußerungsprozesse. Die Regelungen betreffend die Wohnungsvergabe sehen das Vorgehen bei der Kündigung, die Wohnungsvergabe an Mitarbeiter des Landes oder der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. (KAGes), sowie die Wohnungsvergabe an externe Personen vor. Die Vergabe an externe Personen soll dann erfolgen, wenn kein Interessent aus dem Kreis der Landesbediensteten oder Bediensteten der KAGes gefunden wird.

Die Festlegung von den mit der Miete zu verrechnenden Betriebskosten bestimmt sich nach den Vorgaben des Mietrechtsgesetzes. Die Kalkulation der Akontozahlungen der Betriebskosten pro Objekt wird grundsätzlich einmal im Jahr auf Basis der Betriebskostenabrechnung des Vorjahres sowie der zu erwartenden Preissteigerungen der einzelnen Betriebskostenpositionen (z. B. Müll, Kanal, Wasser etc.) am Ende eines Jahres durchgeführt. Die neu berechneten monatlichen Betriebskosten-Akonti werden dann ab 1. Jänner des Folgejahres vorgeschrieben. Die laufenden Betriebskosten (z. B. Rechnungen für Reinigung, Müll, Strom etc.) werden auf das jeweilige Objekt gebucht. Die Abrechnung der tatsächlich angefallenen Betriebskosten erfolgt einmal jährlich bis spätestens 30. Juni des Folgejahres durch die A2. Aus dieser Abrechnung ergeben sich Guthaben oder Nachzahlungen, die den Mietern zum übernächsten Fälligkeitstermin ausbezahlt bzw. nachverrechnet werden. Ausnahmen von der Nachverrechnung wurden von der A2 ausschließlich nach Rücksprache und mit Genehmigung der Geschäftsführung gewährt.

Die 20 Stichproben aus dem Jahr 2023 hinsichtlich der Wohnungsvergaben, Betriebskostenabrechnung sowie der Darstellung der erfolgten Verrechnungsnachlässe brachten zusammenfassend nachstehendes Ergebnis:

- In einem Objekt wurde nach der unmittelbar davor erfolgten Wohnungsteilung eine Einheit ohne vorherige landesinterne Ausschreibung im Auftrag vom damaligen Geschäftsführer an eine externe Person vergeben. Die daraus resultierende zweite Einheit stand zum Zeitpunkt der Gebarungsprüfung leer. Die Zweckmäßigkeit der Umbaumaßnahmen betreffend die Wohnungsteilung war vom damaligen Geschäftsführer nicht dokumentiert. Durch die Wohnungsteilung entstanden Mehrkosten.
- In vier Fällen wurde von dem von der A2 festgelegten Vergabeprozess der Wohnungen abgesehen, meist in jenen Fällen, in welchen ein Naheverhältnis zwischen den Mietern und dem damaligen Geschäftsführer bestand.
- In drei Fällen wurde eine Ausnahme von der Nachverrechnung gewährt, weil die neuen Mieter genau im Monat des Fälligwerdens der Betriebskostennachzahlung eingezogen waren.
- Bei einem Objekt wurde in den Jahren 2022 und 2023 von der damaligen Geschäftsführung von einer Nachverrechnung Abstand genommen, da die Ansicht vertreten wurde, dass eine Nachverrechnung der Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 3 Mietrechtsgesetz nicht begründet werden könne. Die Vorschreibung der

Betriebskosten durch die A2 erfolgte nicht kostendeckend, zumal der Leerstand bei der Heizung nicht berücksichtigt war und die Vorschreibung für eine Hausreinigung in dem im März 2020 beauftragten Umfang fehlte. Die Hausreinigung wurde erst nach Abschluss des Mietvertrages aufgrund des Ersuchens der damaligen Geschäftsführung durch die A2 beauftragt. In diesem Objekt bestand ein Naheverhältnis zwischen einem Mieter und der damaligen Geschäftsführung. Generell fiel bei den Betriebskostenabrechnungen auf, dass die Kosten für Hausreinigungen je Quadratmeter stark voneinander abwichen. Insgesamt wurden bei diesem Objekt für die Jahre 2020 bis 2022 € 15.328 nicht nachverrechnet. Im Jahr 2024 erfolgte eine Nachverrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2023.

- In einem Objekt fanden Untervermietungen statt, obwohl vertraglich ein derartiges Vorgehen ausschließlich mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen könne. Eine derartige Zustimmung wurde dem Landesrechnungshof nicht vorgelegt. Auch hier bestand ein Naheverhältnis zum damaligen Geschäftsführer. Der A2 wurde dieser Sachverhalt vom damaligen Geschäftsführer nicht gemeldet.
- Bei den befristeten Mietverträgen wurde der gemäß § 16 Abs. 7 Mietrechtsgesetz gesetzlich vorgegebene Befristungsabschlag in der Höhe von 25 % zugestanden.

Der Landesrechnungshof stellt kritisch fest, dass die Teilung einer Wohnung ohne Einholung der Zustimmung der Aufsichtsgremien erfolgte und deren Zweckmäßigkeit nicht schlüssig dokumentiert war. Zu der Baumaßnahme Wohnungsteilung wurde seitens der LIG auch kein schriftliches Angebot vorgelegt. Zudem wurde diese Wohnung unmittelbar an eine externe Person ohne vorherige landesinterne Ausschreibung vergeben. Die daraus resultierende zweite Wohnung stand zum Zeitpunkt der Gebarungsprüfung unverändert leer.

Der Landesrechnungshof kritisiert, dass die Geschäftsführung die Abwicklung bzw. den Nachlass von allfälligen Nachverrechnungen auch in jenen Fällen zu genehmigen hatte, in denen ein Naheverhältnis zu Mietern bestand. Aus Sicht des Landesrechnungshofes besteht in diesen Fällen eine Interessenkollision. Zudem wurden diese Wohnungen nicht entsprechend den internen Vorgaben der A2 vergeben.

Gemäß dem GmbH-Gesetz hat der Geschäftsführer die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Nach § 25 GmbH-Gesetz hat sich die Geschäftsführung nicht nach sachfremden Interessen leiten zu lassen und auf Grundlage angemessener Informationen zum Wohle der Gesellschaft zu handeln. Aus Sicht des Landesrechnungshofes wurde diesen Kriterien nicht entsprochen.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass die befristeten Mietverträge einen Befristungsabschlag gemäß den gesetzlichen Bestimmungen enthielten.

Mit Stand 1. Mai 2025 standen 52 Wohnungen leer. Davon waren neun Wohnungen intern und 18 extern auf einer Plattform inseriert. Zu den übrigen Wohnungen laufen derzeit Sanierungsverfahren bzw. sie stehen am Beginn eines Verkaufsprozesses.

Zu den Verkaufsprozessen einzelner Wohnungen geht aus den Unterlagen hervor, dass die im Auftrag der LIG erstellte Verkaufspreisindikation der Liegenschaftswerte im Vorfeld der Auslobung teilweise deutlich geringer ausfielen als im Vergleich zu den in den letzten Jahren erfolgten Investitionen. Zu den Investitionen fiel auf, dass hinsichtlich der Angaben zu den erfolgten Maßnahmen teilweise widersprüchliche Aussagen des damaligen Geschäftsführers vorlagen. Beispielsweise wurde dem Aufsichtsrat gegenüber zu einem Objekt angegeben, dass nur für die Sanierung von Fenstern Investitionen getätigt wurden und darüber hinaus keine erfolgten. Diese Aussage deckt sich jedoch nicht mit den dokumentierten Vergabeakten, welche dem Landesrechnungshof vorliegen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Verkaufspreisindikationen der Liegenschaftswerte durch die LIG teilweise deutlich niedriger ausfielen als die in den letzten Jahren getätigten Investitionen in diese Objekten.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, dass vor Verkäufen der Objekte eine objektive Neubewertung der Liegenschaften durch die zuständigen Abteilungen des Landes vorgenommen wird.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Aus der Sicht der LIG darf diesbezüglich auf die vom Aufsichtsrat und von Eigentümerseite getroffenen Maßnahmen verwiesen werden. Zur Neuaufstellung des umfassenden Immobilienmanagements siehe Kapitel 4.

6.5 Internes Kontrollsystem

Da das Unternehmen mit öffentlichen Geldern finanziert wird und somit keine privaten Interessen an der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens bestehen ist ein funktionierendes internes Kontrollsystem, insbesondere hinsichtlich der Vergaben, unabdingbar.

Im Aufsichtsrat wurden vom Geschäftsführer jährlich Berichte zum internen Kontrollsystem präsentiert. Elemente der Prüfungen waren das Zahlungssystem (Zahlungen, Zahllauf), das Baumanagement samt Rechnungsprüfung, das Berechtigungskonzept für das EDV-System (Navision) und dessen Datenaktualität und Maßnahmen neben dem Jahreskontrollmaßnahmenplan. Im Jahr 2023 waren auch das Mahnwesen und Kreditschutzverband-Insolvenzlisten Bestandteile der Prüfung.

Im Bereich „Baumanagement – Rechnungsprüfung“ fanden Kontrollen derart statt, dass anhand der Schlussrechnungen geprüft wurde, ob eine erforderliche Bestellung des Landes (= Budgetbereitstellung) vorhanden und ob es zu wesentlichen Abweichungen zwischen Auftragssumme und Rechnungssumme gekommen war. Eine detaillierte Vergabeprüfung fand nicht statt.

Der Landesrechnungshof stellte fest, dass die Berichte betreffend internes Kontrollsystem von der LIG selbst verfasst wurden und keine externen Beauftragungen

bzw. durch das Land selbst erfolgten. Während nach Auskunft des zur Zeit der Landesrechnungshofprüfung zuständigen Geschäftsführers die Berichte von jeweils einer Mitarbeiterin der LIG erstellt und die Stichproben im Zuge der Erstellung „individuell aus den Jahresunterlagen“ gezogen wurden, wurden die Stichproben der Projektdaten im Bereich Baumanagement vom damaligen Geschäftsführer selbst geprüft. Auch leitete der Geschäftsführer die Prüfungen betreffend internes Kontrollsystem und präsentierte sie im Aufsichtsrat.

Der Landesrechnungshof kritisiert, dass der Geschäftsführer selbst die gezogenen Stichproben im Baumanagement prüfte, insbesondere aufgrund der Tatsache, dass dieser selbst trotz bestehender Rahmenvereinbarung mit dem Land Steiermark Aufträge vergeben hatte. Zudem fand keine Überprüfung dahingehend statt, ob Vergleichsangebote eingeholt wurden bzw. warum die jeweilige Vergabe durch die Geschäftsführung selbst erfolgte oder durch die dazu ermächtigte Abteilung des Landes.

Durch die gewählte Systematik der Prüfungen betreffend internes Kontrollsystem konnte für den Aufsichtsrat der Anschein entstehen, dass das interne Kontrollsystem intakt ist, obwohl diese Prüfung in Teilen nicht durch außenstehende Personen erfolgte.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig darauf zu achten, dass ein internes Kontrollsystem durch Personen überprüft wird, welche nicht in die zu prüfenden Geschäftsfälle involviert sind bzw. nach objektiven Kriterien eine ausreichende Distanz zu den geprüften Geschäftsfällen aufweisen können.

Der Landesrechnungshof spricht diese Empfehlung für sämtliche Unternehmen des Landes, insbesondere für sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats aus, denen allfällige Berichte betreffend internes Kontrollsystem präsentiert werden. Bei Unternehmen ohne Aufsichtsrat sollte die Generalversammlung beziehungsweise die beteiligungsverwaltende Stelle diese Aufgabe wahrnehmen, insbesondere deshalb, weil öffentlich finanzierte Unternehmen nicht mit privatwirtschaftlichen Unternehmen vergleichbar sind.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Insgesamt darf wieder darauf hingewiesen werden, dass eine Novelle der Beteiligungsrichtlinie des Landes Steiermark derzeit in Ausarbeitung ist und ggst. Empfehlungen im Rahmen der Überlegungen berücksichtigt werden.

7. FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die Finanzierung der LIG setzte sich im Prüfzeitraum primär aus laufenden Gesellschafterzuschüssen, Eigenerlösen und der Abdeckung von Verlusten durch den Eigentümer zusammen.

Sowohl die erhaltenen Gesellschafterzuschüsse als auch die Abdeckung von Verlusten basieren auf einer Ergebnisabführungs- und Finanzierungsvereinbarung mit dem Land Steiermark, abgeschlossen am 26. April 2012. Das Land Steiermark verpflichtete sich in dieser, den jährlich negativen Cash-Flow, mindestens jedoch den Jahresverlust der LIG abzudecken. Als Berechnungsbasis gelten der Jahresverlust sowie die Cash-Flow-Ermittlung entsprechend dem von einem Wirtschaftsprüfer geprüften Jahresabschluss. Zur Sicherung der Liquidität hat das Land quartalsmäßig Akontierungen zu leisten.

Zusätzlich zu den Gesellschafterzuschüssen erhielt die LIG von diversen Körperschaften Subventionen und Zuschüsse in Höhe von € 2,4 Mio.

7.1 Gesellschafterzuschüsse

Die LIG erhielt quartalsweise Zahlungen des Landes Steiermark, um ihren Zahlungsbedarf zu sichern. Die Verbuchung erfolgt über das Konto „Aufwands- und Liquiditätszuschüsse“. Zusätzlich zu den quartalsweisen Überweisungen des Landes werden auf diesem Konto auch die jeweils im Nachhinein errechneten Beträge für die Verlustabdeckung verbucht und Abgrenzungsbuchungen, die sich über mehrere Perioden wieder aufheben, durchgeführt. Insgesamt wurden von € 14,2 Mio. (2022) bis € 24,7 Mio. (2023) als Erträge eingebucht.

Aufwands- und Liquiditätszuschüsse inkl. Abgrenzungsbuchungen [Beträge in €]	2020	2021	2022	2023
Gesellschafterzuschuss 1. Quartal	3.066.999	4.000.000	4.004.904	4.471.248
Gesellschafterzuschuss 2. Quartal	3.066.999	4.000.000	4.004.904	4.471.248
Gesellschafterzuschuss 3. Quartal	2.793.993	4.000.000	3.872.353	2.615.607
Gesellschafterzuschuss 4. Quartal	3.066.999	4.000.000	4.004.904	4.471.248
Zwischensumme	11.994.990	16.000.000	15.887.066	16.029.349
Umbuchung betreffend Vorjahre	273.006			
Verlustabdeckung	3.617.810			6.805.636
Abgrenzungen*)		- 132.551	- 1.723.090	1.855.641
Summe	15.885.806	15.867.449	14.163.976	24.690.626

*) Diese heben sich über die Jahre auf.

Quelle: Buchhaltung der LIG, Konto 49300 „Aufwands- und Liquiditätszuschüsse“,
aufbereitet durch den Landesrechnungshof

7.2 Cash-Flow-Rechnungen

Anhand der Cash-Flow-Rechnungen für die geprüften Jahre kann deutlich gezeigt werden, dass die erhaltenen Gesellschafterzuschüsse den Bestand der liquiden Mittel der LIG wesentlich beeinflussten. Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist durchgehend positiv, wobei hier aufgrund der Verbuchungstechnik auch die Zuschüsse des Landes Steiermark enthalten sind. Aufgrund der Zahlungen für Investitionen wurde der Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit regelmäßig wesentlich reduziert. Aufgrund der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in den Jahren 2020 bis 2022 kam es in der Gesellschaft zu einem weiteren wesentlichen Mittelabfluss.

Der Landesrechnungshof hält fest, dass der Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode nur mit den Gesellschafterzuschüssen sowie im Jahr 2023 durch eine Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Steiermark in Höhe von € 97 Mio. bei gleichzeitiger Tilgung von Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten in Höhe von € 83 Mio. erreicht werden konnte.

[Beträge in Tausend €]	2020	2021	2022	2023
Nettogeldfluss aus laufender Tätigkeit	17.006	29.365	31.099	22.749
Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	- 8.346	- 17.532	- 14.983	- 16.247
Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 7.701	- 14.760	- 14.442	8.369
Nettogeldfluss gesamt	662	- 2.927	1.656	14.872
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	4.941	5.603	2.677	4.333
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.603	2.677	4.333	19.205
Gesellschafterzuschüsse	15.886	15.867	14.164	24.691

Quelle: Jahresabschlüsse der Gesellschaft, aufbereitet durch den Landesrechnungshof

7.3 Cash-Pooling mit dem Land Steiermark

Mit dem Land Steiermark wurde mit der Kontoführungsvereinbarung vom 29. Juni 2018 ein Cash-Pooling vereinbart. Der Liquiditätsbedarf oder -überschuss wird laut dieser Vereinbarung zwei Mal wöchentlich bekannt gegeben und auf die jeweils vereinbarten Konten übertragen. Die Kreditforderungen werden jeweils variabel auf Basis des EONIA (Euro OverNight Index Average) zuzüglich fünf Basispunkte, Untergrenze 0 %, verzinst. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 bestanden aus dem Cash-Pooling gegenüber dem Land Steiermark Verbindlichkeiten in Höhe von € 13 Mio.

Der Landesrechnungshof begrüßt den Umstand, dass die LIG mit dem Land Steiermark eine Liquiditätsausgleichsvereinbarung („Cash-Pooling“) abschloss. Eine derartige Maßnahme empfahl der Landesrechnungshof bereits in Zusammenhang mit seinen Prüfungen (z. B. Creative Industries Styria, Geschäftszahl: LRH-133661/2019-13).

Im Falle einer vollständigen Rückübertragung der Immobilien an das Land würde der hier anfallende Verwaltungsaufwand entfallen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Auch nach einer vollständigen Rückführung besteht für den Wirtschaftsbetrieb ein Liquiditätsbedarf, der in den künftigen Landesbudgets und Landesfinanzrahmen eine Berücksichtigung finden muss. Durch die Verlagerung der Agenden in den inneren Bereich der Landesverwaltung reduziert sich der Aufwand zusehends, wie der Landesrechnungshof bereits treffend feststellte.

8. WIRKUNGSMESSUNG, CONTROLLING

Im L-VG 2010 sowie insbesondere im Steiermärkischen Landeshaushaltsgesetz 2014 finden sich Grundsätze der wirkungsorientierten Haushaltsführung wieder.

Eine wirkungsorientierte Verwaltungsführung verfolgt das Ziel, Verwaltungshandeln stärker an den Ergebnissen und Wirkungen für die Bevölkerung auszurichten. Im Blickwinkel der Betrachtung steht dabei nicht unmittelbar die durch die Verwaltung erbrachte Leistung, sondern **vielmehr die durch den Einsatz öffentlicher Gelder erzielte Wirkung**.

Zur Messung der erzielten Wirkung ist es gemeinhin erforderlich, Wirkungsziele, Maßnahmen und Indikatoren zu definieren. Wirkungsziele bilden dabei strategische Zielvorgaben über Wirkungen ab, die mit den eingesetzten Ressourcen für die Bevölkerung durch die Umsetzung von Maßnahmen erreicht werden sollen. Als Maßnahmen kommen Aktivitäten, Vorhaben, Leistungen oder Projekte der betreffenden Organisationseinheit in Frage, die der Zielerreichung dienen. Eine Evaluierung der Zielerreichung hat anhand von Indikatoren zu erfolgen, welche als Kennzahlen oder Meilensteine ausgestaltet sein können.

Der Landesrechnungshof untersuchte in diesem Zusammenhang die Angaben zur Wirkungsorientierung auf Ebene der ressortverantwortlichen A4.

Die LIG ist gemeinsam mit der Energie Steiermark AG im Globalbudget „Beteiligungen“ zusammengefasst. Der Landesrechnungshof übt Kritik daran, dass die Bezeichnung des Globalbudgets darauf schließen lässt, dass Beteiligungen generell unter dieser aufscheinen, während nur diese beide Beteiligungen unter diesem Namen vorkommen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, eine Anpassung der Bezeichnung des Globalbudgets vorzunehmen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Im Rahmen des Budgetbeschlusses 2026 wird das Globalbudget in seiner Bezeichnung in „Globalbudget Beteiligungsverwaltung Energie Steiermark AG und Landesimmobilien“ geändert. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der im Vorjahr überarbeiteten Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung in Verbindung mit der Geschäftsverteilung der Mitglieder der Landesregierung und der damit einhergehenden Zuständigkeit der Abteilung 4 unter anderem für „Allgemeine Beteiligungsangelegenheiten“, welche bei Landesrat DI Ehrenhöfer (und nicht im Korreferat) ressortiert. Die gegenständliche Thematik ist daher folglich haushaltsrechtlich dem Globalbudget Finanzen zuzuordnen. Darüber hinaus wird der langjährigen Forderung des Landesrechnungshofes nachgekommen, wonach das Globalbudget Beteiligungen aufgrund seiner Verwaltung von zwei direkten Beteiligungen entsprechend umzubenennen sei.

Eines der Wirkungsziele bezieht sich darauf, eine ausgeglichene Geschlechterbalance in den Aufsichtsgremien der Beteiligungsunternehmen dieses Globalbudgets hergestellt zu haben.

Mit den unter diesem Wirkungsziel angeführten Indikatoren wird ein 35%iger Frauenanteil in den Aufsichtsräten der Energie Steiermark AG und der LIG angestrebt. Diese Indikatoren beziehen sich auf den Landtagsbeschluss Nr. 405 vom 24. April 2012, die folgende Regelung enthält:

„Das Land Steiermark verpflichtet sich bei Nominierungen in AR bzw. Beiräte sicherzustellen, dass bis 31. Dezember 2014 kein Geschlecht weniger als 25 Prozent und bis 31. Dezember 2018 kein Geschlecht weniger als 35 Prozent der vom Land zu besetzenden Positionen einnimmt.“

Angemerkt wird, dass bei der Bestellung eines Aufsichtsrates mit drei Personen, wie im Falle der LIG, eine quotengerechte Umsetzung nicht möglich ist. Die Quote betrug in den geprüften Jahren 33,3 %. Im Jahr 2025 wurde der Aufsichtsrat mit drei Frauen besetzt.

In der Gleichstellungsstrategie des Landes wird angeführt, dass die *„Erhöhung des Frauenanteils in Leitungsfunktionen in wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Schlüsselpositionen“* sowie eine *„beispielgebende Umsetzung in der öffentlichen Verwaltung und in öffentlich geförderten Organisationen“* anzustreben sind. Auch sieht der entsprechende Aktionsplan 2021/22 eine ausgewogene Vertretung der Geschlechter in Entscheidungspositionen vor.

Auch wenn im Falle der LIG die vom Landtag und der Landesregierung angestrebte Quote nunmehr erfüllt ist, empfiehlt der Landesrechnungshof, die Frauenquote in Aufsichtsgremien entsprechend zu forcieren, sich wieder zur Festsetzung einer entsprechenden Quote zu bekennen und diese in allen Landesgesellschaften umzusetzen.

Stellungnahme Landeshauptmann Mario Kunasek:

Im Bereich der Unternehmen, an denen das Land Steiermark beteiligt ist, ist die Auswahl geeigneter Aufsichtsratsmitglieder von großer Bedeutung zur Wahrung insbesondere der wirtschaftlichen Interessen des Landes. Vor diesem Hintergrund ist in der Geschäftsordnung der Landesregierung vorgesehen, dass nicht nur die Gründung von Gesellschaften durch das Land oder der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen des Landes an Gesellschaften der kollegialen Beschlussfassung bedarf, sondern gemäß § 3 Abs. 1 Z 16 GeOLR auch die Wahl bzw. Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern einer GmbH oder die Wahl bzw. Abberufung der Aufsichtsratsmitglieder einer AG. Ebenso unterliegt gemäß § 3 Abs. 1 Z 8 lit. e GeOLR die Bestellung der Mitglieder von Kommissionen und Beiräten der kollegialen Beschlussfassung.

Bei all diesen Personalentscheidungen bzw. Bestellungen wurde und wird besonderer Wert sowohl auf die erforderlichen fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten, die Managementanforderungen als auch auf die persönliche Eignung von Kandidatinnen und Kandidaten gelegt. Besondere Rolle spielen dabei Auftreten, Durchsetzungsvermögen und Kommunikationsfähigkeit sowie wirtschaftliches und strategisches Denken.

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 30. September 2025 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Vertreten waren

- das Büro von Landeshauptmann Mario Kunasek,
- das Büro von Landesrat DI Willibald Ehrenhöfer,
- das Büro von Landesrätin Mag. Dr. Claudia Holzer,
- die Abteilung 2 Zentrale Dienste,
- die Abteilung 4 Finanzen und
- die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH.

9. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof überprüfte die Landesimmobilien-Gesellschaft mbH (LIG). Die Prüfung umfasste überwiegend den Zeitraum von 2020 bis 2023.

Der Landesrechnungshof hebt die hohe Kooperationsbereitschaft der Geschäftsführung sowie aller zuständigen Abteilungen hervor, die um Auskünfte gebeten wurden.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich nachfolgend angeführte Feststellungen und für den Maßnahmenbericht gemäß Art. 52 Abs. 4 Landes-Verfassungsgesetz relevante Empfehlungen.

Der Landesrechnungshof weist vorweg darauf hin, dass – wie im Bericht ausgeführt – die Landesimmobilien künftig anderweitig verwaltet werden sollen. Laut der eingegangenen Stellungnahme ist es vorbehaltlich einer Beschlussfassung der Landesregierung geplant, eine Umwandlung gemäß dem Umwandlungsgesetz durchzuführen. Dies hätte eine komplette Auflösung der LIG zur Folge, mit dem Vorteil einer Gesamtrechtsnachfolge durch den geplanten Wirtschaftsbetrieb, wodurch dieser automatisch in die Rechte der LIG eintritt. Somit werden auch diverse, nachfolgend genannte Empfehlungen des Landesrechnungshof obsolet.

Geschäftsführung [Kapitel 3.3.1]

- Eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung wurde dem Landesrechnungshof (undatiert) vorgelegt, jedoch handelte es sich offenbar um eine veraltete Version, in welcher die Aufgabenverteilung zweier ehemals zuständigen Geschäftsführer geregelt war.

➤ **Empfehlung 1:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt dem Aufsichtsrat, die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung zu aktualisieren und zu beschließen, sofern die LIG als Gesellschaft bestehen bleibt. Laut der eingegangenen Stellungnahme wird die LIG als Gesellschaft nicht bestehen bleiben, womit diese Empfehlung obsolet würde.

Aufsichtsrat [Kapitel 3.3.2]

➤ **Empfehlung 2:**

Der Landesrechnungshof regt wiederholt an, die Aufsichtsratsentschädigung für Vertreter des Landes insofern zu überdenken, als anstatt einem pauschalierten monatlichen Entgelt eine Entlohnung nach im Aufsichtsrat verbrachten Stunden zu einem angemessenen Stundensatz erfolgen sollte, bzw. die Funktion im Aufsichtsrat, wenn sie von Bediensteten des Landes Steiermark wahrgenommen wird, anderweitig abzugelten.

RÜCKFÜHRUNG DER LIG AN DAS LAND STEIERMARK [KAPITEL 4]

- Der Landesrechnungshof hält fest, dass die beteiligungsverwaltende Stelle zum Zeitpunkt der Prüfungsdurchführung Überlegungen hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen der Rückführung anstellte, konkret bezogen auf jede einzelne Liegenschaft. Vor Abschluss der Prüfung wurden diese Berechnungen weitergeführt. Der Stand dieser Erwägungen, die als Entscheidungsbasis dienen, lag dem Landesrechnungshof zum Zeitpunkt des Abschlusses der aktuellen Prüfung nicht vor.

➤ **Empfehlung 3:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt, im Falle eines steuerlichen Vorteiles der Rückführung von Immobilien an das Land Steiermark diese bis zum 31. Dezember 2025 durchzuführen. Laut der eingegangenen Stellungnahme wird die LIG als Gesellschaft nicht bestehen bleiben, womit diese Empfehlung obsolet würde.

- Der Landesrechnungshof weist darauf hin, dass die Aufrechterhaltung einer eigenen Gesellschaft zusätzlichen Aufwand erfordert. Konkret handelt es sich bei den finanziellen langfristigen Folgen um jene der Verwaltungskosten (eigene Geschäftsführung, Buchhaltung, Jahresabschluss, Wirtschaftsprüfung, Kosten der Verwaltung, Körperschaftssteuer, Grundsteuer, Personal etc.).

➤ **Empfehlung 4:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, eine Gesamtbetrachtung aller Kostenfaktoren vorzunehmen.

➤ **Empfehlung 5:**

Langfristig sollte eine Struktur angestrebt werden, die unter verwaltungsökonomischen Aspekten gestaltet wird und im Sinne der Transparenz auch im Landesbudget sowie im Rechnungsabschluss, insbesondere in der Vermögensrechnung, abgebildet wird. Eine Ansiedelung der Aufgaben der LIG in der in Teilen bereits zuständigen Abteilung 2 Zentrale Dienste (A2) erachtet der Landesrechnungshof jedenfalls als sinnvoll. Gemäß der eingegangenen Stellungnahme wird diese Empfehlung durch die geplante Umwandlung und Auflösung der LIG umgesetzt.

RECHNUNGSWESEN – GEBARUNG [KAPITEL 5]**Wirtschaftsprüfung [Kapitel 5.1]****➤ Empfehlung 6:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt, die Rotation der Abschlussprüfer beizubehalten.

Gewinn- und Verlustrechnung [Kapitel 5.3]

- Der Landesrechnungshof sieht die Verwendung von Geldern der LIG in diversen bei einigen der bei den gezogenen Stichproben aufgetretenen Fälle kritisch, zumal der geschäftliche Charakter dieser Ausgaben nicht nachvollziehbar bzw. dokumentiert war. Diese Ausgaben hätten aus Sicht des Landesrechnungshofes aus diesem Grund nicht bezahlt werden dürfen. Zudem gab es demzufolge weder eine geeignete Kontrolle bzw. Vorgabe im internen System noch eine externe Kontrolle (z. B. durch den Aufsichtsrat).

➤ Empfehlung 7:

Der Landesrechnungshof empfiehlt, eine für Landesbeteiligungen gültige Regelung in Form einer Compliance-Richtlinie bzw. auch in Form eines Punktes in einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung einzuführen, um die Gebarungsgrundsätze, die für das Land Steiermark gelten, auch auf einzelne Gesellschaften zu übertragen. Dies betrifft insbesondere jene Gesellschaften, die letztendlich regelmäßig durch Mittel des Landes finanziert werden.

- Bei der Überprüfung der Konten der Buchhaltung stellte der Landesrechnungshof fest, dass zusätzlich zum Kilometergeld für Dienstreisen auch weitere angefallene Kosten, wie beispielsweise Parkgebühren oder Tunnelkarten, ersetzt wurden.

➤ Empfehlung 8:

Der Landesrechnungshof empfiehlt, interne mit dem Aufsichtsrat abzustimmende Richtlinien über die zu gewährenden Fahrtkosten zu implementieren. Diese sollten sich an den steuerlichen Höchstgrenzen bzw. landesinternen Richtlinien orientieren. Diese Empfehlung gilt für alle direkten und indirekten Beteiligungen des Landes Steiermark. Wenn die LIG aufgelöst wird, werden laut eingegangener Stellungnahme die steuerlichen Höchstgrenzen bzw. landesinternen Richtlinien für den übernehmenden Wirtschaftsbetrieb gelten.

VERGABEN [KAPITEL 6]

Zuständigkeiten [Kapitel 6.1]

- Der Landesrechnungshof kritisiert, dass eine eindeutige Regelung für die Vergaben von Vorhaben der LIG fehlte. Sowohl die zuständige Abteilung des Landes als auch die Geschäftsführung der LIG führten Auftragsvergaben durch. Aus den rechtlichen Rahmenbedingungen war es dem Landesrechnungshof nicht ersichtlich, wann und warum fallweise die Geschäftsführung persönlich bzw. die zuständige Abteilung Aufträge vergeben hatte.
- Die Abteilungsleiter der A2 und der Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau (A16) übernehmen einerseits die Kontrollfunktion im Rahmen des Aufsichtsrates. Andererseits übernehmen die A2 und die A16 operative Geschäftstätigkeiten der LIG. Aus Sicht des Landesrechnungshofes besteht dadurch eine unzweckmäßige Doppelfunktion, welche die Kontrollfunktion im Rahmen des Aufsichtsrates beeinflussen kann; dies insbesondere bei Vergabeverfahren, da beispielsweise bei Beauftragungen von Wohnungssanierungen der Abteilungsleiter der A16 mitzuunterzeichnen hatte.

➤ **Empfehlung 9:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt, Zuständigkeiten eindeutig und transparent zu regeln.

Investitions- und Instandhaltungskosten sowie Sanierungsprioritäten [Kapitel 6.2]

- Der Landesrechnungshof bemängelt, dass es bei der Wohnungssanierung keine schriftlich festgehaltene Reihenfolge der dringlichsten Maßnahmen gab und der damalige Geschäftsführer zustimmungspflichtige Ausgaben über € 50.000 lediglich mit dem Hinweis rechtfertigte, dass er dafür im Wirtschaftsplan Mittel freigegeben hatte. Konkrete Baumaßnahmen waren im Rahmen dieser Genehmigung nicht ersichtlich, und es bestand ein Spielraum hinsichtlich der Frage, welche Rechtsgeschäfte, die eine Wertgrenze von € 50.000 überstiegen, ebenfalls zur Genehmigung dem Aufsichtsrat vorzulegen gewesen wären.

➤ **Empfehlung 10:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt, auch im Rahmen von Wohnungssanierungen detailliertere Programme im Vorhinein festzulegen und für Investitionen, welche die Wertgrenzen übersteigen und nicht konkret im Programm enthalten sind, die Zustimmung des Aufsichtsrates einzuholen.

Prüfung von Vergaben bei Wohnungssanierungen [Kapitel 6.3]

- Der Landesrechnungshof kritisiert die Direktvergaben des damaligen Geschäftsführers an eine Firma, welche laufend und in einem nahen zeitlichen Zusammenhang zu gleichartigen Auftragsarten beauftragt wurde. Weiters fehlten in den übermittelten Vergabeakten klare Leistungsverzeichnisse, transparente Preisgestaltungen und ordnungsgemäße Berechnungen des geschätzten Auftragswertes, Preisangemessenheitsprüfungen bzw. die Einholung weiterer Vergleichsangebote und Vermerke über die Eignung des

Beauftragten. Die durchgeführten Vergaben erfolgten aus Sicht des Landesrechnungshofes nicht ordnungsgemäß.

- Zudem stellt der Landesrechnungshof fest, dass diese Firma stets vom damaligen Geschäftsführer beauftragt wurde. Die Abteilungen (A2 und A16) beauftragten diese Firma in keinem Fall. Eine Begründung dafür lag dem Landesrechnungshof nicht vor. Das zuständige Referat sah sich nicht eingebunden.
- Der Landesrechnungshof hält dazu jedoch kritisch fest, dass die Formulare für die Beauftragung und die Schlussrechnung eine Unterfertigung der A16 vorsah. Wie eine derartige Freigabe ohne vorherige Prüfung erfolgen kann, ist für den Landesrechnungshof nicht nachvollziehbar. Die Prüfung und Fertigung einer Vergabe durch eine Abteilung, die in das Vergabeverfahren nicht unmittelbar involviert ist, erachtet der Landesrechnungshof als unzweckmäßig.

➤ **Empfehlung 11:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, ein entsprechendes Kontrollsystem zur wirksamen Verhinderung, Aufdeckung und Behebung von sich bei der Durchführung von Vergabeverfahren ergebenden Interessenkonflikten, zur Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen und zur Gleichbehandlung aller Unternehmen einzuführen. Zudem ist die Sicht zu vertreten, dass die Gebarung des Unternehmens im Vordergrund steht.

- Der Landesrechnungshof kritisiert die Direktvergaben des damaligen Geschäftsführers. Aus Sicht des Landesrechnungshofes fehlten im Wohnungssanierungsbereich die nötige Transparenz und die Kontrolle über Bauvorhaben.
- Der Landesrechnungshof sieht die Beauftragungen für die Sanierung einer Außenanlage kritisch, zumal die Maßnahme aus Sicht des Landesrechnungshofes nicht den angegebenen Sanierungszielen entsprach sowie ein Naheverhältnis zwischen dem Geschäftsführer und dem Mieter gegeben war. Aufgrund des Auftragsvolumens wäre aus Sicht des Landesrechnungshofes jedenfalls auch die Einholung eines Vergleichsangebotes erforderlich gewesen.
- Dem Landesrechnungshof erschließt sich weiters nicht, mit welcher Zeichnungsberechtigung der damalige Geschäftsführer für die A16 im Rahmen der Schlussrechnungsprüfung handelte.

➤ **Empfehlung 12:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt, falls ein Naheverhältnis zwischen Geschäftsführer und Mieter zugrunde liegt, Maßnahmen durch unabhängige Objektmanager der A16 durchführen zu lassen, damit der Anschein einer allfälligen Interessenkollision hintangehalten wird.

- Der Landesrechnungshof kritisiert weiters das Fehlen eines internen Kontrollsystems, das darauf ausgerichtet ist, allfällige Vermögensnachteile der Gesellschaft rechtzeitig zu erkennen. Zudem kritisiert der Landesrechnungshof, dass die Rechtsgeschäfte vom damaligen Geschäftsführer nicht mit der notwendigen Transparenz abgewickelt wurden.

➤ **Empfehlung 13:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt, innerhalb eines klaren Regelwerks die Zuständigkeiten festzulegen und ein funktionierendes internes Kontrollsystem sicherzustellen.

- Der Landesrechnungshof begrüßt die derzeitige Aufarbeitung der vorliegenden Sachverhalte durch die zuständigen Abteilungen und empfiehlt, nach umfassender Erhebung gegebenenfalls weitere rechtliche Schritte einzuleiten.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass bei den angeforderten Stichproben infolge der Wertgrenze das Verfahren der Direktvergabe rechtmäßig gewählt wurde. In den überprüften Vergabefällen wurde von der Einholung eines weiteren Angebotes stets Abstand genommen. Dies sieht der Landesrechnungshof bei Instandhaltungskosten von € 15,6 Mio. für das Jahr 2023 kritisch, insbesondere da auch keine transparenten Sanierungspläne für Wohnungssanierungen seitens der LIG vorgelegt werden konnten.

➤ **Empfehlung 14:**

Um dem Prinzip der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu entsprechen, erachtet der Landesrechnungshof es für notwendig, ab einer Bagatellgrenze auch bei Direktvergaben Vergleichsangebote einzuholen und zu dokumentieren. Wird in Einzelfällen davon Abstand genommen, sollte dies gesondert dokumentiert werden. Der Landesrechnungshof empfiehlt weiters, in einer internen Vergaberichtlinie detailliert festzulegen, wann ein Abgehen von einer Angebotseinholung im Einzelfall (genaue Wertgrenze, Dringlichkeit, Ressourcen am Markt etc.) möglich ist. Es ist jedenfalls sicherzustellen, dass eine Direktvergabe im Vier-Augen-Prinzip erfolgt.

Wohnungsvergaben und Verrechnung der Betriebskosten [Kapitel 6.4]

- Der Landesrechnungshof stellt kritisch fest, dass die Teilung einer Wohnung ohne Einholung der Zustimmung der Aufsichtsgremien erfolgte und deren Zweckmäßigkeit nicht schlüssig dokumentiert war. Zu der Baumaßnahme Wohnungsteilung wurde seitens der LIG auch kein schriftliches Angebot vorgelegt. Zudem wurde diese Wohnung unmittelbar an eine externe Person ohne vorherige landesinterne Ausschreibung vergeben. Die daraus resultierende zweite Wohnung stand zum Zeitpunkt der Gebarungsprüfung unverändert leer.
- Der Landesrechnungshof kritisiert, dass die Geschäftsführung die Abwicklung bzw. den Nachlass von allfälligen Nachverrechnungen auch in jenen Fällen zu genehmigen hatte, in denen ein Naheverhältnis zu Mietern bestand. Aus Sicht des Landesrechnungshofes besteht in diesen Fällen eine Interessenkollision. Zudem wurden diese Wohnungen nicht entsprechend den internen Vorgaben der A2 vergeben.
- Gemäß dem GmbH-Gesetz hat der Geschäftsführer die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Nach § 25 GmbH-Gesetz hat sich die Geschäftsführung nicht nach sachfremden Interessen leiten zu lassen und auf Grundlage angemessener Informationen zum Wohle der Gesellschaft zu handeln. Aus Sicht des Landesrechnungshofes wurde diesen Kriterien nicht entsprochen.

- Der Landesrechnungshof hält fest, dass die befristeten Mietverträge einen Befristungsabschlag gemäß den gesetzlichen Bestimmungen enthielten.
- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Verkaufspreisindikationen der Liegenschaftswerte durch die LIG teilweise deutlich niedriger ausfielen als die in den letzten Jahren getätigten Investitionen in diese Objekten.

➤ **Empfehlung 15:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt, dass vor Verkäufen der Objekte eine objektive Neubewertung der Liegenschaften durch die zuständigen Abteilungen des Landes vorgenommen wird.

Internes Kontrollsystem [Kapitel 6.5]

- Der Landesrechnungshof stellt fest, dass die Berichte betreffend internes Kontrollsystem von der LIG selbst verfasst wurden und keine externen Beauftragungen bzw. durch das Land selbst erfolgten. Während nach Auskunft des zur Zeit der Landesrechnungshofprüfung zuständigen Geschäftsführers die Berichte von jeweils einer Mitarbeiterin der LIG erstellt und die Stichproben im Zuge der Erstellung „individuell aus den Jahresunterlagen“ gezogen wurden, wurden die Stichproben der Projektdaten im Bereich Baumanagement vom damaligen Geschäftsführer selbst geprüft. Auch leitete der Geschäftsführer die Prüfungen betreffend internes Kontrollsystem und präsentierte sie im Aufsichtsrat.
- Der Landesrechnungshof kritisiert, dass der Geschäftsführer selbst die gezogenen Stichproben im Baumanagement prüfte, insbesondere aufgrund der Tatsache, dass dieser selbst trotz bestehender Rahmenvereinbarung mit dem Land Steiermark Aufträge vergeben hatte. Zudem fand keine Überprüfung dahingehend statt, ob Vergleichsangebote eingeholt wurden bzw. warum die jeweilige Vergabe durch die Geschäftsführung selbst erfolgte oder durch die dazu ermächtigte Abteilung des Landes.
- Durch die gewählte Systematik der Prüfungen betreffend internes Kontrollsystem konnte für den Aufsichtsrat der Anschein entstehen, dass das interne Kontrollsystem intakt ist, obwohl diese Prüfung in Teilen nicht durch außenstehende Personen erfolgte.

➤ **Empfehlung 16:**

Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig darauf zu achten, dass ein internes Kontrollsystem durch Personen überprüft wird, welche nicht in die zu prüfenden Geschäftsfälle involviert sind bzw. nach objektiven Kriterien eine ausreichende Distanz zu den geprüften Geschäftsfällen aufweisen können.

➤ **Empfehlung 17:**

Der Landesrechnungshof spricht diese Empfehlung für sämtliche Unternehmen des Landes, insbesondere für sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats aus, denen allfällige Berichte betreffend internes Kontrollsystem präsentiert werden. Bei Unternehmen ohne Aufsichtsrat sollte die Generalversammlung beziehungsweise die beteiligungsverwaltende Stelle diese Aufgabe wahrnehmen, insbesondere deshalb, weil öffentlich finanzierte Unternehmen nicht mit privatwirtschaftlichen Unternehmen vergleichbar sind.

- Im geprüften Zeitraum betrug die Frauenquote im Aufsichtsrat 33,3 %. In diesem Fall wurde die vom Landtag beabsichtigte Frauenquote nicht erfüllt. Im Jahr 2025 wurde der Aufsichtsrat mit drei Frauen besetzt.

➤ **Empfehlung 18:**

Auch wenn im Falle der LIG die vom Landtag angestrebte Quote nunmehr erfüllt ist, empfiehlt Landesrechnungshof, die Frauenquote in Aufsichtsgremien entsprechend zu forcieren, sich wieder zur Festsetzung einer entsprechenden Quote zu bekennen und diese in allen Landesgesellschaften umzusetzen.

Graz, am 18. November 2025

Der Landesrechnungshofdirektor:

Mag. Heinz Drobesch