

# Burgenländischer Landes-Rechnungshof

## Prüfungsbericht

betreffend die  
Prüfung von drei Beteiligungen der  
Bank Burgenland

Bericht I / II – BB 1 - Immobilien GmbH

Eisenstadt, im Mai 2007



#### Auskünfte

Burgenländischer Landes-Rechnungshof  
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstraße 3  
Telefon: 05/9010-8220  
Fax: 05/9010-82221  
E-Mail: [post.lrh@blrh.at](mailto:post.lrh@blrh.at)  
Internet: [www.blrh.at](http://www.blrh.at)  
DVR: 2110059

#### Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof  
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstraße 3  
Berichtszahl: LRH-100-6/74-2007  
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof  
Herausgegeben: Eisenstadt, im Mai 2007

## Abkürzungsverzeichnis

a.o.	außerordentlich, außerordentlicher
AB	Ausschussbericht
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Nutzung
AG	Aktiengesellschaft
AR	Aufsichtsrat
Art.	Artikel
ATS	Österreichische Schilling
BB	bis 20.12.2005: EB und Hypo – Bank Burgenland Aktiengesellschaft [FN 126468h] ab 20.12.2005: Hypo - Bank Burgenland Aktiengesellschaft [FN 259167d]
BB 1	BB 1 - Immobilien GmbH
BB I	Bank Burgenland Immobilien Holding GmbH
BBS	Beteiligungs-Beiratssitzungen
BE	Betriebsergebnis
BELIG	BELIG – Beteiligungs und Liegenschafts GmbH
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
BHO	Bundshaushaltsordnung
BlgNr.	Beilagennummer
BLH	Burgenländische Landesholding GmbH
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BVG	Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka
d.h.	das heißt
DB	Deckungsbeitrag
DCF	Discounted-Cash-Flow-Verfahren
dRGBI.	deutsches Reichsgesetzblatt
DVR	Datenverarbeitungsregister
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
EK	Eigenkapital
etc.	et cetera
EUR	Euro
EVA	Economic Value Added
exkl.	exklusive
f.	folgende
FB	Firmenbuch
FE	Finanzergebnis
ff.	fortfolgende
FK	Fremdkapital
FN	Firmenbuchnummer
gem.	gemäß
GF	Geschäftsführer, Geschäftsführung
ggst.	gegenständliche(r/n)
GK	Gesamtkapital
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOP	Gross Operating Profit
GP	Gesetzgebungsperiode
GRAWE	Grazer Wechselseitige Versicherung Aktiengesellschaft
GS	Generalsekretariat

GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GV	Generalversammlung, Generalversammlungsbeschluss
GW	Grazer Wechselseitige
HFA	Hauptfachausschuss
HGB	Handelsgesetzbuch
HLE	Hypo-Liegenschaftserwerbsgesellschaft m.b.H.
i.W.	im Wesentlichen
idgF.	in der geltenden Fassung
idR.	in der Regel
iHv.	in Höhe von
inkl.	inklusive
IR	Investitionsrechnung
iSd.	im Sinne der
iVm.	in Verbindung mit
JA	Jahresabschluss, Jahresabschlüsse
JÜ	Jahresüberschuss
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
leg. cit.	legis citatae
LGBl.	Landesgesetzblatt
LHO	Landeshaushaltsordnung
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz
lt.	laut
LVA	LVA – Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H.
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
n.d.	nicht definiert
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt
OeNB	Österreichische Nationalbank
Priv.	Private(r) Gesellschafter
rd.	rund
ROCE	Return on Capital Employed
ROI	Return on Investment
RV	Regierungsvorlage
RZ	Randziffer
S.	Seite
Tab.	Tabelle
TEUR	Tausend Euro
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
v.a.	vor allem
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VfSlg	Sammlung der Erkenntnisse und Beschlüsse des VfGH
vgl.	vergleiche
WACC	Weight Average Cost of Capital
WBN	Wirtschaftspark Bgld. Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H.
WHR	wirklicher Hofrat
WiBAG	Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft
WPH	Wirtschaftspark Holding GmbH
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
Zl.	Zahl
zzgl.	zuzüglich

# Inhalt

<b>I. TEIL</b> .....	<b>7</b>
1. Vorlage an den Landtag.....	7
2. Darstellung der Prüfungsergebnisse .....	7
<b>II. TEIL</b> .....	<b>8</b>
1. Conclusio .....	8
2. Zusammenfassung .....	8
3. Grundlagen .....	11
3.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf.....	11
3.2 Prüfungsanlass.....	11
3.3 Zeitliche Abgrenzung .....	11
3.4 Gesetzliche Grundlagen.....	11
3.5 Sonstige Bemerkungen des BLRH.....	12
3.6 Vollständigkeitserklärung .....	12
<b>III. TEIL</b> .....	<b>13</b>
1. Kenndatenfeld.....	13
2. Entstehung der BB 1 .....	13
2.1 Gründung.....	13
2.2 Gesellschafter im Zeitablauf.....	13
3. Übernahme der Sport- und Freizeitanlage in Steinbrunn durch die BB 1 .....	14
3.1 Organigramm zum Stichtag 03.04.2001.....	14
3.2 Ablauf der Übernahme.....	15
3.3 Bewertungen anlässlich der Übernahme .....	15
3.4 Beschlüsse durch die Gremien.....	16
4. Planungsrechnungen .....	17
4.1 Grundlagen, Definitionen .....	17
4.2 langfristige Planung, Strategie .....	17
4.3 mittelfristige Planung.....	18
4.4 kurzfristige Planung.....	18
4.5 Planerlöse-Vergleich .....	19
4.6 Plan/Ist-Vergleich.....	21
4.7 Investitionsplanung .....	26
4.8 Investitionen.....	27
4.9 Controlling.....	29
5. Jahresabschlussanalyse .....	31
5.1 Allgemeines.....	31
5.2 Unterfertigung .....	31
5.3 Bilanzidentität.....	31
6. Kennzahlenanalyse .....	32
6.1 Allgemeines.....	32
6.2 Investitionsanalyse.....	32
6.3 Finanzierungsanalyse .....	33
6.4 Liquiditätsanalyse .....	34
6.5 Ergebnisanalyse.....	35
6.6 Rentabilitätsanalyse.....	35
6.7 Wertorientierte Analyse .....	37
7. Zukunftsaussichten.....	38
7.1 Investitionsplanung 2006.....	38
7.2 Erlöse, EGT .....	40
8. Übernahme der BB 1 durch das Land Burgenland .....	41
8.1 Regierungsbeschluss vom 16.12.2004.....	41
8.2 Regierungsbeschluss vom 07.03.2006.....	42
8.3 Landtagsbeschluss vom 17.03.2006.....	44

9. Beteiligungsmanagement .....	44
9.1 Definition und Zielsetzung .....	44
9.2 Beteiligungsmanagement in der BB .....	44
9.3 Beteiligungsmanagement im Amt der Bgld. Landesregierung.....	45
10. Schlussbemerkungen .....	47
<b>IV. TEIL ANLAGEN.....</b>	<b>49</b>
Anlage 1 Beteiligungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Gründung der BB 1 .....	49
Anlage 2 Beteiligungsverhältnisse vor und nach der Übernahme der BB 1 .....	50
Anlage 3 Investitionsrechnung 2006, Ausbaustufen .....	51
Anlage 4 Entscheidungsträger der BB 1 im Betrachtungszeitraum.....	52

# I. Teil

## 1. Vorlage an den Landtag

Der Bgld. Landes-Rechnungshof (BLRH) erstattet gemäß § 8 Bgld. LRHG<sup>1</sup> nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei der durchgeführten Prüfung getroffen hat.

Der Bericht konzentriert sich auf alle aus Sicht des BLRH bedeutsam erscheinende Sachverhalte, die Bewertung von Stärken, Schwächen und Risiken sowie die daraus abgeleiteten Empfehlungen.

Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH können vordergründig den Anschein erwecken, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stellen aufzuzeigen. Daraus soll und kann a priori nicht grundsätzlich auf eine mangelhafte Arbeit der geprüften Stellen geschlossen werden. Dies auch dann nicht, wenn nach Auffassung der geprüften Stellen die Darstellung ihrer Stärken in den Hintergrund getreten erscheint. Die Tätigkeit des BLRH soll über die gegebenen Empfehlungen vielmehr dazu beitragen, das vielfach bereits anerkannt hohe Niveau der Leistungsfähigkeit nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit noch weiter zu verbessern.

## 2. Darstellung der Prüfungsergebnisse

Der Bericht ist vertikal in drei Ebenen gegliedert.

- I. Teil
- A) Thema
- 1. Kapitel
- 1.1. Abschnitt

Jeder Abschnitt gliedert sich in Unterabschnitte, wobei den Endziffern der Unterabschnitte folgende Bedeutung zugeordnet ist:

- 1. Sachverhaltsdarstellung
- 2. Beurteilung durch den BLRH
- 3. *Stellungnahme der geprüften Stelle (kursiv)*
- 4. Stellungnahme der BLRH (optional)

Beim Zahlenwerk wurden gegebenenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen vorgenommen. Im Bericht verwendete geschlechterspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Frauen und Männer.

---

<sup>1</sup> Bgld. Landes-Rechnungshof-Gesetz, LGBl. Nr. 23/2002.

## II. Teil

### 1. Conclusio

Der BLRH stellte fest, dass aus dem Betrieb der Sport- und Freizeitanlage der BB 1 - Immobilien GmbH (BB 1) von 2001 bis 2005 keine Gewinne erwirtschaftet werden konnten. Das Unternehmen war daher nicht selbsterhaltungsfähig und konnte sich lediglich durch Kapitalzuführung von außen finanzieren. Eine Weiterführung in der sich bis Ende 2005 darstellenden Form war aus betriebswirtschaftlicher Sicht somit nicht zu argumentieren.

### 2. Zusammenfassung

#### 2.1 Gründung

Der BLRH betrachtete rückblickend die Entstehung der BB 1 und deren Gesellschafter ab dem Zeitpunkt der Prüfungsunterwerfung bis zur Übernahme durch die BELIG - Beteiligungs und Liegenschafts GmbH (BELIG). Dabei zeigte sich, dass die BB 1 bereits seit ihrer Gründung kraft Beteiligung im Einflussbereich der EB und Hypo - Bank Burgenland Aktiengesellschaft (BB) stand.

#### 2.2 Planerlöse-Vergleich

Seitens der BB bzw. BB 1 wurden dem BLRH Planungsrechnungen für die Sport- und Freizeitanlage zur Verfügung gestellt. Eine Langfristplanung war im Bewertungsgutachten einer Wirtschafts- und Steuerberatungskanzlei vom September 2000 enthalten, welches im Auftrag der BB erstellt wurde. Einen Bestandteil dieses Gutachtens bildete eine Fortführungsprognose der BB.

Der BLRH stellte fest, dass die Planerlöse der mittel- und kurzfristigen Planung von 2002 bis 2005 bis zu rd. -60% von der langfristigen Planung gem. Bewertungsgutachten abwichen. Er folgerte daraus, dass die Planungsebenen nicht aufeinander abgestimmt und daher als inkonsistent zu bezeichnen waren. Der BLRH kritisierte daher die Qualität der gesamten Planung.

#### 2.3 Plan/Ist-Vergleich

(1) Der BLRH führte für den Zeitraum 2001 bis 2005 anhand der Erlöse, Aufwendungen, des Gross Operating Profit (GOP) und des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) einen Plan/Ist-Vergleich durch. Dabei wurden Abweichungen festgestellt.

Der BLRH kritisierte das Ausmaß der Plan/Ist-Abweichungen bei den Erlösen und den GOP- bzw. EGT-Werten, welches bis zu rd. -839% betrug. Er vermerkte weiters kritisch, dass das EGT von 2001 bis 2005 ausschließlich negativ war und zudem ab dem Jahr 2003 kontinuierlich sank.

Nach Ansicht des BLRH lag die Hauptursache der o.a. eklatanten Plan/Ist-Abweichungen in der völlig unrealistischen Erlösplanung lt. Bewertungsgutachten und Fortführungsprognose.



(2) Der BLRH kritisierte zudem das Versäumnis der BB 1, die strategische Unternehmensplanung rechtzeitig an die realen Verhältnisse anzupassen und gegen die negative wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens keine ausreichenden regulierenden bzw. gegensteuernden Maßnahmen gesetzt zu haben.

#### 2.4 Investitionen

(1) Der BLRH stellte kritisch fest, dass trotz den Ergebnissen der im Auftrag der BB 1 durchgeführten Investitionsplanungen/-rechnungen, welche offensichtlich keine Verbesserung der Ergebnisse erwarten ließen, seitens der BB 1 Investitionen erheblichen Ausmaßes getätigt wurden.

Nach Angaben der BB 1 wichen die tatsächlichen Investitionen hinsichtlich des Investitionsausmaßes zwar von den in den o.a. Investitionsplanungen/-rechnungen untersuchten Investitionsalternativen ab. Der BLRH kritisierte allerdings, dass den zugehörigen Investitionsentscheidungen keine aussagekräftigen Investitionsrechnungen (Wirtschaftlichkeitsrechnungen) zugrunde gelegt wurden. Dies wäre jedoch in Anbetracht des damit verbundenen hohen Risikos (langfristige Kapitalbindung, Erhöhung der Fixkosten) und der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung des Unternehmens jedenfalls geboten gewesen.

Diese Vorgangsweise entbehrte jeder wirtschaftlichen Usance und betriebswirtschaftlichen Ratio.

#### 2.5 Controlling

(1) Der BLRH begrüßte die im Jahr 2003 erfolgte Einrichtung eines unternehmensinternen Controllings in Form der Erstellung von regelmäßigen Controllingberichten zur Unterstützung der Geschäftsführung (GF).

Kritisch vermerkt wurde allerdings, dass sich dieses lediglich auf die operative Ebene beschränkte. Gerade auf Grund der signifikanten Plan/Plan- und Plan/Ist-Abweichungen wäre die Einrichtung eines strategischen Controllings geboten gewesen.

(2) Der BLRH verwies auf die fehlende nachvollziehbare Dokumentation etwaiger, von der GF der BB 1 eingeleiteter Lenkungs- und Steuerungsmaßnahmen in den Controllingberichten.

#### 2.6 Jahresabschlussanalyse

Der BLRH hielt kritisch fest, dass bei der Erstellung der Jahresabschlüsse (JA) der BB 1 vereinzelt von den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung gem. § 201 Handelsgesetzbuch (HGB) bzw. vom Grundsatz der Bilanzidentität abgewichen wurde. Er wies ferner auf § 223 Abs. 2 HGB hin, wonach nicht vergleichbare Beträge sowie die Anpassung der Vorjahresbeträge im Anhang entsprechend anzugeben bzw. zu erläutern gewesen wären.

#### 2.7 Kennzahlenanalyse

Seitens des BLRH wurde anhand von Kennzahlen eine betriebswirtschaftliche Unternehmensanalyse der BB 1 für den Zeitraum 2001 bis 2005 durchgeführt.

Daraus ging hervor, dass der Betrieb der Sport- und Freizeitanlage der BB 1 von 2001 bis 2005 unwirtschaftlich war. Eine Insolvenz des Unternehmens konnte nur durch ständige Obligoausweitungen bei der BB vermieden werden.

## 2.8 Zukunftsaussichten

(1) Im November 2005 wurde von einer Unternehmensberatungs- und Management GmbH im Auftrag der GF der BB 1 eine Investitionsrechnung der Ausbaustufe 2006 („IR 2006“) erstellt. Daraus ging u.a. hervor, dass der Umsatz bei bestehendem Angebot nicht mehr wesentlich gesteigert und die Kosten nicht weiter gesenkt werden könnten. Zudem würden sich lt. den durchgeführten Investitionsrechnungen zusätzliche Investitionen unter Vollkostenrechnung nach Maßgabe der angenommenen Prämissen nicht rechnen.

Zur Conclusio der „IR 2006“ bemerkte der BLRH kritisch, dass diese hauptsächlich qualitative Aussagen enthielt und demnach nach Ansicht des BLRH keine fundierte Grundlage für Investitionsentscheidungen darstellte.

(2) Der BLRH stellte fest, dass zur Erreichung der langfristig geplanten Erlöse in den 2005 anfolgenden Jahren die Umsätze zumindest verdoppelt werden müssten. Um ein positives EGT zu erzielen, wäre unter der Fiktion von konstant bleibenden Aufwendungen eine Umsatzsteigerung von zumindest rd. 43% erforderlich.

In Anbetracht der wirtschaftlichen Entwicklung und Lage der BB 1 von 2001 bis 2005 iVm. den Aussagen der „IR 2006“, erschien dem BLRH im Fall der Beibehaltung der bis 2005 gewählten Strategie mittel- und kurzfristig eine Umsatzsteigerung von rd. 43%, geschweige denn deren Verdoppelung als völlig unrealistisch.

Der BLRH kritisierte, dass die BB 1 in ihrer wirtschaftlichen Lage weder die Annahmen lt. Langfristplanung, noch ein positives EGT erreichen konnte. Er fügte hinzu, dass auf Grund der aggregierten Bilanzverluste im Zeitraum 2001 bis 2005 das Erreichen eines positiven EGT infolge einer Erlössteigerung nicht zwingend mit einem Bilanzgewinn verbunden sein muss (Verlustvorträge).

## 2.9 Beteiligungsmanagement in der BB

Der BLRH begrüßte grundsätzlich die Einrichtung des Beteiligungsbeirates in der BB zur Steuerung des Beteiligungsbereiches. Er kritisierte jedoch, dass trotz des neu errichteten Beteiligungsbeirates keinerlei Aktivitäten und Maßnahmen zur Gestaltung (Verbesserung) der operativen Geschäftstätigkeit der BB 1, wie insbesondere auch deren strategische Neupositionierung, eingeleitet wurden.

## 2.10 Beteiligungsmanagement im Amt der Bgld. Landesregierung

Der BLRH kritisierte, dass erst vier Jahre nach der Empfehlung des Rechnungshofes ein aktives Beteiligungsmanagement einzurichten, der Aufbau eines Beteiligungsmanagements im Amt der Bgld. Landesregierung eingeleitet wurde und zudem die Realisierung des Beteiligungsmanagements bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes (Ende Mai 2006) noch nicht abgeschlossen war.

### 3. Grundlagen

- 3.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf
- (1) Der BLRH überprüfte folgende „Beteiligungen der Bank Burgenland hinsichtlich der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung dieser Unternehmungen ab dem Zeitpunkt der Beteiligung der Bank Burgenland sowie eine Risikoabschätzung, planmäßige Entwicklung und einer zu erwartenden Rentabilität:
- BB1 Immobilien GmbH VIVA (Tochter der BB Immobilien Holding GmbH)
  - WBN (Wirtschaftspark Burgenland Nord)
  - LVA (Wirtschaftspark Neusiedl/See).<sup>2</sup>
- (2) Die Einleitungsgespräche zu dieser Prüfung fanden einerseits mit dem Landesamtsdirektor WHR Dr. Robert Tauber sowie andererseits mit dem Vorstand der Hypo-Bank Burgenland AG (BB), einem Geschäftsführer der Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H. (WBN) und einem Geschäftsführer der BB 1 - Immobilien GmbH (BB 1) statt.
- (3) Die Übergaben des vorläufigen Prüfungsergebnisses gem. § 7 Bgld. LRHG erfolgten am 09.03.2007. Die Stellungnahmefrist der geprüften Stellen endete gem. § 7 leg. cit. am 20.04.2007.
- 3.2 Prüfungsanlass
- Dem Prüfungsbericht lag ein Prüfungsantrag gemäß § 5 Abs. 3 Z 3 Bgld. LRHG durch den Grünen Landtagsklub zugrunde.
- 3.3 Zeitliche Abgrenzung
- Der Überprüfungszeitraum für die o.a. Beteiligungen begann im April 2001 und endete mit der Übernahme der BB 1 durch die BELIG – Beteiligungs und Liegenschafts GmbH (BELIG) bzw. der WBN und LVA durch die Wirtschaftspark Holding GmbH (WPH) im Mai 2006. Die Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung erstreckte sich für alle drei Unternehmungen über die Geschäftsjahre 2001 bis 2005.
- 3.4 Gesetzliche Grundlagen
- (1) Der Gebarungsüberprüfung lagen die §§ 2, 4 und 5 des Bgld. LRHG zugrunde.
- (2) Gem. § 2 Abs. 1 Z 3 Bgld. LRHG hat der BLRH das Recht, die Gebarung von Unternehmen zu prüfen, „die das Land allein betreibt oder an denen ihm die finanziellen Anteile zu mehr als 25% zustehen. [...] Die Zuständigkeit der Landes-Rechnungshofs erstreckt sich auch auf Unternehmungen jeder weiteren Stufe, bei denen die vorangeführten Voraussetzungen zutreffen, wobei dieses Beteiligungsverhältnis jeweils von einer Stufe zur nächsten zu prüfen ist;“
- Auch im Falle von organisationsrechtlichen Veränderungen, Verkauf oder Untergang der Gesellschaft ist der BLRH zur rückwirkenden Prüfung der Gebarung der Gesellschaft berechtigt. Ausschlaggebend ist gemäß der ständigen Rechtsprechung des VfGH allein, dass der betreffende Rechtsträger in jenem Zeitraum, der geprüft werden soll, der Prüfungszuständigkeit des BLRH unterlag.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> vgl. LRH-100-6/1-2004.

<sup>3</sup> vgl. VfSlg 10.609/1985, 11.988/1989, 13.346/1993 sowie VfGH 05.03.2005, KR 2/03.

Eine angemessene Mitwirkung des Rechtsnachfolgers an der Einschau (einschließlich der Herausgabe der vom BLRH verlangten Unterlagen) ist ein unvermeidlicher Teil der rechtlich zulässigen Gebarungsprüfung und ist somit vom Rechtsnachfolger hinzunehmen.<sup>4</sup>

### 3.5 Sonstige Bemerkungen des BLRH

Aus Gründen der Berichtsgestaltung und Darstellungskonsistenz erfolgte die Bearbeitung des Prüfungsantrages durch eine gesonderte Berichterstattung an den Hohen Landtag mittels folgender zwei Berichte, welche gleichzeitig gem. § 8 Bgld. LRHG ihrer parlamentarischen Behandlung zugeführt werden:

- Bericht I / II – BB 1 - Immobilien GmbH,
- Bericht II / II – Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H. und LVA - Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H.

### 3.6 Vollständigkeitserklärung

Seitens der BB 1 wurde dem BLRH eine unterfertigte Vollständigkeitserklärung übermittelt. Diese enthielt folgenden Wortlaut:

*„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätigen wir, als Geschäftsführer der BB 1 - Immobilien GmbH, dass Sie sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die zur Klärung des Sachverhaltes erforderlich waren, gem. § 6 Bgld. LRHG vollständig und wahrheitsgemäß durch die Geschäftsführer bzw. die von uns namhaft gemachten Mitarbeiter erhalten haben.“<sup>5</sup>*

<sup>4</sup> vgl. VfGH 05.03.2005, KR 2/03.

<sup>5</sup> LRH-100-6/66-2007.

# III. Teil

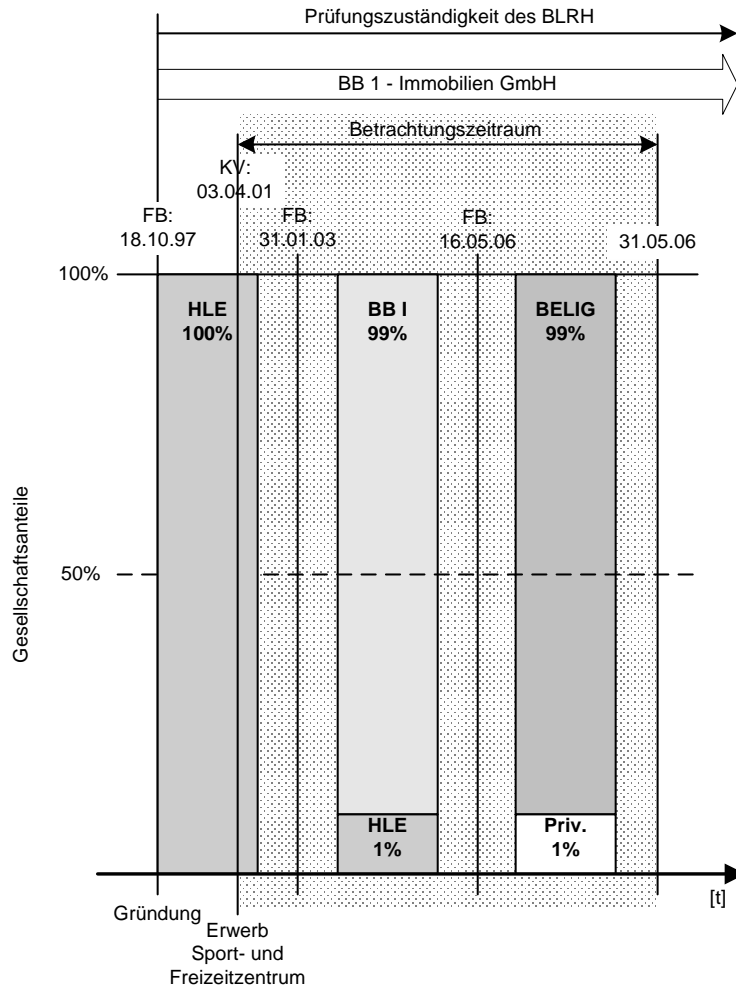
## 1. Kenndatenfeld

<b>Kenn- und Leistungsdaten der BB 1 – Immobilien GmbH (FN 163900f)</b>					
<b>Gründung</b>	Mit Erklärung über die Gesellschaftsgründung (=Gesellschaftsvertrag) vom 07.10.1997.				
<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung.				
<b>Gegenstand des Unternehmens:</b>	Vermietung und Verpachtung sowie Verwertung und Aufschließung von Liegenschaften sowie die Beteiligung an gleichartigen Unternehmen und die Übernahme deren Geschäftsführung, ausgenommen sind Bankgeschäfte.				
<b>Sitz/Geschäftsanschrift:</b>	Gemeinde Eisenstadt / Neusiedler Straße 33, 7000 Eisenstadt				
<b>Kapital:</b>	EUR 37.000				
<b>Gesellschafter:</b>	BELIG – Beteiligungs- u. Liegenschafts GmbH	EUR 36.630	99%		
	Privatperson	EUR 370	1%		
<b>Bilanzen:</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
			[EUR]		
Anlagevermögen	6.355.587	6.194.801	6.785.152	6.760.730	6.555.712
Umlaufvermögen	173.826	293.893	320.204	290.839	228.447
Eigenkapital	-401.403	-1.283.613	3.638.568	3.383.344	2.952.435
Bilanzgewinn	-389.199	-882.210	-378.151	-423.724	-430.909
Rückstellungen	2.907	25.328	42.315	56.175	53.219
Verbindlichkeiten	6.905.053	7.318.273	2.907.767	3.048.751	3.206.341
Bilanzsumme	6.530.847	6.490.956	7.130.673	7.055.919	6.805.985
<b>Mitarbeiter:</b>			[Mitarbeiter]		
Angestellte	2	3	2	1	2
Arbeiter	10	9	12	15	16

Tab.: 1  
Quelle: FB (Stand: 12.06.2006), JA; Darstellung: BLRH

## 2. Entstehung der BB 1

- 2.1 Gründung 2.1.1 Mit Erklärung über die Gesellschaftsgründung (=Gesellschaftsvertrag) vom 07.10.1997 wurde die BB 1 von der Hypo-Liegenschaftserwerbsgesellschaft m.b.H. (HLE), einer 100% Tochter der Bank Burgenland, mit einem Stammkapital von ATS 500.000 gegründet. Beteiligungsverhältnisse und Stellung der BB 1 im BB-Konzern zum Zeitpunkt ihrer Gründung wurden in der Anlage 1 dargestellt.
- 2.2 Gesellschafter im Zeitablauf 2.2.1 Die Entwicklung der BB 1 und deren Gesellschafter ab der Erfüllung des Unterwerfungstatbestandes wurde in nachstehender Abbildung dargestellt:



- Legende:
- HLE Hypo Liegenschaftserwerbsgesellschaft m.b.H.
  - BB I Bank Burgenland Immobilien Holding GmbH
  - BELIG BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH
  - Priv. Private(r) Gesellschafter
  - KV Kaufvertrag (Anschlusskonkursverfahren)
  - FB Firmenbuch

Abb.: 1  
Quelle: FB, Stand per 12.06.2006; Darstellung: BLRH

### 3. Übernahme der Sport- und Freizeitanlage in Steinbrunn durch die BB 1

- 3.1 Organigramm <sup>3.1.1</sup> Aus dem folgenden Organigramm war die Stellung der BB 1 im BB – Konzern zum Zeitpunkt des Erwerbs des Anlage- und Umlaufvermögens aus der Konkursmasse<sup>6</sup> der Sport- und Freizeitanlage in Steinbrunn ersichtlich:
- zum Stichtag 03.04.2001

<sup>6</sup> vgl. Kaufvertrag über das Anlage- und Umlaufvermögen der Konkursmasse der Sport- und Freizeitanlage in Steinbrunn vom 03.04.2001.

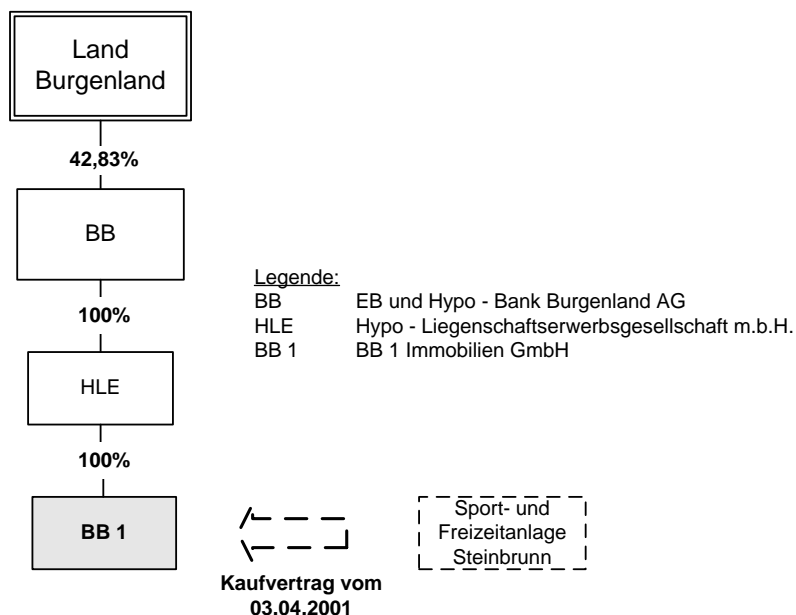


Abb.: 2  
 Quelle: FB, Stand per 03.04.2001; Darstellung: BLRH

### 3.2 Ablauf der Übernahme

3.2.1 Die BB 1 erwarb 2001 aus einem Anschlusskonkursverfahren die Liegenschaften samt den darauf befindlichen Gebäuden und Inventar der Sport- und Freizeitanlage.

Der Kaufpreis betrug EUR 6,4 Mio. und setzte sich aus einem festen Kaufpreisteil iHv. EUR 5,31 Mio. für die Liegenschaften und den darauf errichteten Gebäuden sowie einem variablen Kaufpreisteil iHv. EUR 1,09 Mio. für eine Quoten- und Kostengarantie des laufenden Konkursverfahrens zusammen.

Für den Ankauf der Betriebsliegenschaft (insb. Bedeckung des fixen Kaufpreisteiles) wurde der BB 1 von der BB ein Gesellschafterzuschuss iHv. EUR 5,3 Mio. zur Verfügung gestellt.<sup>7</sup> Die tatsächliche Zahlung erfolgte im Februar 2003.<sup>8</sup>

### 3.3 Bewertungen anlässlich der Übernahme

3.3.1 Zur Beurteilung des Unternehmenswertes der BB 1 standen der BB folgende Unterlagen zur Verfügung:

- a) Fortführungsprognose der Sport- und Freizeitanlage (Stand: 07.09.2000):  
 Durch die Neustrukturierung der Sport- und Freizeitanlage sollte ein ökonomisch geführtes und wirtschaftlich erfolgreiches Sportzentrum zukünftig geschaffen werden.

Vom Vorstand der BB und GF der BB 1 wurde auf Basis einer Plan-GuV eine Fortführungsprognose für den Zeitraum 2001 bis 2004ff erstellt. Diese Fortführungsprognose ging dabei von jährlich steigenden (positiven) Cash Flows (nach Zinsaufwand) zwischen TEUR 439 und TEUR 777 aus.

<sup>7</sup> vgl. Kreditanträge vom 26.11.2001 und 08.11.2002.

<sup>8</sup> vgl. Bankauszug vom 10.02.2003.

- b) Abschätzung des Verkehrswertes der Sport- und Freizeitanlage (Bericht durch eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei vom 18.09.2000):  
 Aus Anlass einer gesellschaftsrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Neuorientierung der Sport- und Freizeitanlage wurde von der BB eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei mit der Abschätzung des Verkehrswertes des Anlagevermögens der Sport- und Freizeitanlage beauftragt. Dabei wurde u.a. von folgenden Grundlagen bzw. Annahmen ausgegangen:
- Fortführungsprognose der Sport- und Freizeitanlage, welche in einigen Parametern abgeändert wurde,
  - Fortführung des Unternehmens und Verwendung des Objektes gemäß dem bisherigen Unternehmenskonzept („going concern“),
  - unverschuldeter Betrieb,
  - Vorliegen aller rechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb,
  - uneingeschränkte Funktionstüchtigkeit der Baulichkeiten,
  - keine wie auch immer geartete „Altlasten“.<sup>9</sup>

Die Ermittlung des Unternehmenswerts erfolgte im Bewertungsgutachten nach der Discounted-Cash-Flow (DCF)-Methode. Dabei wurden die zukünftigen Zahlungsüberschüsse (Cash Flows) bestimmt und auf den Bewertungsstichtag 31.12.2000 mit Hilfe eines Kapitalisierungszinssatzes diskontiert. Das Ergebnis der Unternehmensbewertung ergab einen Unternehmenswert innerhalb einer Bandbreite von rd. EUR 7,5 bis EUR 8,5 Mio.

- c) Wertermittlungsgutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit den darauf befindlichen Objekten der Sport- und Freizeitanlage (Bericht durch allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen):

Im Zuge des Konkursverfahrens wurde durch das Landesgericht Eisenstadt die Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden beauftragt. Das mit 26.02.2001 datierte Wertermittlungsgutachten wurde zu den Stichtagen 20.02. bzw. 24.02.2001 erstellt. Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgte gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes.<sup>10</sup> Als Verkehrswert wurde ein zu begründendes „gewogenes Mittel“ von Sach-<sup>11</sup> und Ertragswert<sup>12</sup> angesetzt. Das Wertermittlungsgutachten erbrachte einen Verkehrswert der Sport- und Freizeitanlage von EUR 5,31 Mio.

### 3.4 Beschlüsse durch die Gremien

- 3.4.1 (1) Vor der Einrichtung eines Beteiligungsmanagements in der BB mit 26.07.2004 in Form eines Beteiligungsbeirates wurden die Belange ihrer Beteiligungen im Zuge von Kreditsitzungen behandelt. Auskunfts-gemäß waren Beteiligungen nie Gegenstand von Vorstandssitzungen gewesen.<sup>13</sup>

<sup>9</sup> vgl. Bericht über die Abschätzung des Verkehrswertes der Sport- und Freizeitanlage Steinbrunn, S 2f; Unterstreichungen durch BLRH.

<sup>10</sup> Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, BGBl. Nr. 150/1992 idgF.

<sup>11</sup> vgl. § 6 LBG.

<sup>12</sup> vgl. § 5 LBG.

<sup>13</sup> vgl. Besprechungsprotokoll vom 18.04.2006.



(2) In den AR-Sitzungen der BB am 21.03.2000 und 06.09.2000 wurde u.a. der Erwerb der Sport- und Freizeitanlage behandelt. Der AR stimmte am 11.01.2001 einem Maßnahmenpaket rund um die Sport- und Freizeitanlage, welches die Übernahme Sport- und Freizeitanlage aus dem laufenden Ausgleichsverfahren durch die BB 1 enthielt, mit einer Stimmenthaltung zu.

## 4. Planungsrechnungen

### 4.1 Grundlagen, Definitionen

- 4.1.1 (1) Seitens der BB bzw. BB 1 wurden dem BLRH u.a. folgende, die Sport- und Freizeitanlage betreffende Planungsrechnungen vorgelegt:
- Fortführungsprognose,
  - Bericht über die Abschätzung des Verkehrswertes,
  - Businesspläne,
  - Budgetberichte.

Die anfolgende Einteilung dieser Planungsgrundlagen hinsichtlich deren zeitlichen Reichweite erfolgte in eine lang-, mittel- und kurzfristige Planung. Zeiträume von ca. vier bis ca. 15 Jahre wurden als langfristig eingestuft. Zeiträume von einem bis ca. vier Jahre wurden als Mittelfristplanungen klassifiziert. Planungsrechnungen, welche sich auf ein Jahr erstreckten, wurden als kurzfristige Planung definiert.<sup>14</sup>

(2) Sämtliche Ausführungen und Analysen der Ist-Entwicklung von 2001 bis 2005 basierten auf den vorgelegten JA der BB 1.

### 4.2 langfristige Planung, Strategie

- 4.2.1 (1) Eine (strategische) Langfristplanung war im Bewertungsgutachten einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei über die „*Abschätzung des Verkehrswertes des Anlagevermögens der Gesellschaft [...]*“ vom September 2000 enthalten, welches im Auftrag der BB erstellt wurde.

In diesem Bewertungsgutachten wurde mit Hilfe der DCF-Methode ein Unternehmenswert für die Sport- und Freizeitanlage zum Stichtag 31.12.2000 ermittelt. Einen Bestandteil des Gutachtens bildete die Fortführungsprognose der BB vom September 2000, welche von den Gutachtern in einigen Parametern abgeändert wurde. Weiters wurde die Fiktion der Schuldenfreiheit der BB 1 unterstellt.

Der gutachterlichen Wertermittlung wurde eine zweiphasige Nachhaltigkeitsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt. Phase I umfasste eine Planerfolgsrechnung für den Zeitraum 2001 bis 2004 und eine Ermittlung der Free Cash Flows.

In der auf 26 Jahre begrenzten Phase II wurde von einem für das Jahr 2005 errechneten Free Cash Flow ausgegangen, welcher für „*[...] alle Jahre dieser Phase Gültigkeit [...]*“ besaß. Die zukünftige Ergebnisentwicklung dieser Phase II wurde mit Hilfe eines symmetrischen Streuungsintervalls<sup>15</sup> dargestellt.<sup>16</sup>

<sup>14</sup> vgl. Anton Egger/Manfred Winterheller: Kurzfristige Unternehmensplanung, Budgetierung, Wien 2002, S. 50.

<sup>15</sup> +/- 10% um den Basiswert (Szenario II).

<sup>16</sup> vgl. Bericht über die Abschätzung des Verkehrswertes der [...] Sport-Freizeit Betriebsgesellschaft mbH Steinbrunn, September 2000.

(2) Im Bewertungsgutachten waren u.a. folgende Planungswerte enthalten:

- Erlöse und Free Cash Flows von 2001 bis 2030,
- Aufwendungen, GOP, Betriebsergebnis (BE) und EGT von 2001 bis 2004.<sup>17</sup>

#### 4.3 mittelfristige Planung

4.3.1 Als mittelfristige Planungserfolgsrechnungen (ein bis ca. vier Jahre) waren die o.a. Fortführungsprognose der BB vom September 2000 und der Businessplan 2003 zu betrachten.

- Die Fortführungsprognose beinhaltete eine Plan GuV von 2001 bis 2004ff. Nach Darstellung der BB wurde diese Prognose „[...] mit dem damaligen BB-Vorstand unter Einbeziehung der BB1-GF auf Basis deren Einschätzung erstellt.“ Die Jahresabschlüsse 1998 bis 2000 wurden von der BB auch auf Nachfrage des BLRH nicht vorgelegt.<sup>18</sup>
- Der Businessplan 2003 wurde von einer Unternehmensberatungs- und Management GmbH im Auftrag der BB 1 ausgearbeitet und umfasste Plandaten über den Zeitraum 2003 bis 2005. Diesem wurden ein, auf der GuV von Jänner bis November 2002 basierender Soll/Ist-Vergleich und eine Planrechnung für das Jahr 2003 zugrunde gelegt. Die Entwicklung von Zinsen und AfA war darin nicht berücksichtigt.

#### 4.4 kurzfristige Planung

4.4.1 (1) An kurzfristigen Planungsrechnungen (bis zu einem Jahr) wurden dem BLRH der Businessplan vom April 2002 sowie die Budgetberichte 2004, 2005 und 2006, welche ebenfalls von der bereits erwähnten Unternehmensberatungs- und Management GmbH erstellt wurden, zur Verfügung gestellt.

(2) Die Ausarbeitung des von der GF der BB 1 beauftragten Businessplanes 2002 erfolgte auf Grundlage des vorläufigen Jahresabschlusses zum 31.12.2001. Mit diesem einhergehend, wurden auch eine „betriebswirtschaftliche Unternehmensbeurteilung“, eine Planrechnung für das Jahr 2002 und eine Investitionsrechnung für den Zeitraum 2002 bis 2004 durchgeführt.

Diese o.a. Unterlagen enthielten u.a. folgende Aussagen:

*„Eine sinnvolle Nutzung des [...] Sport-Freizeit-Paradieses kann nur durch eine wesentlich bessere Auslastung der vorhandenen Angebote erreicht werden. Dazu wird es notwendig sein, eine Strategie hinsichtlich weiterer Ertragspotentiale wie*

- *Verbesserte Auslastung des bestehenden Angebotes*
- *Kooperation mit dem burgenländischen Fußballverband*
- *Überlegungen Ärztezentrum*
- *Kooperation mit dem Land Burgenland zu erarbeiten.*<sup>19</sup>

<sup>17</sup> GOP und EGT wurden im Bewertungsgutachten als EBDIT bzw. EBIT bezeichnet.

<sup>18</sup> vgl. Antworten der BB zu Fragebogen Nr. 3 vom 07.07.2006.

<sup>19</sup> vgl. Betriebswirtschaftliche Unternehmensbeurteilung und Businessplan, S. 17.

(3) Die Budgetberichte 2004, 2005 und 2006 der BB 1 wurden ebenfalls von der Unternehmensberatungs- und Management GmbH im Auftrag der BB 1 jeweils auf Kostenstellenebene erstellt.<sup>20</sup> Dies mit der Zielsetzung, die GF zu unterstützen. Das Budget 2004 wurde nachträglich überarbeitet.<sup>21</sup>

Die Berichte enthielten neben den Budgets für die Jahre 2004, 2005 und 2006 u.a. Kostenstellenauswertungen für das laufende Geschäftsjahr sowie einen Vergleich mit den jeweiligen Plandaten.

4.5 Planerlöse-Vergleich

4.5.1 Der BLRH stellte für den Zeitraum 2002 bis 2005 die in den Planungsrechnungen ausgewiesenen Erlöse einander gegenüber (Plan/Plan-Vergleich). Hierzu wurden die Planungsrechnungen zur Veranschaulichung wie folgt bezeichnet:

- Bericht zur Abschätzung des Verkehrswertes (Plan 1),
- Businesspläne 2002 und 2003 (Plan 2),
- Budgetberichte 2004 und 2005 (Plan 3).

Die Fortführungsprognose der BB wurde dabei nicht mehr explizit behandelt, da diese im Bericht über die Abschätzung des Verkehrswertes (Plan 1) berücksichtigt war. Vom BLRH wurde angemerkt, dass im Bewertungsgutachten gegenüber der Fortführungsprognose von etwas geringeren Erlösannahmen ausgegangen wurde.

Der Vergleich der Planerlöse zeigte folgendes Bild:

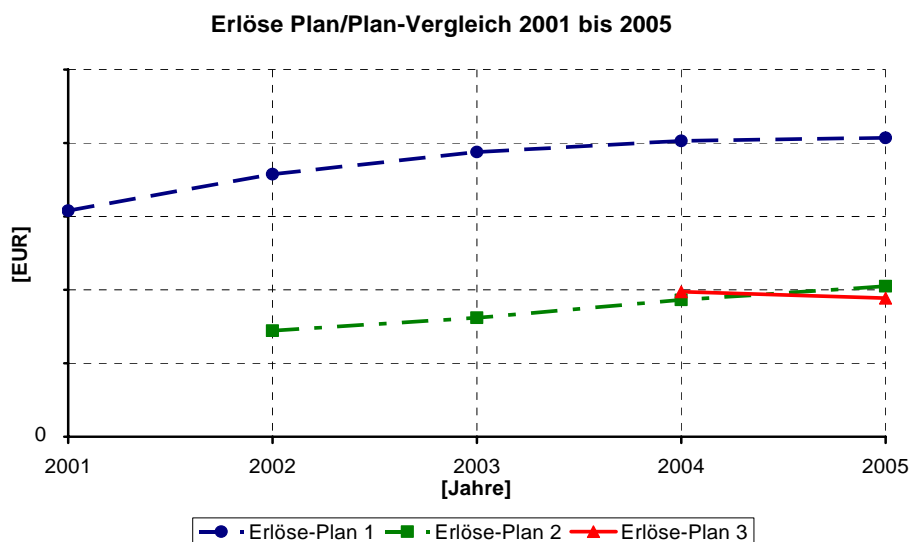


Abb.: 3  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

<sup>20</sup> Budget 2004 am 23.03.2004, Budget 2005 am 29.03.2005, Budget 2006 am 19.04.2006.

<sup>21</sup> vgl. Zusatz zum Budgetbericht 2004 vom 05.04.2004.

Jahr	Abweichung Erlöse Plan 1 zu Plan 2	Abweichung Erlöse Plan 1 zu Plan 3
	[%]	[%]
2002	-59,58	-
2003	-58,21	-
2004	-53,75	-51,01
2005	-49,64	-53,65

Tab.: 2  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

Die in der Langfristplanung (Plan 1) ausgewiesenen Umsatzerlöse stimmten nicht mit den Planwerten der mittel- und kurzfristigen Planung (Plan 2 und 3) überein.

- 4.5.2 Der BLRH kritisierte, dass die Planerlöse der mittel- und kurzfristigen Planung von 2002 bis 2005 bis zu rd. -60% von der langfristigen Umsatzplanung gem. Bewertungsgutachten abwichen. Er fügte hinzu, dass die Erlösannahmen im Bewertungsgutachten gegenüber der Fortführungsprognose ohnehin bereits (geringfügig) reduziert waren.

Der BLRH folgerte daraus, dass die Planungsebenen nicht aufeinander abgestimmt und somit als inkonsistent zu bezeichnen waren. Der BLRH kritisierte daher die Qualität der gesamten Planung.

Der BLRH hielt grundsätzlich fest, dass das Budget (Plan 2 und 3) durch die strategische Langfristplanung (Plan 1) abgeleitet werden sollte. *„Das bedeutet, dass sich das Budget als kurzfristige Planungsrechnung ausschließlich innerhalb des von der langfristigen Unternehmenszielsetzung (strategische Planung) gesetzten Rahmens bewegen kann. Das Budget stellt daher in der Regel jeweils den dem Planungszeitpunkt nächsten Zeitraum (1 Jahr) der strategischen Planung dar.“*<sup>22</sup>

Für den Fall der Weiterführung der Sport- und Freizeitanlage empfahl der BLRH daher mit allem gebotenen Nachdruck, die vorhandenen lang-, mittel- und kurzfristigen Planungsrechnungen anhand realistischer Werte gänzlich zu überarbeiten und aufeinander abzustimmen.

- 4.5.3 Die BB 1 äußerte dazu folgendes:  
*„Die [Anm.: Name des Beratungsunternehmens] hat im April eine betriebswirtschaftliche Unternehmensbeurteilung durchgeführt. Im Rahmen dieses Berichtes wurde aufgrund der Ziffern des Wirtschaftsjahres 2001 auch eine Planrechnung 2002 durchgeführt. Diese und die weiteren Planrechnungen hatten immer die Zielsetzung, die Geschäftsführung in der operativen Führung des Unternehmens zu unterstützen. Aus diesem Grund wurde hier nicht auf die Langfristplanung eingegangen, da sich diese aufgrund der Ist-Ziffern 2001 als ungeeignete Basis für die weiteren Planungen darstellte.“*
- 4.5.4 Der BLRH unterstrich seine Überzeugung, dass sich Kurzfristplanungen widerspruchsfrei aus Langfristplanungen abzuleiten haben. Veränderungen in den kurz-, mittel- als auch langfristigen Planungsebenen haben ihren Niederschlag im zugehörigen Rechenwerk zu finden. Adaptierungen in einem dieser Planungshorizonte ziehen daher notwendigerweise entsprechende Anpassungen in den verbliebenen Planungsebenen nach sich.

<sup>22</sup> vgl. Anton Egger/Manfred Winterheller: Kurzfristige Unternehmensplanung, Budgetierung, Wien 2002, S. 59.

4.6 Plan/Ist-Vergleich

4.6.1 (1) Der BLRH führte für den Zeitraum 2001 bis 2005 auf Basis der Planungsrechnungen und der JA der BB 1 einen Plan/Ist-Vergleich durch. Auf Grund der jeweils in den Planungsrechnungen enthaltenen Planwerte erfolgte dies anhand der Erlöse<sup>23</sup>, Aufwendungen<sup>24</sup>, des GOP<sup>25</sup> und EGT.

(2) Der Vergleich der Plan/Ist-Erlöse stellte sich folgendermaßen dar:

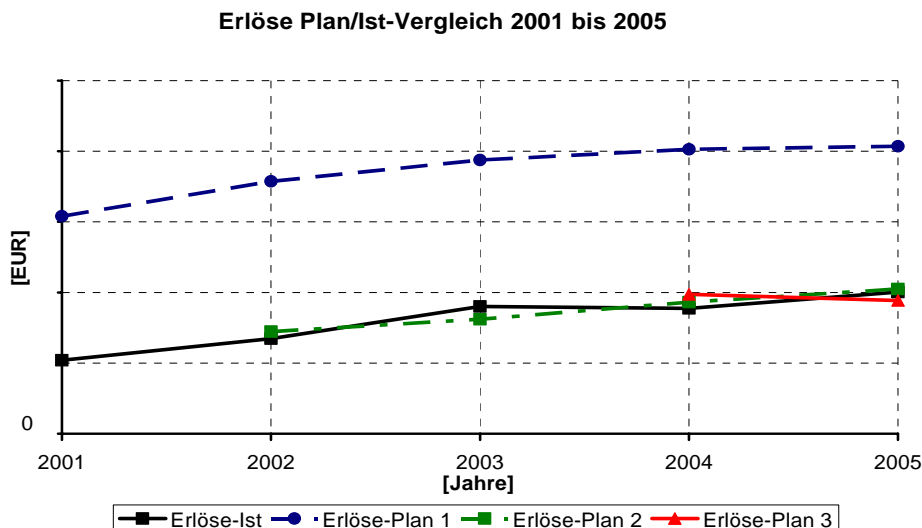


Abb.: 4  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

Jahr	Abweichung Erlöse Plan 1 zu Ist	Abweichung Erlöse Plan 2 zu Ist	Abweichung Erlöse Plan 3 zu Ist
	[%]	[%]	[%]
2001	-66,23	-	-
2002	-62,29	-6,70	-
2003	-53,56	11,13	-
2004	-55,91	-4,67	-10,01
2005	-50,69	-2,07	6,40

Tab.: 3  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

Über den Betrachtungszeitraum 2001 bis 2005 war eine Steigerung der Ist-Erlöse von rd. 93 % zu verzeichnen. Im Zeitraum 2003 bis 2004 war diese Entwicklung leicht rückläufig (rd. -1%).

Die Ist-Erlöse deckten sich im Wesentlichen mit den mittel- und kurzfristigen Planerlösen (Plan 2 und 3), wobei sich das Ausmaß der aufgetretenen Abweichungen der Ist-Werte gegenüber den jeweiligen Planwerten in einer Bandbreite von max. +/- rd. 11% bewegte. Die Erlöse gem. Langfristplanung (Plan 1) wurden von den Ist-Erlösen bei weitem nicht erreicht.

<sup>23</sup> betrachtet wurde die gesamte Betriebsleistung (d.h. Umsatzerlöse zzgl. sonstiger betrieblicher Erträge).  
<sup>24</sup> ohne AfA.  
<sup>25</sup> GOP=Betriebsergebnis vor AfA.

(3) Der Vergleich der Plan/Ist-Aufwendungen stellte sich wie folgt dar:

**Aufwendungen Plan/Ist-Vergleich (ohne AfA) 2001 bis 2005**

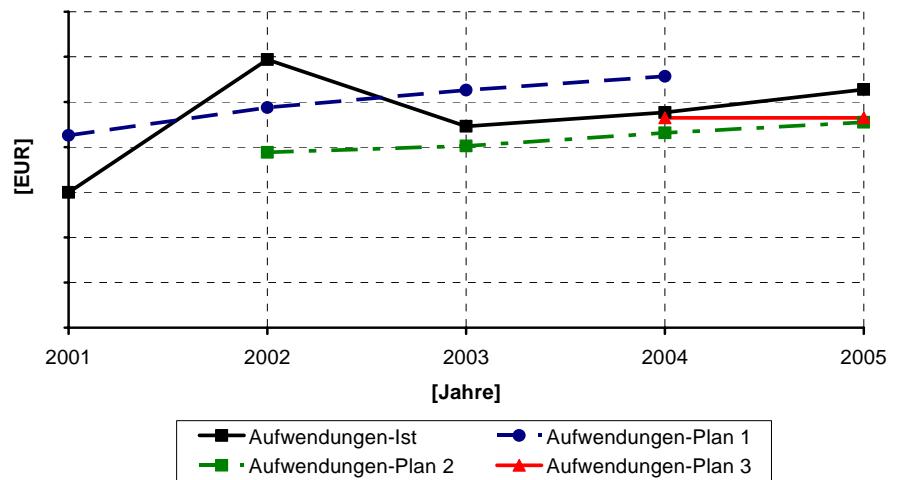


Abb.: 5  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

Jahr	Abweichung Aufwendungen Plan 1 zu Ist	Abweichung Aufwendungen Plan 2 zu Ist	Abweichung Aufwendungen Plan 3 zu Ist
	[%]	[%]	[%]
2001	-29,65	-	-
2002	21,80	52,89	-
2003	-15,25	10,76	-
2004	-14,41	10,48	2,55
2005	-	15,99	13,50

Tab.: 4  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

Die Ist-Aufwendungen stiegen von 2001 bis 2005 um rd. 76%. Die Plan/Ist-Abweichungen im Jahr 2002 iHv. rd. 22% (Plan 1) bzw. rd. 53% (Plan 2) resultierten aus einem Buchwertabgang mit Verlust, welcher von der GF der BB 1 mit dem Verkauf bzw. dem teuren Abbau der Boxenstraße sowie dem Abbau einer viel zu groß dimensionierten Telefonanlage begründet wurde.

Verglichen mit der Langfristplanung (Plan 1) lagen die Ist-Aufwendungen von 2001 bis 2005 mit Ausnahme im Jahr 2002 mit bis zu rd. 30% unter Plan. Die Abweichungen bei den Umsatzerlösen betragen bis zu rd. -66%.

(4) Der GOP-Vergleich (Plan/Ist) zeigte folgendes Bild:

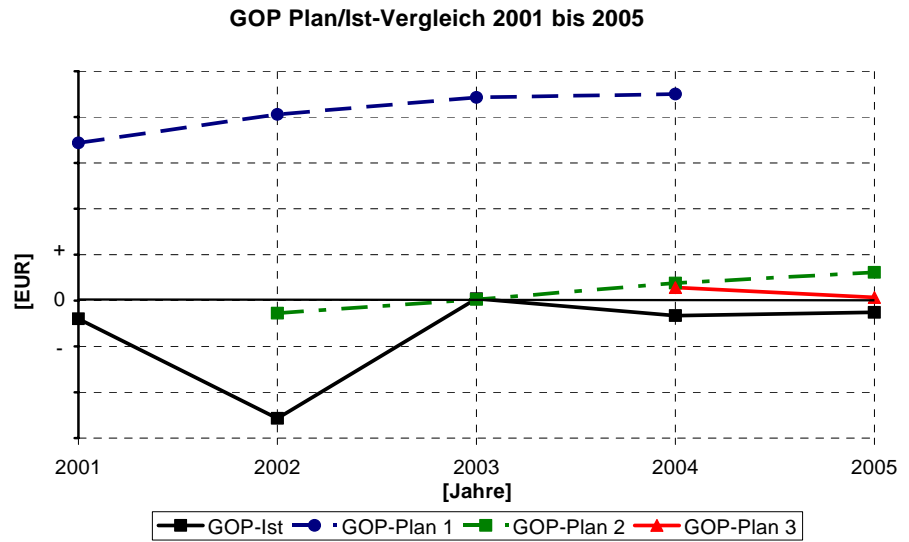


Abb.: 6  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

Jahr	Abweichung GOP Plan 1 zu Ist	Abweichung GOP Plan 2 zu Ist	Abweichung GOP Plan 3 zu Ist
	[%]	[%]	[%]
2001	-111,56	-	-
2002	-163,34	-839,33	-
2003	-99,11	78,72	-
2004	-107,28	-185,69	-214,85
2005	-	-142,05	-484,15

Tab.: 5  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

Abgesehen vom Jahr 2003 waren die Werte für das GOP im Zeitraum 2001 bis 2005 sämtlich negativ. Dabei waren Plan/Ist-Abweichungen von bis zu rd. -839% festzustellen.

(5) Der Vergleich der Plan/Ist-EGT erbrachte folgendes Ergebnis:

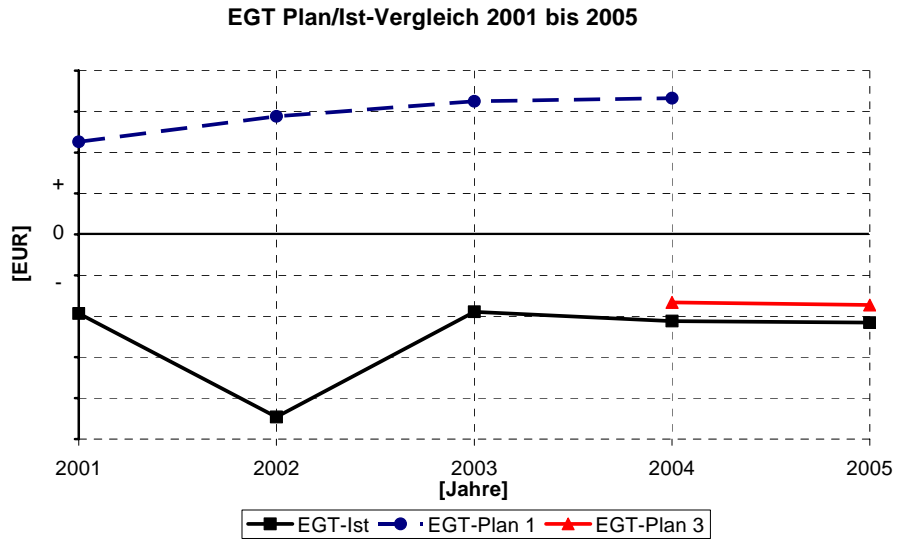


Abb.: 7  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

Jahr	Abweichung EGT Plan 1 zu Ist	Abweichung EGT Plan 3 zu Ist
	[%]	[%]
2001	-185,44	-
2002	-254,73	-
2003	-158,14	-
2004	-163,69	-27,43
2005	-	-24,87

Tab.: 6  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

Das EGT war im Zeitraum 2001 bis 2005 ausschließlich negativ. Weiters war ab dem Jahr 2003 ein kontinuierlicher Abwärtstrend zu vermerken.

4.6.2 Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass die im Vergleichszeitraum 2001 bis 2005 erwirtschafteten Erlöse um bis zu rd. -66% von den langfristigen Erwartungen (Plan 1) abwichen. Bewertungsgutachten und Fortführungsprognose gingen daher von völlig unrealistischen Umsatzannahmen aus.

Zu (3) Der BLRH hob hervor, dass die in der Langfristplanung ausgewiesenen Aufwendungen in den Jahren 2001, 2003 und 2004 tatsächlich geringer ausfielen als geplant. Er vermerkte allerdings kritisch, dass diese Unterschreitung im Vergleich zu jener bei den Planerlösen in einem deutlich geringeren Ausmaß stattfand. Die Unterschreitung betrug im Zeitraum 2001 bis 2005 bei den Erlösen bis zu rd. 66% und bei den Aufwendungen lediglich zwischen rd. 14% (2004) und rd. 30% (2001).



Zu (4) Der BLRH kritisierte ausdrücklich, dass das Ausmaß der Plan/Ist-Abweichung für das GOP bis zu rd. -839% betrug und diese Werte entgegen der Langfristplanung (mit Ausnahme Jahr 2003) ausschließlich negativ waren. Er hielt in diesem Zusammenhang ausdrücklich fest, dass beim GOP weder Zinsen, noch AfA berücksichtigt waren. Das bedeutet, dass bei Berücksichtigung der gesamten Aufwände weitaus schlechtere, negative Werte (v.a. EGT) erzielt wurden.

Zu (5) Der BLRH kritisierte das Ausmaß der Plan/Ist-Abweichung der EGT im Vergleich zur Langfristplanung im Zeitraum von 2001 bis 2004 von bis zu rd. -255 %. Weiters kritisierte der BLRH, dass die EGT-Werte im Gegensatz zum Bewertungsgutachten von 2001 bis 2005 ausschließlich negativ waren und zudem ab dem Jahr 2003 kontinuierlich sanken.

Der BLRH sah die Hauptursache der eklatanten Plan/Ist-Abweichung in der völlig unrealistischen Erlösplanung lt. Bewertungsgutachten und Fortführungsprognose.

Der BLRH kritisierte die Qualität der Planung und darüber hinaus das Versäumnis der BB 1, die strategische Planung an die realen Verhältnisse anzupassen und gegen die negative wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens keine – wie die Ist-Entwicklung des EGT bestätigte – ausreichenden regulierenden bzw. gegensteuernden Maßnahmen gesetzt zu haben.

Der BLRH empfahl mit allem gebotenen Nachdruck, für den Fall der Weiterführung der Sport- und Freizeitanlage, die Planungsrechnungen gänzlich zu überarbeiten. Dies sollte im Sinne der Erstellung einer neuen realistischen und langfristigen Ziel- und Maßnahmenplanung, welche jedenfalls eine Analyse des Ist-Zustandes und der realisierbaren Möglichkeiten zu beinhalten hätten, erfolgen.

Die Langfristplanung sollte zudem zyklisch im Zuge einer rollierenden mittel- und kurzfristigen Planung (Budget) überprüft bzw. aktualisiert werden, wobei kurzfristige Ziele in der Regel in den Langfristplänen bereits enthalten sein und sich daher widerspruchsfrei aus diesen ableiten lassen sollten.<sup>26</sup>

4.6.3 Die BB 1 gab hierzu folgende Stellungnahme ab:

*„[...] Bezüglich der negativen Ergebnisse ist anzumerken, dass die Umsätze von 2001 bis 2005 um rd. 93 % gesteigert werden konnten. Jedoch waren in diesem Zeitraum auch die Erlöse aus Vermietung der Wohnungen rückläufig, da aufgrund eines Vertrag zwischen der Gemeinde Steinbrunn und dem Eigentümer Bank Burgenland, bei dem es unterschiedliche Auslegungen der beiden Vertragsparteien gab, Wohnungen, deren Mietverträge ausliefen, nicht neu vermietet werden konnten.*

*Trotz der Umsatzsteigerungen konnten in diesen Jahren jedoch keine positiven EGT's erwirtschaftet werden.“*

<sup>26</sup> vgl. Anton Egger/Manfred Winterheller: Kurzfristige Unternehmensplanung, Budgetierung, Wien 2002, S. 18ff und S. 58ff.

#### 4.7 Investitionsplanung

4.7.1 (1) Der Businessplan der BB 1 vom April 2002 (Plan 2) beinhaltete eine Investitionsrechnung für den Zeitraum 2002 bis 2004 mit zwei Investitionspaketen. Aus dieser Investitionsrechnung ging u.a. hervor, dass sich bei Vollkostenbetrachtung kein Bereich des Sportzentrums positiv darstellen würde und sich ohne „weitere Aktivitäten“ keine Gewinne erwirtschaften ließen.

(a) Das in der Investitionsrechnung als „*Investition 1*“ bezeichnete Investitionspaket umfasste die

- Umgestaltung der Mehrzweckhalle zu einer Fußballhalle mit fixem Parkettboden,
- Verbesserung des Wellnessbereiches,
- Schaffung eines notwendigen Parkplatzes,
- Umgestaltung der Einstellboxen zu Umkleide- und Zeugwartkabinen.

Lt. Auskunft der GF der BB 1 bzw. der Unternehmensberatungs- und Management GmbH handelte es sich bei der Erstgenannten der o.a. Maßnahmen um den Umbau der Reithalle in eine Mehrsporthalle.<sup>27</sup>

Die Kosten für das Investitionspaket „*Investition 1*“ wurden im Businessplan vom April 2002 (Plan 2) unter Hinweis auf eine Kostenaufstellung des Generalplaners mit ATS 7.360.000 (d.s. rd. EUR 534.872) beziffert.

(b) Zum Investitionspaket „*Investition 2*“ zählten die Errichtung

- eines Kunstrasenplatzes,
- eineinhalb Fußballfelder,
- eines zusätzlichen Parkplatzes in der Größe eines halben Fußballplatzes,
- die Verbesserung des Wellnessbereiches zusätzlich zur Investition 1,
- die Renovierung der Hotelzimmer.

Die Kosten hierfür waren im Businessplan vom April 2002 (Plan 2) mit ATS 10.795.093,76 (d.s. rd. EUR 784.510) ausgewiesen. Diese stützten sich ebenfalls auf eine Kostenaufstellung des Generalplaners und eines Angebotes der „[...] Sportbau GmbH für einen Top Soccer Kunstrasenplatz“.

Für beide Investitionen wurde im Businessplan vom April 2002 (Plan 2) eine Kosten-/Nutzenrechnung vorgenommen.<sup>28</sup> Der BLRH hielt daraus nachstehende Aussage fest: *„Beide Investitionen würden das negative Ergebnis (ohne Berücksichtigung der Zinsen und Abschreibungen 2001) [...] nur unwesentlich reduzieren. Unter Berücksichtigung der Zinsen und Abschreibungen 2001 ergibt sich ein negatives Ergebnis von [...]. Größere Instandhaltungsaufwendungen wurden in der Planrechnung noch nicht berücksichtigt.“*<sup>29</sup>

(2) Im Juli 2002 wurde von der BB 1 ein Konzeptentwurf für die „[...] Umgestaltung von [...] hinsichtlich Anlage, Angebot und Marketing [...]“ erstellt. Darin waren u.a. folgende Zielsetzungen formuliert:

<sup>27</sup> vgl. E-Mail vom 05.01.2007.

<sup>28</sup> d.h. Gegenüberstellung der zu erwartenden Umsatzsteigerungen mit den anfallenden Kosten.

<sup>29</sup> vgl. Betriebswirtschaftliche Unternehmensbeurteilung und Businessplan, April 2002, S. 15.

- „Umbau der ehemaligen Reithalle in eine Mehrzweckhalle (Fußball, Volleyball, Basketball, Handball,..) sowie Errichtung eines Fußballfeldes mit einem Kunstrasen der 3. Generation = „Ball sportzentrum“
- Ausbau des Wellness-Bereichs (Sauna,)
- Renovierung Hotel
- Effiziente Organisation mit klaren Verantwortungen und Steuerungsmöglichkeiten
- Professionelles Marketing
- Effiziente Werbe- und Verkaufsaktivitäten“.<sup>30</sup>

#### 4.8 Investitionen

4.8.1

(1) Von der BB 1 wurde die Sport- und Freizeitanlage seit ihrer Übernahme im April 2001 mehrmals um- und ausgebaut. Aus den Kreditanträgen bzw. Kredit-/Prolongationsanträgen der BB konnte u.a. entnommen werden, dass gem. dem im Juli 2002 erstellten Konzeptentwurf eine Umgestaltung des ehemaligen Geländes zu einem „Ball sport- und Mannschafts-Trainings-Zentrum“ vorgenommen wurde.

Den Kreditanträgen bzw. Kredit-/Prolongationsanträgen der BB zufolge wurden bis Ende 2005 im Wesentlichen folgende Investitionen getätigt:

- Umbau der Reithalle in eine Mehrsporthalle,<sup>31</sup>
- Anordnung eines Fußballfeldes mit Kunstrasen,
- Errichtung einer Kegelsportanlage und von Spielerkabinen,
- Sanierung des Garderobentraktes und des Zuschauerganges,<sup>32</sup>
- Ausbau des Wellness-Bereiches (Sauna) für rd. 20 Personen,
- Hotelrenovierung.

Eine umfassende Beschreibung der durchgeführten Investitionen erfolgte im Bericht des BLRH „[...] betreffend die Behörden genehmigungen für die Sport- und Freizeitanlage der BB 1-Immobilien GmbH in Steinbrunn“ vom November 2006.<sup>33</sup>

Von der BB 1 wurde dem BLRH eine detaillierte Kostenaufstellung über alle von 2001 bis 2005 getätigten Investitionen vorgelegt. Demzufolge betrug die Investitionssumme von 2001 bis 2005 EUR 1.833.113,33.<sup>34</sup>

Nach Darstellung des Vorstandes der BB sowie der GF der BB 1 vom 18.04.2006 wurden 2000 „[...] EUR 5,3 Mio. an Obligo übernommen, mittlerweile wurden weitere EUR 3 Mio. investiert: für die Erlangung der Gewerbeberechtigungen, für Infrastruktur, die Reithalle wurde in eine Fußballhalle umgebaut, aus dem Reitplatz wurde ein Kunstrasenplatz, ein Kegelzentrum wurde gebaut [...]“.<sup>35</sup> Das angegebene Investitionsvolumen iHv. EUR 3 Mio. divergierte vom tatsächlich belegten Investment im Ausmaß von rd. EUR 1.166.887.

<sup>30</sup> vgl. Konzeptentwurf „[...]“, Juli 2002, S. 1.

<sup>31</sup> Fußball, Volleyball, Basketball und Handball.

<sup>32</sup> auch diese Baumaßnahmen bedingten den Abbruch bzw. den Umbau von Teilen der ehemaligen Reitsportanlage (z.B. Heu-/Strohlager, Stallgasse, Pferdeboxen).

<sup>33</sup> Zl.: LRH-100-6/54-2006.

<sup>34</sup> vgl. E-Mail vom 19.12.2006.

<sup>35</sup> vgl. Protokoll des BLRH anlässlich der Prüfungseröffnung.

Von der BB wurde weiters eine Aufstellung der Obligoentwicklung der BB 1 in der BB übermittelt. Daraus ging hervor, dass die erwähnten rd. EUR 3 Mio. die per 08.11.2002 bestehende Kreditlinie zzgl. der Krediterhöhungen aus dem Jahr 2003 darstellten.<sup>36</sup>

(2) Die im Businessplan vom April 2002 (Plan 2) enthaltene Investitionsrechnung ließ für die untersuchten Investitionspakete 1 und 2 ohne Berücksichtigung größerer Instandhaltungsaufwendungen ein negatives wirtschaftliches Ergebnis der BB 1 erwarten.

Trotzdem wurden Investitionen getätigt. Dazu wurde dem BLRH zu den zugrunde gelegten Entscheidungsgrundlagen seitens der GF der BB 1 Nachstehendes mitgeteilt:

- *„In Beantwortung Ihrer Frage ist festzustellen, dass die im Konzept untersuchten Investitionen nicht in diesem Ausmaß umgesetzt wurden, sondern, dass man sich aus Kostengründen nur für eine Minimalvariante entschieden hat. Es wurden nur die Mehrzweckhalle und der Kunstrasenplatz auf eigenem Grund umgesetzt. Alle anderen Investitionen wurden in den Hintergrund gestellt.“<sup>37</sup>*
- *„Die Entscheidung für diese Minimalvariante wurde vom damaligen Vorstand der Bank Burgenland, [...] mündlich getroffen, da sich aufgrund des Businessplans der [...], eine große Variante nicht als rentabel erwies. Darüber gibt es jedoch keine schriftlichen Unterlagen. [...] Diese Investition wurde mündlich vom damaligen Vorstand der Bank Burgenland, [...], mündlich ausgesprochen. Über etwaige GF-/GV bzw. AR-Protokolle ist uns nichts bekannt.“<sup>38</sup>*

(3) Dem Kredit-/Prolongationsantrag vom 26.11.2003 waren u.a. die Beilagen 4 und 5 angefügt.

Beilage 4 beinhaltete eine Kostenschätzung des Generalplaners vom 25.08.2003 für die Kegelbahnen und Kabinen samt beigeschlossener „Rentabilitätsanalyse-Kegelbahnen“, welche an die BB 1 adressiert waren. Die Gesamtherstellungskosten für die Kegelbahnen und Kabinen betragen lt. Kostenschätzung (netto) EUR 253.640,40. Gem. Rentabilitätsanalyse wurden die Kosten für die Kegelbahnen mit EUR 59.300 und der zu erwartende Umsatz mit EUR 96.000 beziffert.

Beilage 5 enthielt ebenfalls die „Rentabilitätsberechnung Kegelbahnprojekt VIVA“. Darin waren Erlöse iHv. EUR 44.087 und Aufwendungen (inkl. Zinsen und AfA) iHv. EUR 43.565 bzw. ein daraus resultierender „DB für restliches Center“ iHv. EUR 522 ausgewiesen.

(4) Bezüglich der Vorgehensweise bei den Investitionsentscheidungen bzw. der Entscheidungsgrundlagen für die Errichtung der Kegelsportanlage, der Spielerkabinen, der Sanierung des Garderobentraktes und des Zuschauerganges, des Ausbaues des Wellness-Bereiches (Sauna) für rd. 20 Personen und die Hotelrenovierung teilte die GF der BB 1 u.a. folgendes mit:

<sup>36</sup> vgl. E-Mail vom 19.01.2007.

<sup>37</sup> vgl. E-Mail vom 19.12.2006.

<sup>38</sup> vgl. E-Mail vom 03.01.2007.

- „Hierfür wurde von uns keine Wirtschaftlichkeitsberechnung und kein Investitionsprogramm angestellt. Die Errichtung der Kegel-sportanlage erfolgte aus dem Grund, da eine solche in Eisenstadt geschlossen wurde, und die dort bislang untergebrachten Vereine eine neue Möglichkeit gesucht haben. Die Vereine wurden auch vom Land subventioniert.
- Die Investitionen wurden letztendlich vom Vorstand der Bank Burgenland genehmigt. Darüber liegen uns keine detaillierten Informationen vor.
- Die Investitionen wurden in einem geringeren Ausmaß, unter der Prämisse des absolut notwendigen Investitionsausmaßes durchgeführt. Eine Deckungsgleichheit mit dem Businessplan 2002 kann nicht genau dargestellt werden.“<sup>39</sup>

4.8.2 Zu (2, 4) Der BLRH stellte kritisch fest, dass trotz den Ergebnissen der durchgeführten Investitionsplanungen/-rechnungen, welche offensichtlich keine Verbesserung der Ergebnisse erwarten ließen, trotzdem seitens der BB 1 Investitionen erheblichen Ausmaßes getätigt wurden.

Nach Angaben der BB 1 wichen die tatsächlichen Investitionen hinsichtlich des Investitionsausmaßes zwar von den untersuchten Investitionen ab. Der BLRH kritisierte allerdings, dass den zugehörigen Investitionsentscheidungen keine aussagekräftigen Investitionsrechnungen (Wirtschaftlichkeitsrechnungen) zugrunde gelegt wurden. Dies wäre jedoch in Anbetracht des damit verbundenen hohen Risikos (langfristige Kapitalbindung, Erhöhung der Fixkosten) und der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung des Unternehmens jedenfalls geboten gewesen.

Diese Vorgangsweise entbehrte jeder wirtschaftlichen Usance und betriebswirtschaftlichen Ratio.

Der BLRH empfahl, künftigen Investitionsentscheidungen aussagekräftige Investitionsrechnungen (Wirtschaftlichkeitsrechnungen) voranzustellen und dies in nachvollziehbarer Weise auch zu dokumentieren.

Zu (3) Zudem betrachtete der BLRH kritisch, dass für die Kegelbahnen eine an die BB 1 adressierte Rentabilitätsrechnung vom 25.08.2003 existierte, was allerdings in Widerspruch mit den getätigten Aussagen betreffend das Vorhandensein etwaiger Wirtschaftlichkeitsrechnungen stand. Für den BLRH war dies ein weiteres Indiz für die kritikable Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Investitionsplanung und Investitionsdurchführung der BB 1.

#### 4.9 Controlling

4.9.1 (1) Ab dem Jahr 2003 wurden von jener Unternehmensberatungs- und Management GmbH, welche auch die Businesspläne, Budgetberichte und Investitionsrechnungen ausarbeitete, im Auftrag der GF der BB 1 Controllingberichte erstellt. Diese wurden quartalsweise angefertigt und umfassten im Wesentlichen monatliche Plan/Ist-Vergleiche u.a. hinsichtlich Betriebsleistung, AfA, Finanzergebnis und Gewinn/Verlust. Branchenspezifische Kennzahlen kamen nicht zum Einsatz.

Das solcherart durchgeführte Controlling der BB 1 beschränkte sich ausschließlich auf die operative Ebene.

<sup>39</sup> vgl. E-Mail vom 05.01.2007; Unterstreichungen durch BLRH.

(2) Von der GF der BB 1 bzw. der Unternehmensberatungs- und Management GmbH wurde hinsichtlich der Erstellung und Verwertung der Controllingberichte folgendes mitgeteilt:

*„Es wurden monatliche Soll-Ist-Vergleiche aus der [...] Systemsoftware erstellt und den Geschäftsführern zur Verfügung gestellt. Quartalsweise wurden diese gemeinsam [...] besprochen und analysiert, und in Berichtsform dokumentiert. Dieser Bericht wurde auch dem Eigentümer (Vorstand der Bank Burgenland) zur Verfügung gestellt. Im Rahmen dieser Besprechungen wurden die Abweichungen analysiert, die Gründe die dazu führten besprochen und Maßnahmen erläutert. Diese Maßnahmen wurden von der Geschäftsführung umgesetzt. Die Feststellung und Festlegung der Maßnahmen erfolgte nicht schriftlich, sondern wurden mündlich besprochen und in Folge umgesetzt. Das Ergebnis der Maßnahmen wurde im Rahmen der nächsten Quartalsitzung auf ihre Auswirkungen hin kontrolliert. Die Entwicklung des Unternehmens und die Maßnahmen als auch deren Auswirkungen wurden auch je nach Anfrage mit dem Eigentümer (Vorstand der Bank Burgenland) besprochen.“<sup>40</sup>*

(3) Für die Jahre 2003 und 2005 wurden jeweils vier Quartalsberichte ausgearbeitet. Für das Jahr 2004 wurden dem BLRH lediglich drei Berichte (per März, Juni und September 2004) vorgelegt, für das restliche Geschäftsjahr bzw. Quartal lag dem BLRH kein Bericht vor.

- 4.9.2 Zu (1) Der BLRH begrüßte die Einrichtung eines unternehmensinternen Controllings in Form der Erstellung von regelmäßigen Controllingberichten zur Unterstützung der GF. Er kritisierte jedoch, dass sich dieses lediglich auf die operative Ebene beschränkte. Gerade auf Grund der gezeigten signifikanten Plan/Plan- und Plan/Ist-Abweichungen insbesondere bei der langfristigen Erlösplanung wäre die Einrichtung eines strategischen Controllings zwecks (neuer) Strategieplanung/-entwicklung und strategischer Kontrolle bzw. Frühaufklärung geboten gewesen.

Der BLRH empfahl für den Fall des Weiterbetriebes der BB 1 Sport- und Freizeitanlage, ein strategisches Controlling zur Durchführungs-, Ergebnis- und Prämissenkontrolle, einzuführen. Hinsichtlich des operativen Controllings empfahl er überdies den Einsatz und die Analyse branchenspezifischer Kennzahlen.

Zu (2) Der BLRH kritisierte die fehlende nachvollziehbare Dokumentation der die auf Grund des quartalsweisen Plan/Ist-Vergleiches eingeleiteten Lenkungs- und Steuerungsmaßnahmen in den Controllingberichten.

Der BLRH empfahl, die Veranlassung derartiger Maßnahmen bzw. dessen Auswirkungen in den Controllingberichten in nachvollziehbarer Weise zu dokumentieren.

Zu (3) Der BLRH wies auf den fehlenden Quartalsbericht für das letzte Quartal des Jahres 2004 hin.

Der BLRH empfahl, in Hinkunft auf die Vollständigkeit der Berichterstattung zu achten.

---

<sup>40</sup> vgl. E-Mail vom 19.12.2006 und Aktenvermerk vom 15.12.2006.

- 4.9.3 Die BB 1 äußerte sich hierzu wie folgt:  
*„[...] Hinsichtlich des fehlenden Quartalsberichtes des Zeitraums 4. Quartals 2004 wird darauf hingewiesen, dass sich dieser als Basis für das Budget 2005 im Budgetbericht 2005 unter dem Punkt 4. Gesamtunternehmen Jänner bis Dezember 2004 findet.“*
- 4.9.4 Der BLRH stellte klar, dass jenes, von ihm unter (3) bemängelte Fehlen des Berichtes über das 4. Quartal 2004 ausschließlich aus der Tatsache resultierte, dass für das 4. Quartal 2004 - im Gegensatz zu den Jahren 2003 und 2005<sup>41</sup> - kein Quartalsbericht vorlag. Dies unabhängig von der weiteren Verwertung der einzelnen Quartalsergebnisse im Budgetbericht 2005.

## 5. Jahresabschlussanalyse

- 5.1 Allgemeines 5.1.1 Der BLRH nahm eine Durchsicht der JA der BB 1 für die Geschäftsjahre 2001 bis 2005 vor, wies allerdings zugleich darauf hin, dass es sich dabei um keine umfassende materielle Prüfung der JA handelte.
- 5.2 Unterfertigung 5.2.1 Der BLRH stellte fest, dass alle JA von der GF der BB 1 bis auf den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2002, unterfertigt waren. Die GF der BB 1 teilte dazu mit:  
*„Laut telefonischer Rücksprache mit der Steuerberatungskanzlei [...] wurden die unterfertigten Exemplare an das Finanzamt weitergegeben. Es befinden sich nur mehr Bilanzen ohne Unterschrift in unserem Besitz.“<sup>42</sup>*
- 5.3 Bilanzidentität 5.3.1 (1) Vom BLRH wurden in den Anlagenspiegeln der JA 2001/2002 und 2002/2003 Übertragungs- bzw. Überleitungsfehler festgestellt. Dabei handelte es sich z.B. um unterschiedliche Werte für AfA und Buchwert.
- (2) Im Jahr 2002 wurde weiters ein Baukostenzuschuss als außerordentlicher Ertrag vereinnahmt, welcher über die Dotierung unversteuerter Rücklagen (Bewertungsreserve) passiviert wurde. Eine handelsrechtlich ordnungsgemäße Verbuchung hätte neutral über den Bestandsbereich erfolgen müssen, wobei die Auflösung von Baukostenzuschüssen über sonstige betriebliche Erlöse zu führen wäre.<sup>43</sup>
- (3) Es gab in den JA 2001/2002 und JA 2002/2003 vereinzelt (geringfügige) Abweichungen bei der Darstellung bzw. Übertragung der Vorjahreswerte in den Bilanzen und den Gewinn- und Verlustrechnungen. Beim JA 2001/2002 wurde dies z.B. beim Anlage- und Umlaufvermögen sowie bei den Umsatzerlösen festgestellt. Beim JA 2002/2003 betraf dies das Umlaufvermögen, die Verbindlichkeiten und die Umsatzerlöse.
- Die o.a. Abweichungen wurden in den JA bzw. den zugehörigen Anhängen weder entsprechend erläutert, noch begründet.

<sup>41</sup> jeweils per Dezember.

<sup>42</sup> vgl. E-Mail vom 24.10.2006.

<sup>43</sup> vgl. HFA 1/1984.

- 5.3.2 Zu (1-3) Der BLRH kritisierte, dass bei der Erstellung der JA der BB 1 vereinzelt von den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung gem. § 201 HGB<sup>44</sup> bzw. vom Grundsatz der Bilanzidentität abgewichen wurde. Er wies ferner auf § 223 Abs. 2 HGB hin, wonach nicht vergleichbare Beträge sowie die Anpassung der Vorjahresbeträge im Anhang entsprechend anzugeben bzw. zu erläutern gewesen wären.

Der BLRH empfahl, in Hinkunft die Bilanzierungsvorschriften des UGB einzuhalten.

## 6. Kennzahlenanalyse

- 6.1 Allgemeines 6.1.1 Seitens des BLRH wurde auf Basis der JA der BB 1 über die Geschäftsjahre 2001 bis 2005 eine betriebswirtschaftliche Unternehmensanalyse vorgenommen, welche sich wie folgt gliederte:
- Investitionsanalyse,
  - Finanzierungsanalyse,
  - Liquiditätsanalyse,
  - Ergebnisanalyse,
  - Rentabilitätsanalyse,
  - wertorientierte Analyse.

Für die Beschreibung bzw. Berechnung der im nachfolgenden angeführten Kennzahlen wurde im Wesentlichen folgende Fachliteratur herangezogen:

- *Wilfried Schneider*: Betriebliches Rechnungswesen für Einsteiger, Wien 1999,
- *Anton Egger/Helmut Samer/Romuald Bertl*: Der Jahresabschluss nach dem Handelsgesetzbuch, Band 1, Wien 2002,
- *Anton Egger/Manfred Winterheller*: Kurzfristige Unternehmensplanung, Budgetierung, Wien 2002,
- *Dieter Mandl*: Das große Lexikon Rechnungswesen & Rechnungslegung, Wien 2004.

Der BLRH hielt hinsichtlich der Bedeutung von Kennzahlen grundsätzlich folgendes fest: „Unter betriebswirtschaftlichen „Kennzahlen“, auch „Kennziffern“ genannt, werden Zahlen verstanden, die in komprimierter Form über betriebswirtschaftliche Sachverhalte informieren, dh komplexe Tatbestände und Zusammenhänge in Form von Rechen- bzw Maßgrößen darstellen.“<sup>45</sup>

- 6.2 Investitionsanalyse 6.2.1 Im Rahmen der Investitionsanalyse wurden Anlagen- und Umlaufintensität berechnet.

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
Anlagenintensität	[%]	97,32	95,44	95,15	95,82	96,32
Umlaufintensität	[%]	2,68	4,56	4,85	4,18	3,68

Tab.: 7  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

<sup>44</sup> dRGrBl. S 219/1897, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2006 (Unternehmensgesetzbuch-UGB).

<sup>45</sup> vgl. *Dieter Mandl*: Das große Lexikon Rechnungswesen & Rechnungslegung, Wien 2004, S. 513.



Hierbei handelt es sich um Kennzahlen der Vermögensstruktur, welche die Vermögensbindung im Unternehmen anzeigen. Diese drücken das Verhältnis des Anlage- und Umlaufvermögens zum Gesamtvermögen aus. Im Zeitraum 2001 bis 2005 variierte die Vermögensverteilung der BB 1 allerdings nur marginal.

Auf Grund der o.a. Kennzahlen wurde festgestellt, dass es sich bei der BB 1 um ein sehr anlagenintensives Unternehmen mit einer Anlagenintensität von rd. 95% bis rd. 97% handelte. Der Anteil des Umlaufvermögens am Gesamtvermögen betrug demgegenüber zwischen rd. 3 und 5%. Dieses Übergewicht an Anlagevermögen war primär auf die Verwendung unternehmenseigener Gebäude und Räumlichkeiten für die angebotenen Leistungen zurückzuführen.

### 6.3 Finanzierungs- analyse

6.3.1

Die Finanzierungsanalyse umfasste die Ermittlung der Eigen- und Fremdkapitalquote (EK-/FK-Quote).

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
EK-Quote	[%]	-6,15	-14,54	57,00	53,78	49,51
FK-Quote	[%]	106,15	114,54	43,00	46,22	50,49

Tab.: 8

Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

EK- und FK-Quote stellen Kennzahlen der Kapitalstruktur dar, welche jeweils das Verhältnis des EK und FK zum Gesamtkapital (GK) wieder spiegeln.

Die EK-Quote der BB 1 war in den Jahren 2001 und 2002 negativ. Im Jahr 2003 wurde von der BB frisches EK zugeführt<sup>46</sup>, weshalb in diesem Jahr ein Wert von rd. 57% erreicht wurde. Von 2003 bis 2005 sank die EK-Quote kontinuierlich auf rd. 50% ab.

Die FK-Quote, welche 2001 und 2002 über 100% lag, stieg (in Korrelation mit der EK-Quote) von 2001 bis 2002 und von 2003 bis 2005 an.

6.3.2

Der BLRH wies kritisch auf eine aus der EK- und FK-Quote erkennbaren Überschuldung der BB 1 in den Jahren 2001 und 2002 hin.

Bezüglich der EK-Quote stellte der BLRH fest, dass diese nach einer EK-Zuführung von der BB im Jahr 2003 mit Werten von rd. 50% bis rd. 57% isoliert betrachtet zwar als positiv zu bewerten wäre. Kritisch betrachtet wurde allerdings deren Entwicklung von 2003 bis 2005, welche zeigte, dass das Unternehmen jährlich wieder an EK verlor. Dies war auf die negativen Bilanzergebnisse von 2003 bis 2005 zurückzuführen. In diesem Zusammenhang merkte der BLRH grundsätzlich an, dass die Steigerung der EK-Quote der BB 1 nur auf Grund einer Kapitalzuführung von außen erfolgte bzw. möglich war.<sup>47</sup>

Zudem verwies der BLRH kritisch auf den damit verbundenen Anstieg der FK-Quote von 2001 bis 2002 und von 2003 bis 2005, was ebenfalls ein Indiz dafür war, dass das Unternehmen sich ausschließlich von außen finanzierte bzw. finanzieren konnte.

<sup>46</sup> vgl. Abschnitt 3.2.

<sup>47</sup> vgl. Abschnitt 4.6.

## 6.4 Liquiditätsanalyse

- 6.4.1 (1) Für die Liquiditätsanalyse wurden Deckungsgrad A, Liquidität 1. Grades und 2. Grades sowie der Cash Flow ermittelt. Auf Grund der divergierenden Ausweise in den Anlagespiegeln<sup>48</sup> wurde der Cash Flow nach der „Praktikermethode“ berechnet.

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
Deckungsgrad A	[%]	-6,32	-15,24	59,91	56,12	51,40
Liquidität 1.Grades	[%]	0,31	1,63	0,66	3,81	4,04
Liquidität 2.Grades	[%]	0,85	2,64	9,55	8,15	56,77
Cash Flow <sup>49</sup>	[TEUR]	-135	-199	-50	-134	-127

Tab.: 9

Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

(2) Der Deckungsgrad A drückt die Unterlegung des Anlagevermögens durch EK aus. Im Jahr 2001 und 2002 war diese Kennzahl negativ. Ab 2003 wurden positive Werte erzielt, welche sich von 2003 bis 2005 wieder reduzierten. Wie bei sehr anlageintensiven Unternehmen der Fall, orientierte sich auch der Deckungsgrad A der BB 1 (sehr) nahe an der Eigenkapitalquote.

(3) Die Kennzahlen Liquidität 1. und 2. Grades ermöglichen es, Aussagen darüber zu treffen, ob das Unternehmen in der Lage war, seine kurzfristigen Verbindlichkeiten zu erfüllen.

Bei der Ermittlung der Liquidität 1. Grades werden die liquiden Mittel dem kurzfristigen Fremdkapital gegenübergestellt. Gleiches gilt für die Liquidität 2. Grades, wobei hier zu den liquiden Mitteln auch die monetären sonstigen Bestandteile des Umlaufvermögens hinzugerechnet werden.

Die Liquidität 1. Grades der BB 1 bewegte sich von 2001 bis 2005 in einer Größenordnung von 0,31% bis 4,04%. Die Werte für die Liquidität 2. Grades betragen von 2001 bis 2004 zwischen 0,85% bis 9,55%, im Jahr 2005 wurden rd. 57% erzielt. Ursache dafür war, dass die Bankverbindlichkeiten der BB 1 großteils von kurz- auf langfristig umgestuft wurden und sich die kurzfristigen Fremdmittel somit um rd. EUR 3 Mio. niedriger darstellten. Für die Sicherstellung der dispositiven Liquidität wurde ein Kontokorrentkredit genutzt.

(4) Bezüglich des Cash Flow hielt der BLRH fest: „Der Cash Flow nach der Praktikermethode stellt eine erste näherungsweise Ermittlung der Zahlungskraft des Unternehmens dar. Er dient zur schnellen Orientierung über die finanziellen Mittel, die dem Unternehmen für Investitionen bzw. für Kreditrückzahlungen zur Verfügung stehen.“<sup>50</sup>

Der Cash Flow der BB 1 war im gesamten Betrachtungszeitraum 2001 bis 2005 kein einziges Mal positiv.

- 6.4.2 Zu (1, 2) Der BLRH vermerkte kritisch, dass Deckungsgrad A in den Jahren 2001 und 2002 negativ war. Ferner betrachtete der BLRH dessen negative (absinkende) Entwicklung von 2003 bis 2005 kritisch.

<sup>48</sup> vgl. Abschnitt 5.3.

<sup>49</sup> gerundete, ganzzahlige Werte.

<sup>50</sup> vgl. Wilfried Schneider: Betriebliches Rechnungswesen für Einsteiger, Wien 1999, S. 93.

Dies bedeutete, dass sich die Unterlegung des Anlagevermögens durch EK jährlich verringerte. Nachdem diese Kennzahl auf Grund der hohen Anlagenintensität der BB 1 sehr stark mit der EK-Quote korrelierte, wurde auf die Ausführungen zur EK-Quote verwiesen.

Zu (1, 3) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass von 2001 bis 2005 die vorhandenen liquiden Mittel bzw. das vorhandene monetäre Umlaufvermögen die kurzfristigen Verbindlichkeiten nicht abdeckten. Die vorhandenen Mittel reichten demnach bei weitem nicht aus, die kurzfristigen Schulden zu dem Stichtag zurückzuzahlen, was auch deutlich zeigte, dass die BB 1 im gesamten Beobachtungszeitraum nicht liquide war.

Bezüglich des Anstieges der Liquidität 2. Grades im Jahr 2005 auf rd. 57% fügte der BLRH kritisch hinzu, dass dieser nicht das Resultat etwaiger nachhaltiger, struktureller Verbesserungen war, sondern lediglich auf die größtenteils erfolgte Einstufung der Bankverbindlichkeiten von kurz- auf langfristig zurückzuführen war.

Der BLRH kritisierte daher mit allem gebotenen Nachdruck, dass eine auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung und Lage der BB 1 drohende Insolvenz des Unternehmens nur durch ständige Obligoausweitungen bei der BB vermieden werden konnte.

Zu (1, 4) Der BLRH kritisierte den ausschließlich negativen Cash Flow von 2001 bis 2005. Auch dies zeigte, dass die BB 1 wirtschaftlich nicht in der Lage war, aus der operativen Tätigkeit ausreichend Finanzmittel zu generieren. Das Unternehmen war daher in diesem Zeitraum nicht selbsterhaltungsfähig.

## 6.5 Ergebnis-analyse

6.5.1 Im Zuge der Ergebnisanalyse wurden der Anteil des Betriebs- und Finanzergebnisses (BE, FE) am Jahresüberschuss (JÜ) vor Steuern berechnet.

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
Anteil BE am JÜ	[%]	85,61	167,25	82,31	82,39	81,80
Anteil FE am JÜ	[%]	14,39	23,45	17,69	17,61	18,20

Tab.: 10  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

Die Entwicklung der o.a. Kennzahlen zeigte im Wesentlichen eine nur marginale Änderung des Anteiles des Betriebs- bzw. Finanzergebnisses am JÜ, wobei die Abweichung im Jahr 2002 auf ein außerordentliches Ergebnis zurückzuführen war.

Allerdings war evident, dass der Anteil des Betriebsergebnisses am JÜ von 2001 bis 2005 - vom Jahr 2002 abgesehen - mit einem Anteil von rd. 82 bis 86% deutlich überwog.

## 6.6 Rentabilitäts-analyse

6.6.1 Die angestellte Rentabilitätsanalyse beinhaltete die Ermittlung der Eigenkapitalrentabilität vor Steuern (EK-Rentabilität), der Gesamtkapitalrentabilität (GK-Rentabilität), die Umsatzrentabilität sowie den Return on Investment (ROI).

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
EK-Rentabilität	[%]	186,90	132,62	-24,23	-10,78	-12,03
GK-Rentabilität	[%]	-10,09	-12,01	-4,57	-4,92	-5,09
Umsatzrentabilität	[%]	-64,60	-118,78	-37,90	-40,10	-38,30
ROI	[%]	-10,09	-12,02	-4,57	-4,92	-5,09

Tab.: 11  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

Im Zusammenhang mit der Rentabilitätsanalyse wies der BLRH grundsätzlich darauf hin, dass die Rentabilität, „[...] ein Ausdruck der Ertragsfähigkeit des Unternehmens [...]“<sup>51</sup> ist.

Bei der EK-Rentabilität wurde das EGT mit dem durchschnittlichen adaptierten EK verglichen. Gleiches galt für die Ermittlung der GK-Rentabilität, wobei hier auch die FK-Zinsen berücksichtigt wurden. Dazu wurde festgehalten, dass sich aus der Höhe der GK-Rentabilität u.a. erkennen ließ, ob die Fremdkapitalkosten (Zinsaufwand) verdient wurden.

Die Umsatzrentabilität spiegelt den Anteil des Betriebsergebnisses im Verhältnis zum Umsatz wieder. Der ROI drückt die Umsatzrentabilität im Verhältnis des Gesamtvermögens aus.

Ergänzend dazu hielt der BLRH fest:

- die EK-Rentabilität „[...] informiert bzw gibt an, wie hoch die Rendite, dh die Verzinsung des Eigenkapitals ist, das im Unternehmen veranlagt ist.“,
- die GK-Rentabilität „[...] gibt an, wie sich das insgesamt im Unternehmen eingesetzte Kapital verzinst.“<sup>52</sup>
- der ROI „[...] soll die Rentabilität des durchschnittlichen Vermögenseinsatzes zeigen.“<sup>53</sup>

Die EK-Rentabilität war in den Geschäftsjahren 2003 bis 2005 negativ. In den Jahren 2001 und 2002 waren die Absolutwerte sowohl für das EGT als auch für das EK negativ, weshalb die positiven Werte auch für diese Jahre ausschließlich auf die mathematische Vorzeichenregel<sup>54</sup> zurückzuführen waren.

Alle übrigen o.a. Rentabilitätskennzahlen von 2001 bis 2005 waren ausschließlich negativ.

- 6.6.2 Der BLRH kritisierte die negative EK-Rentabilität in den Jahren 2003 bis 2005, wobei sowohl EGT als auch EK in den Geschäftsjahren 2001 und 2002 negativ waren. Weiters wies der BLRH kritisch darauf hin, dass auch sämtliche übrigen Rentabilitätskennzahlen der BB 1 im Zeitraum 2001 bis 2005 negativ waren.

Von 2001 bis 2005 gab es somit keinerlei Rendite für das im Unternehmen veranlagte Kapital (insbesondere für das EK). Aus der negativen GK-Rentabilität war ferner erkennbar, dass auch die Kosten für das FK (Zinsaufwand) nicht verdient werden konnten.

<sup>51</sup> vgl. Dieter Mandl: Das große Lexikon Rechnungswesen & Rechnungslegung, Wien 2004, S. 696.

<sup>52</sup> ebd. S. 261.

<sup>53</sup> vgl. Anton Egger/Manfred Winterheller: Kurzfristige Unternehmensplanung, Budgetierung, Wien 2002, S. 150.

<sup>54</sup> minus x minus ergibt plus.

Der BLRH kritisierte mit allem gebotenen Nachdruck, dass auf Grund der Entwicklung der EK-/GK- und Umsatzrentabilität sowie des ROI der Betrieb des Unternehmens insbesondere für den Eigenkapitalgeber von 2001 bis 2005 unwirtschaftlich war. Er verwies in diesem Zusammenhang auf den entgangenen alternativen Nutzen bei der Einsetzung des Kapitals (Opportunitätskosten) in andere Veranlagungsformen.

## 6.7 Wertorientierte Analyse

(1) Im Rahmen der wertorientierten Analyse wurden die Kennzahlen Return on Capital Employed (ROCE), Economic Value Added (EVA) und Weight Average Cost of Capital (WACC) ermittelt.

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
ROCE	[%]	-29,68	-150,44	-4,91	-5,66	-5,91
EVA	[TEUR]	-36.084	-77.777	-58.242	-61.000	-61.310
WACC	[%]	2,69	-0,90	4,28	4,23	4,37

Tab.: 12  
Quelle: BB, BB 1; Darstellung: BLRH

(2) Beim ROCE handelt es sich um eine Weiterentwicklung der GK-Rentabilität, welche die Verzinsung des zur Verfügung gestellten Kapitals verdeutlicht. Diese Kennzahl setzt den Betriebserfolg nach Steuern (ohne Finanzerfolg) ins Verhältnis zum eingesetzten Kapital (EK und verzinsliches FK).

(3) Die Kennzahl EVA bringt zum Ausdruck, ob in einer Periode Unternehmenswert geschaffen oder vernichtet wurde bzw. ob der tatsächlich erreichte Gewinn höher war als die angefallenen Kapitalkosten. EVA „[...] ist ein Maß in Form eines absoluten Wertes, das die Wertsteigerung eines Unternehmens gegenüber den Anteilseignern aufzeigen soll.“<sup>55</sup>

Bei der Kennzahl EVA waren folgende Fälle zu unterscheiden:

- EVA > 0: Unternehmen hat Wert geschaffen.
- EVA = 0: Unternehmen hat gerade die vom Kapitalgeber geforderte Mindestanforderung erfüllt.
- EVA < 0: Unternehmen hat Wert vernichtet.

Von 2001 bis 2005 waren sämtliche ROCE- und EVA-Werte ausschließlich negativ.

(4) Beim WACC handelt es sich um den durchschnittlich gewogenen Kapitalkostensatz, welcher häufig als Abzinsungsfaktor für die zukünftigen Cash Flows herangezogen wird. Der WACC wird verwendet, um die Untergrenze einer Rentabilität zu errechnen, welche beim Einsatz des Kapitals erreicht werden muss.

Eine Unterschreitung dieser Untergrenze bedeutet, dass sich der Einsatz des Kapitals für den Investor nicht lohnt und der Marktwert des Unternehmens sinkt, wobei zwischen dem Marktwert eines Unternehmens und den Kapitalkosten somit ein enger Zusammenhang besteht.

<sup>55</sup> vgl. Dieter Mandl: Das große Lexikon Rechnungswesen & Rechnungslegung, Wien 2004, S. 255.

Ob die Renditeerwartung des Investors erfüllt wurde, ergab sich aus dem Vergleich mit der Kennzahl ROCE, wobei folgendes galt:

- ROCE > WACC: Renditeerwartung des Investors erfüllt.
- ROCE < WACC: Renditeerwartung des Investors nicht erfüllt.

Der ROCE der BB 1 war von 2001 bis 2005 ausschließlich niedriger als der WACC.

- 6.7.2 Zu (1, 2) Der BLRH verwies kritisch auf die ausschließlich negativen ROCE-Werte von 2001 bis 2005 und in diesem Zusammenhang auch auf die Ergebnisse der Rentabilitätsanalyse gem. Abschnitt 6.6. Zudem hielt der BLRH erneut fest, dass prinzipiell mehr Rendite erwirtschaftet werden sollte, als das im gesamten Unternehmen investierte Kapital an Zinsen kostet.

Zu (1, 3) Der BLRH wies auf Grund der negativen Werte für EVA kritisch darauf hin, dass in der BB 1 von 2001 bis 2005 ausschließlich Wertevernichtung betrieben wurde, weshalb dieses Investment aus betriebswirtschaftlicher Sicht zumindest bis 2005 nicht argumentierbar war.

Zu (1, 4) Der BLRH vermerkte kritisch, dass der ROCE im gesamten Vergleichszeitraum 2001 bis 2005 signifikant niedriger war als der WACC, was eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht indiskutable Renditesituation darstellte.

## 7. Zukunftsaussichten

### 7.1 Investitionsplanung 2006

- 7.1.1 (1) Im November 2005 wurde eine Unternehmensberatungs- und Management GmbH von der GF der BB 1 beauftragt, „[...] sie bei der *Investitionsrechnung der Ausbaustufe 2006 des [...] Mehrsportzentrums zu unterstützen.*“<sup>56</sup> Die daraufhin erstellte, im Nachfolgenden als „IR 2006“ bezeichnete, Investitionsrechnung umfasste im Wesentlichen:
- Ausblick 2006,
  - Darstellung von Investitionsmöglichkeiten samt Investitionsrechnung.

Der Ausblick für das Jahr 2006, welcher u.a. auf der Darstellung der Entwicklung von Umsatz und Jahresergebnis von 2002 bis 2005 und einem Soll/Ist-Vergleich 2004/2005 basierte, enthielt im Wesentlichen folgende Aussagen:

- *„Der Umsatz kann bei bestehendem Angebot nicht mehr wesentlich gesteigert werden.*
- *Die Kosten können nicht weiter gesenkt werden.*
- *Aus heutiger Sicht kann für das Jahr 2006 nur ein ähnliches Ergebnis wie im Jahr 2005 budgetiert werden [...].*“<sup>57</sup>

(2) Im Rahmen der „IR 2006“ wurden weiters die drei Investitionsalternativen Ausbaustufe „groß“, „mittel“ und „klein“ untersucht. Hierfür wurde eine Kostenschätzung eines Ziviltechnikers für Bauwesen herangezogen. Die Kosten für diese Ausbaustufen wurden wie folgt beziffert:<sup>58</sup>

<sup>56</sup> vgl. „[...] Investitionsrechnung Ausbaustufe 2006“, S. 2.

<sup>57</sup> ebd., S. 10.

<sup>58</sup> die genauen Maßnahmen samt zugehöriger Kostenaufstellung wurden in der Anlage 3 dargestellt.

Ausbaustufe	Kosten
	[EUR]
Ausbaustufe „groß“	7.101.042,70
Ausbaustufe „mittel“	2.356.330,00
Ausbaustufe „klein“ <sup>59</sup>	1.490.560,00

Tab.: 13  
Quelle: BB 1; Darstellung: BLRH

Conclusio der „IR 2006“ war im Wesentlichen:<sup>60</sup>

- *„Die Investitionsrechnungen zeigen, dass sich die zusätzlichen Investitionen unter Vollkostenrechnung unter den angenommenen Prämissen nicht rechnen.*
- *Durch die Erweiterung der Geschäftstätigkeit muß auch eine Erhöhung der sonstigen Fixkosten berücksichtigt werden.*
- *Durch Beteiligung des Landes Burgenland können zusätzliche – hier nicht berücksichtigte – Umsätze lukriert werden.*
- *Umwegrentabilitäten für das Land Burgenland (zB sind Ausbildungskosten Erlöse des Sportzentrums) wurden hier nicht berücksichtigt.*
- *Unter Einbeziehung dieser Überlegungen können sich die Investitionen durchaus rentabel darstellen.“*

Bei den o.a. Ausführungen handelte es sich primär um qualitative Aussagen, quantitative Aussagen konnten daraus nicht entnommen werden.

Bis Jänner 2007 wurden nach Auskunft der GF der BB 1 keine der o.a. Investitionen gem. „IR 2006“ getätigt.<sup>61</sup>

- 7.1.2 Zur Conclusio der „IR 2006“ kritisierte der BLRH, dass diese hauptsächlich qualitative Aussagen enthielt und demnach nach Ansicht des BLRH keine fundierte Grundlage für Investitionsentscheidungen darstellte. Der BLRH wies mit allem gebotenen Nachdruck darauf hin, dass Unternehmensführung das „[...] Treffen von Entscheidungen unter Unsicherheit [...]“ bedeutet, wobei die „[...] Qualität derartiger Entscheidungen, d. h. Wahrscheinlichkeit, daß die erwünschten Konsequenzen tatsächlich eintreten, [...] von den zur Verfügung stehenden, vom Entscheidungsträger qualitativ und quantitativ verarbeitbaren Informationen [...]“ abhängig ist.<sup>62</sup>

Ergänzend bemerkte der BLRH in Bezug auf die Notwendigkeit der (langfristigen) Kalkulation zu Vollkosten, dass die Teilkostenrechnung vom Gedanken ausgeht, „[...] dass man kurzfristig oder unter besonderen Umständen zu einem Preis verkaufen kann, der wohl die gesamten variablen, nicht aber den vollen auf das Produkt entfallenen Fixkostenanteil deckt. [...] Zur Erhaltung der betrieblichen Substanz ist also, in längeren Zeiträumen gesehen, zumindest die Deckung sämtlicher Kosten erforderlich.“<sup>63</sup>

<sup>59</sup> die dritte Alternative („klein“) wurde als Mindestvariante in Betracht gezogen.

<sup>60</sup> vgl. „[...] Investitionsrechnung Ausbaustufe 2006“, S. 32; Unterstreichungen durch BLRH.

<sup>61</sup> vgl. E-Mal vom 05.01.2007.

<sup>62</sup> vgl. Anton Egger/Manfred Winterheller: Kurzfristige Unternehmensplanung, Budgetierung, Wien 2002, S. 13.

<sup>63</sup> vgl. Wolfgang Kemmettmüller/Stefan Bogensberger: Handbuch der Kostenrechnung, Das Grundlagenwerk zu Kostenrechnung und Kostenmanagement, Wien 2000, S. 205.

Vom BLRH wurde empfohlen, die Ergebnisse von Investitionsrechnungen zwecks Mess- und Kontrollierbarkeit möglichst mit quantitativen Aussagen zu versehen bzw. die „IR 2006“ dahingehend zu überarbeiten.

- 7.1.3 Die Stellungnahme der BB 1 lautete wie folgt:  
*„Betreffend der von der [...] durchgeführten Investitionsrechnung der Ausbaustufe 2006 („IR 2006“) wird festgehalten, dass diese als Basis für Gespräche und strategische Überlegungen mit dem neuen Eigentümer dienen sollte. Aus Kostengründen hat man sich hier auf die qualitativen Aussagen beschränkt. Eine weitere detaillierte, quantitative Ausarbeitung als Basis für eine fundierte Investitionsentscheidung sollte erst nach einer genaueren Abstimmung mit dem neuen Eigentümer erfolgen.“*

## 7.2 Erlöse, EGT

- 7.2.1 Von 2001 bis 2005 war zwar eine steigende Umsatzentwicklung von rd. 93% zu verzeichnen. Die Planerlöse lt. Bewertungsgutachten konnten allerdings bei weitem nicht erzielt werden.<sup>64</sup> Um die darin prognostizierten Erlöse in den darauf folgenden Jahren zu erreichen, müssten die Umsätze zumindest um rd. 103% gesteigert, d.h. zumindest verdoppelt, werden.

Das EGT, welches aus dem Betriebs- und Finanzergebnis des Unternehmens resultierte, lag von 2001 bis 2005 ebenfalls deutlich unter Plan. Zudem waren die Werte für das EGT über den gesamten Zeitraum negativ und ab dem Jahr 2003 mit einem Abwärtstrend verbunden.<sup>65</sup> Um ein positives EGT zu erwirtschaften, müsste ausgehend von der GuV 2005 (Erlöse, Aufwendungen und EGT) und unter der Fiktion von konstant bleibenden Aufwendungen eine Umsatzsteigerung von zumindest rd. 43% erzielt werden.

- 7.1.2 Der BLRH stellte unter Hinweis auf die negativen EGT-Werte und die EGT-Entwicklung von 2001 bis 2005 kritisch fest, dass bei der Sport- und Freizeitanlage der BB 1 entgegen der langfristigen Annahmen aus dem Kerngeschäft keine Gewinne erwirtschaftet wurden.

In Anbetracht der wirtschaftlichen Entwicklung und Lage der Sport- und Freizeitanlage von 2001 bis 2005<sup>66</sup> iVm. den Aussagen der „IR 2006“, wonach der Umsatz bei bestehendem Angebot nicht mehr wesentlich gesteigert werden konnte, erschien dem BLRH mittel- und kurzfristig<sup>67</sup> eine Umsatzsteigerung von rd. 43%, und insbesondere von rd. 103% als völlig unrealistisch.

Der BLRH kritisierte daher, dass somit weder die Annahmen lt. Langfristplanung, noch ein positives EGT erreichen konnte. Er fügte hinzu, dass auf Grund der aggregierten Bilanzverluste im Zeitraum 2001 bis 2005 das Erreichen eines positiven EGT infolge einer Erlössteigerung nicht zwingend mit einem Bilanzgewinn verbunden sein muss (Verlustvorträge).

<sup>64</sup> vgl. Abschnitt 4.6.1 (2).

<sup>65</sup> vgl. Abschnitt 4.6.1 (5).

<sup>66</sup> vgl. Kapitel 4 und 6.

<sup>67</sup> bei sonst gleich bleibenden Umständen (z.B. hinsichtlich Strategie, Angebot und Nachfrage).



Der BLRH empfahl daher mit allem gebotenen Nachdruck die umgehende Entwicklung einer neuen strategischen Ausrichtung für die Zukunft der Sport- und Freizeitanlage der BB 1. Dabei handelte es sich um „[...] Entscheidungen bzw Festlegungen des Unternehmens, welche darauf abzielen, vorhandene Erfolgspotenziale optimal zu nutzen und völlig neue Erfolgspotenziale zu entwickeln. Sie bestehen aus der klaren Formulierung des strategischen Ziels, der Beschreibung der Wege zur Zielerreichung und der Festlegung der Ressourcen, die zur Realisierung der Strategien notwendig erscheinen und festgelegt sind [...]“.<sup>68</sup>

In diesem Zusammenhang empfahl der BLRH die umgehende Durchführung einer Strategieplanung, welche zumindest eine strategische Analyse, eine strategische Neupositionierung und eine Zieldefinition umfassen sollte. In deren Rahmen sollte sich auch die kurz- und mittelfristige Planung (Budget) bewegen.

## 8. Übernahme der BB 1 durch das Land Burgenland

8.1 Regierungsbe- 8.1.1  
schluss vom  
16.12.2004

(1) In der Sitzung der Bgld. Landesregierung vom 16.12.2004 wurde u.a. im Sachverhalt unter dem Betreff „Bank Burgenland; Strukturmaßnahmen“<sup>69</sup> ausgeführt, dass im Zuge der Privatisierung der BB von den Interessenten als Voraussetzung für den Erwerb der BB u.a. die Forderung gestellt wurde, dass sämtliche Beteiligungen der BB in Bezug auf nicht banknotwendige Liegenschaften auf das Land Burgenland bzw. auf eine im Eigentum des Landes Burgenland stehenden Gesellschaft übertragen werden sollten.

Aus diesem Grund sollte, um einen zukünftigen Privatisierungsprozess nicht zu behindern, die BB 1 entweder durch das Land selbst oder durch eine Tochtergesellschaft des Landes übernommen werden.

(2) Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes wurde in ggst. Regierungssitzung u.a. folgender Antrag gestellt und durch die Bgld. Landesregierung beschlossen:

*„Um eine optimale Ausgangslage für weitere Privatisierungsschritte bei der Bank Burgenland zu schaffen und um die Bank Burgenland auf eine solide Basis für die Zukunft zu stellen, beschließt die Landesregierung, folgende Maßnahmen gegenüber der Bank Burgenland zu setzen: [...]“*

4. *Als Vertreter der im Alleineigentum des Landes stehenden BELIG, wird diese dazu veranlasst, die Beteiligung der Bank Burgenland an der BB1 Immobilien GesmbH (VIVA) zum Buchwert von EUR 5,3 Mio. unter Mitübernahme des Kreditobligos von EUR 2,9 Mio. zu erwerben und beiliegende Patronatserklärung abzugeben; [...]“<sup>70</sup>*

In dieser Patronatserklärung wurde vereinbart, dass solange die BB 1 in Geschäftsverbindung mit der BB steht bzw. die BB allfällige Forderungen gegen die BB 1 hat, das Land Burgenland die Beteiligung an der BELIG in unveränderter Höhe aufrechterhalten wird.

<sup>68</sup> vgl. *Dieter Mandl*: Das große Lexikon Rechnungswesen & Rechnungslegung, Wien 2004, S. 759.

<sup>69</sup> ZI. 3-12/1002-2004.

<sup>70</sup> vgl. ZI. 3-12/1002-2004; Unterstreichungen durch BLRH.

Weiters übernahm das Land Burgenland gegenüber der BB unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, dass die BELIG in der Zeit, in der der BB aus dieser Geschäftsverbindung allfällige Forderungen erwachsen sollten, in der Weise geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass die BELIG stets in der Lage ist, die BB 1 derart zu leiten und finanziell auszustatten, dass diese ihren gegenwärtigen und künftigen allfälligen Verbindlichkeiten gegenüber der BB fristgerecht nachkommen kann.<sup>71</sup>

8.2 Regierungsbe- 8.2.1  
schluss vom  
07.03.2006

(1) In der Sitzung der Bgld. Landesregierung vom 07.03.2006 wurde im Sachverhalt unter Punkt 20 unter dem Betreff „Bank Burgenland; Verkauf an GRAWE“<sup>72</sup> ausgeführt, dass sich das Land Burgenland verpflichtet, entweder selbst oder eine in seinem Alleineigentum stehende Gesellschaft zu veranlassen, die BB 1 bis zum Tag des Closing gegen Bezahlung eines Entgelts in Höhe der im JA bzw. konsolidierten JA der BB genannten Buchwerte zu erwerben.

Weiters wird das Land Burgenland für diese genannte Gesellschaft gegenüber der BB die Garantieerklärung (Beilage 10, Anhang 14.2.b. des Aktienkaufvertrages) abgeben, dass diese Gesellschaft ihre Verbindlichkeiten aus Kreditverhältnissen mit der BB vertragsgemäß und fristgerecht bedienen kann.

(2) Aufgrund des o.a. Sachverhaltes wurde u.a. folgender Antrag gestellt und durch die Bgld. Landesregierung beschlossen:

*„A. Die Burgenländische Landesregierung beschließt - soweit erforderlich - vorbehaltlich der Genehmigung durch den Burgenländischen Landtag, [...]*

*2. Herrn Landeshauptmann [...], Herrn Landeshauptmann-Stellvertreter [...] und Herrn Landesrat [...] zu ermächtigen, [...]*

*h) die beiliegende Garantieerklärung des Landes Burgenland gegenüber der Bank Burgenland für die BB 1 Immobilien GmbH (Beilage 10, Anhang 14.2.b. des Aktienkaufvertrages) [...] zu unterfertigen. [...]*

*4. als Eigentümer der BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH, diese zu veranlassen, den beiliegenden Anteilskauf- und -abtretungsvertrag betreffend BB1 Immobilien GmbH (Beilage 16, Anhang 14.1.b. des Aktienkaufvertrages) abzuschließen [...].“*

Dem durch den Regierungssitzungsakt zu beschließenden Vertragswerk lagen betreffend des Erwerbes der BB 1 ein Anteilskauf- und -abtretungsvertrag und eine Garantieerklärung bei.

(3) Der Anteilskauf- und -abtretungsvertrag wurde zwischen der Bank Burgenland Immobilien Holding GmbH (BB I) sowie der HLE als Verkäufer und der BELIG sowie einer Privatperson als Käufer über die Geschäftsanteile der BB I und der HLE an der BB 1 abgeschlossen.

<sup>71</sup> ebd.; Beilage Patronatserklärung.

<sup>72</sup> Zl. 3-12GRA/1-2006.

Als Abtretungspreis für den Geschäftsanteil der BB I wurden EUR 5.336.630 festgesetzt. Dieser Preis wurde auf Grundlage des Buchwertes auf Grund des Buchwertes der BB 1 im nicht testierten JA zum 31.12.2005 der BB, vermindert um den Betrag von EUR 150.000, der im Jahr 2004 bereits berichtigt wurde, sowie zuzüglich des Beteiligungsansatzes der BB 1 im JA zum 31.12.2005 der BB I ermittelt. Der Abtretungspreis für den Geschäftsanteil der HLE betrug EUR 370.

Die Abtretungspreise für die Geschäftsanteile waren per 01.07.2006 an die Verkäufer zu bezahlen. Als Stichtag für den Übergang der Geschäftsanteile und aller damit verbundenen Rechte und Pflichten auf die Käufer wurde der 01.01.2006 vereinbart.<sup>73</sup>

Die Beteiligungsverhältnisse der BB 1 vor und nach der Übernahme durch die BELIG wurden in der Anlage 2 dargestellt.

(4) Das Land Burgenland gab zugunsten der BB folgende Garantieerklärung ab:

*„Das Land Burgenland als Hauptgesellschafter der BELIG – Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH und damit mittelbarer Gesellschafter der BB 1 Immobilien GmbH gibt nunmehr gegenüber der HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft die Garantieerklärung ab, dass die BB 1 Immobilien GmbH ihre am heutigen Tag bestehenden Verbindlichkeiten aus den in Anlage .1 ersichtlichen Kreditverhältnissen und aus künftigen Kreditverhältnissen mit der HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft vertragsgemäß und fristgerecht bedienen kann.“<sup>74</sup>*

In der Anlage zur Garantieerklärung waren zum Stichtag 31.12.2005 Verbindlichkeiten aus bestehenden Kreditverhältnissen iHv. rd. EUR 3,057 Mio. angeführt.

- 8.2.2 Zu (3) Der BLRH verwies dazu auf die Ausführungen in seinem Prüfungsbericht „Verkaufsprozess der Hypo-Bank Burgenland AG im Zeitraum September 2005 und März 2006“ – Kapitel 24 „Erwerb der BB 1“

Zu (4) Der BLRH verwies dazu auf die Ausführungen in seinem Prüfungsbericht „Verkaufsprozess der Hypo-Bank Burgenland AG im Zeitraum September 2005 und März 2006“ – Kapitel 27 „Garantieerklärungen WBN, BB 1, LVA, FH-Errichtungs GmbH“.

- 8.2.3 Die Bgld. Landesregierung nahm dazu wie folgt Stellung:  
*„Das Land Burgenland erlaubt sich auf die diesbezügliche Stellungnahme des Landes Burgenland betreffend Prüfbericht „Verkaufsprozess der Hypo-Bank Burgenland AG im Zeitraum September 2005 und März 2006“ zu dem Kapitel 24 „Erwerb der BB 1“ bzw. Kapitel 27 „Garantieerklärungen WBN, BB1, LVA, FH-Errichtungs GmbH“ zu verweisen.“*

<sup>73</sup> vgl. ZI. 3-12GRA/1-2006, Beilage 16, Anhang 14.1.b.

<sup>74</sup> ebd., Beilage 10, Anhang 14.2.b.

8.3 Landtagsbeschluss vom 17.03.2006

8.3.1 Der Bgld. Landtag erteilte am 17.03.2006 dem Aktienkaufvertrag zwischen dem Land Burgenland und der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft sowie der GW Beteiligungserwerbs- und verwal- tungs GmbH samt Anhängen gemäß Artikel II Abs. 2 Landes- Hypothekenbank Burgenland – Gesetz<sup>75</sup>, mehrheitlich seine Zustimmung.<sup>76</sup>

## 9. Beteiligungsmanagement

9.1 Definition und Zielsetzung

9.1.1 Unter einem Beteiligungsmanagement wird jede mehrheitliche, aktiv gestaltete Einflussnahme auf Unternehmen öffentlichen und privaten Rechts mit selbständiger kaufmännischer Rechnungslegung verstan- den, unabhängig von Art und Umfang kapitalmäßiger und vertraglicher Grundlagen.

Das Beteiligungsmanagement hat unterstützende Funktion, es darf nicht dazu führen, dass den Geschäftsführungen die unternehmerische Verantwortung aus der Hand genommen wird oder seitens der Politik im operativen Bereich zu sehr Einfluss genommen wird.

Die Zielsetzungen eines Beteiligungsmanagement können wie folgt definiert werden:

- Unterstützung der Umsetzung politische Wirkungsziele,
- rasche, übersichtliche und einfache Kontrolle der Erfüllung der budgetären, finanziellen und wirkungsorientierten Ziele,
- Schaffung von Standards, die ein einheitliches und effizientes Be- richtswesen der Beteiligungsunternehmen ermöglichen,
- Information der politischen Entscheidungsträger,
- Durchsetzung der Eigentümerrechte sowie
- Unterstützung und Servicierung des Management der Beteiligungs- unternehmen.

Das Beteiligungsmanagement umfasst vier wesentliche Kernbereiche:

- Beteiligungspolitik,
- Beteiligungsverwaltung,
- Beteiligungscontrolling und
- Mandatsbetreuung und Serviceleistungen.<sup>77</sup>

9.2 Beteiligungs- management in der BB

9.2.1 Ein Beteiligungsmanagement wurde in der Bank Burgenland in Form eines Beteiligungsbeirates erst mit 26.07.2004 eingerichtet. Vor die- sen Beiratssitzungen waren Belange der Beteiligungen lediglich im Zuge der Kreditsitzungen behandelt worden. Auskunftsgemäß waren Beteiligungen nie Gegenstand von Vorstandssitzungen gewesen.<sup>78</sup>

Begründet wurde die Einrichtung eines zentralen Beteiligungsmana- gements durch den Vorstand damit, dass im Zuge der Datenerhebung für die Bankprüfung<sup>79</sup> festgestellt worden war, dass es betreffend sämtlicher Beteiligungen keine zentrale Info-, Betreuungs- und Anlauf- stelle gegeben habe.<sup>80</sup>

<sup>75</sup> Gesetzes vom 9. Juli 1988, mit dem Landes-Hypothekenbank Burgenland – Gesetz das geändert wird, LGBl. Nr. 63/1988.

<sup>76</sup> vgl. RV 106 AB BlgNr 123 (Zahl 19-64), XIX. GP.

<sup>77</sup> vgl. Handbuch Beteiligungsmanagement für die öffentlichen Kontrolleinrichtungen vom November 2005.

<sup>78</sup> vgl. Besprechung BB vom 18.04.2006.

<sup>79</sup> Prüfung durch die OeNB im Jahr 2005.

<sup>80</sup> vgl. Protokoll der konstituierenden Sitzung des Beteiligungsbeirates am 26.07.2004.

Die Beteiligungen wurden in folgende Bereiche eingeteilt:

- operativ tätige Beteiligungen und Immobilien-Beteiligungen sowie
- Finanzbeteiligungen.

Für die operativ tätigen und Immobilien-Beteiligungen wurde ein Beteiligungssekretariat in der BB eingerichtet. In diesem Sekretariat wurden die Holding-Gesellschaften zentral verwaltet und betreut. Zu den Holding-Gesellschaften zählten u.a. die BB I und die BVG. Der Bereich Finanzbeteiligungen blieb im Vorstandsbereich und wurde zentral verwaltet.<sup>81</sup>

Die Beteiligungs-Beiratssitzungen (BBS) wurden in monatlichen Intervallen abgehalten. An diesen BBS nahmen neben dem Vorstand der BB, die Abteilungsleiter Controlling, Rechnungswesen, Vorstandsssekretariat und Kreditrisikomanagement sowie die GF der Beteiligungs-gesellschaften teil.<sup>82</sup>

Die Aufgaben des Beteiligungsbeirates bestanden gemäß dem Entwurf zur Geschäftsordnung für den Beteiligungsbeirat „[...] in der Unterstützung des Vorstandes im Sinne der Gesamtverantwortung im Konzern, Unterstützung der operativen Geschäftsführung im Beteiligungsbereich, Festlegung strategischer Ausrichtung, Regelung des Geschäftsgegenstandes der Beteiligungen, Personalangelegenheiten und Finanzierungsangelegenheiten im Beteiligungsbereich“.<sup>83</sup>

- 9.2.2 Der BLRH begrüßte grundsätzlich die Einrichtung des Beteiligungsbeirates in der BB zur Steuerung des Beteiligungsbereiches. Er kritisierte jedoch, dass trotz des neu errichteten Beteiligungsbeirates keinerlei Aktivitäten und Maßnahmen zur Gestaltung (Verbesserung) der operativen Geschäftstätigkeit der BB 1, wie insbesondere auch deren strategische Neupositionierung, eingeleitet wurden.

### 9.3 Beteiligungsmanagement im Amt der Bgld. Landesregierung

- 9.3.1 Das Land Burgenland verfügte über 25 unmittelbare Beteiligungen<sup>84</sup>, welche in fünf Abteilungen<sup>85</sup> verwaltet wurden. Die Verwaltung beschränkte sich lediglich auf die ordnungsgemäße Beschickung der Organsitzungen.<sup>86</sup> Die politische Zuständigkeit für diese Beteiligungen war gemäß Referatseinteilung<sup>87</sup> auf sechs Regierungsmitglieder verteilt.

Der Rechnungshof hatte bereits im Rahmen seiner Prüfung der Beteiligungen des Landes Burgenland im Verwaltungsjahr 2001<sup>88</sup> empfohlen, die Zersplitterung der Zuständigkeit für Wirtschaftsbeteiligungen auf politischer Ebene und Verwaltungsebene abzubauen, Unternehmensdaten und -berichte auszuwerten und ein aktives Beteiligungsmanagement einzurichten.

<sup>81</sup> vgl. Protokoll der konstituierenden Sitzung des Beteiligungsbeirates am 26.07.2004.

<sup>82</sup> vgl. Bericht 2005 der OeNB über die EB und Hypo Bank Burgenland AG, RZ 275.

<sup>83</sup> ebd. RZ 276.

<sup>84</sup> vgl. Rechnungsabschluss 2005, Nachweis über den Stand an Beteiligungen 2005.

<sup>85</sup> vgl. Verordnung des Landeshauptmannes von Burgenland vom 20. November 2001, mit der eine Geschäftseinteilung des Amtes der Burgenländischen Landesregierung erlassen wird, LGBl. Nr. 30/2002 idF. LGBl. Nr. 61/2004.

<sup>86</sup> vgl. LAD-GS-I 650/11-2004 vom 16.07.2004.

<sup>87</sup> vgl. Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 28. Oktober 2005, mit der die Referate auf die Mitglieder der Landesregierung aufgeteilt werden, LGBl. Nr. 89/2005.

<sup>88</sup> vgl. Tätigkeitsbericht des Rechnungshofes, Burgenland Verwaltungsjahr 2001, ZI: 001.501/052-E1/02.

Dem BLRH wurde seitens der Landesregierung mitgeteilt, dass im April 2004 ein Grundsatzpapier betreffend ein einheitliches Beteiligungsmanagement von einem externen Beratungsunternehmen erstellt worden sei. Darauf aufbauend hatte das Generalsekretariat (GS) einen Vorschlag für eine Aufbauorganisation erarbeitet, welcher eine zentrale Ansiedelung des Beteiligungsmanagements (zwei Mitarbeiter) und der internen Revision (drei Mitarbeiter) in der Stabsstelle GS vorsah. Der Landeshauptmann hatte am 01.06.2005 diesem Vorschlag zugestimmt und den Auftrag erteilt, die entsprechenden Schritte einzuleiten. Im Mai 2006 gab es im Amt der Bgld. Landesregierung auskunftsgemäß noch kein Beteiligungsmanagement.<sup>89</sup>

- 9.3.2 Der BLRH kritisierte, dass erst vier Jahre nach der Empfehlung des Rechnungshofes ein aktives Beteiligungsmanagement einzurichten, der Aufbau eines Beteiligungsmanagements im Amt der Bgld. Landesregierung eingeleitet wurde und zudem die Realisierung des Beteiligungsmanagements bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes (Ende Mai 2006) noch nicht abgeschlossen war.

Der BLRH empfahl die Einrichtung eines effizienten Beteiligungsmanagements um die politischen Entscheidungsträger und die Verwaltung in ihrer Steuerungsverantwortung zu unterstützen und die Überwachung der Beteiligungen unter einheitlichen fachlichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Gesichtspunkten sicherzustellen.

Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass das Land Burgenland Beteiligungen iHv. rd. EUR 143 Mio. (inkl. Genussrechtskapital)<sup>90</sup> besitzt und diese Teil des öffentlichen Vermögens waren.

- 9.3.3 Die Stellungnahme der Bgld. Landes-Regierung lautete wie folgt:  
*„Das Land Burgenland griff sehr wohl – wie auch der BLRH darstellt – die Empfehlung des Rechnungshofes im Rahmen seiner Prüfung der Beteiligungen des Landes Burgenland im Verwaltungsjahr 2001 auf und setzte entsprechende Planungs- und Entwicklungsschritte. So wurde Ende des Jahres 2005 die Burgenländische Landesholding GmbH als 100%ige Tochter des Landes Burgenland gegründet, die nunmehr die wesentlichen Landesbeteiligungen hält. Auch wenn es nicht mehr den unmittelbaren Überprüfungszeitraum betrifft, so erlaubt sich das Land Burgenland mitzuteilen, dass seitens der Burgenländischen Landesholding GmbH, nachdem nunmehr die Gründungs- und ersten Bautätigkeiten mit 2006 abgeschlossen werden konnten, bereits die Installierung eines aktiven Beteiligungsmanagements in die Wege geleitet wurde. In einem ersten Schritt wird 2007 ein standardisiertes Berichtswesen für alle Töchter der Holding als Basis für ein effizientes Beteiligungsmanagement realisiert.“*
- 9.3.4 Der BLRH hielt dem entgegen, dass erste Schritte zur Umsetzung der Empfehlungen des RH erst vier Jahre nach dessen Berichterstattung an den Bgld. Landtag gesetzt wurden.

Ungeachtet dieser Tatsache vermerkte der BLRH, dass sich seine Kritik primär auf das Fehlen eines Beteiligungsmanagements im Amt der Bgld. Landesregierung bezog. Die Bgld. Landesregierung erteilte im Rahmen der Stellungnahme dazu jedoch keine Auskünfte. Der BLRH verwies, dass das Land Burgenland Anteile an 25 direkten Beteiligun-

<sup>89</sup> vgl. LAD-GS-C300/246-2006 vom 19.05.2006.

<sup>90</sup> vgl. Rechnungsabschluss 2005, Nachweis über den Stand an Beteiligungen 2005.

gen (inklusive BLH) hält. Demgegenüber hält die BLH Anteile an sechs „verbundenen Unternehmen“<sup>91</sup>. Angesichts dieser Verhältnisse unterstrich der BLRH die Bedeutung eines Beteiligungsmanagements im Amt der Bgld. Landesregierung und bekräftigte seine obigen Empfehlungen.

## 10. Schlussbemerkungen

Zusammenfassend hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:<sup>92</sup>

(1) Der BLRH empfahl mit allem gebotenen Nachdruck, die umgehende Entwicklung einer neuen strategischen Ausrichtung für die Zukunft der Sport- und Freizeitanlage der BB 1. In diesem Zusammenhang wurde die Durchführung einer auf realistischen Werten basierenden Strategieplanung, welche zumindest eine strategische Analyse, eine strategische Neupositionierung und eine Zieldefinition umfassen sollte, empfohlen.

(2) Der BLRH empfahl, in Verbindung bzw. Korrelation mit der neuen Strategieplanung auch die mittel- und kurzfristige Planung (Budget) gänzlich zu überarbeiten.

Die Langfristplanung sollte zudem zyklisch im Zuge der (rollierenden) mittel- und kurzfristigen Planung überprüft bzw. aktualisiert werden, wobei kurzfristige Ziele in der Regel in den Langfristplänen bereits enthalten sein und sich widerspruchsfrei aus diesen ableiten lassen sollten.

(3) Der BLRH regte darüber hinaus als Ergänzung zum bereits existierenden operativen Controlling, die Einführung eines strategischen Controllings zur Durchführungs-, Ergebnis- und Prämissenkontrolle an. Weiters wurde der Einsatz branchenspezifischer Kennzahlen empfohlen.

Der BLRH empfahl, die Veranlassung betriebswirtschaftlicher Steuerungs- und Lenkungsmaßnahmen samt deren Auswirkungen in den Controllingberichten in nachvollziehbarer Weise zu dokumentieren. Überdies wäre in Zukunft auf die Vollständigkeit der Berichterstattung zu achten.

(4) Der BLRH empfahl mit allem gebotenen Nachdruck, künftigen Investitionsentscheidungen aussagekräftige Investitionsrechnungen (Wirtschaftlichkeitsrechnungen) voranzustellen und dies auch in nachvollziehbarer Weise zu dokumentieren.

Weiters wurde empfohlen, die Ergebnisse von Investitionsrechnungen möglichst zwecks Mess- und Kontrollierbarkeit mit quantitativen Aussagen zu versehen bzw. die „IR 2006“ dahingehend zu überarbeiten.

(5) Der BLRH empfahl, in Hinkunft die Bilanzierungsvorschriften des UGB einzuhalten.

<sup>91</sup> vgl. Jahresabschluss zum 30.06.2006 der BLH.

<sup>92</sup> die Empfehlungen 2 bis 6 gehen vom Weiterbetrieb des Unternehmens BB 1 aus.

**(6) Der BLRH empfahl die Einrichtung eines effizienten Beteiligungsmanagements um die politischen Entscheidungsträger und die Verwaltung in ihrer Steuerungsverantwortung zu unterstützen und die Überwachung der Beteiligungen unter einheitlichen fachlichen, wirtschaftlichen und organisatorischen Gesichtspunkten sicherzustellen.**

**Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass das Land Burgenland Beteiligungen iHv. rd. EUR 143 Mio. (inkl. Genussrechtskapital) besitzt und diese Teil des öffentlichen Vermögens waren.**



## IV. Teil Anlagen

Anlage 1      Beteiligungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Gründung der BB 1

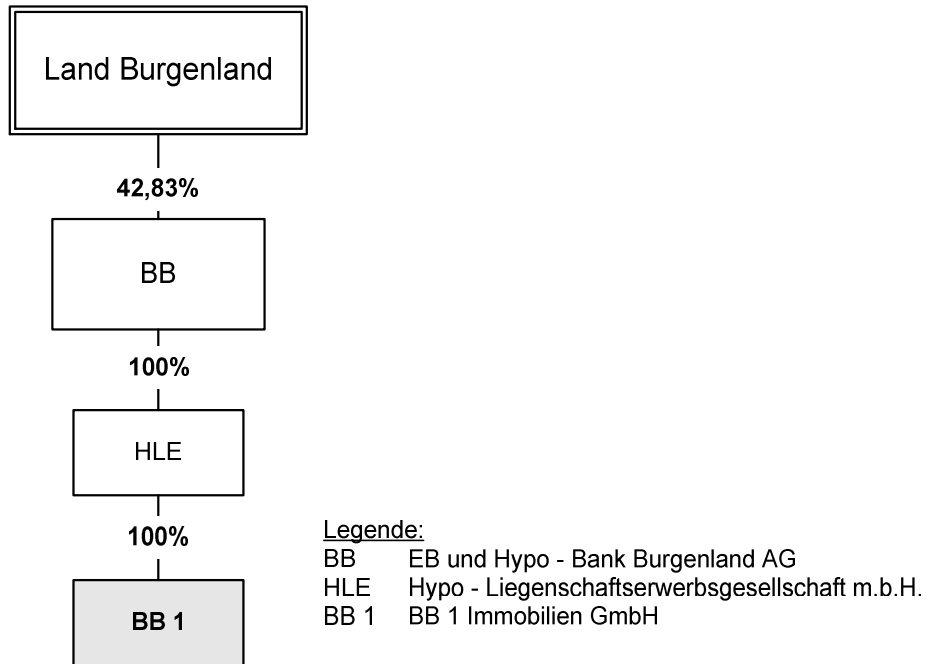
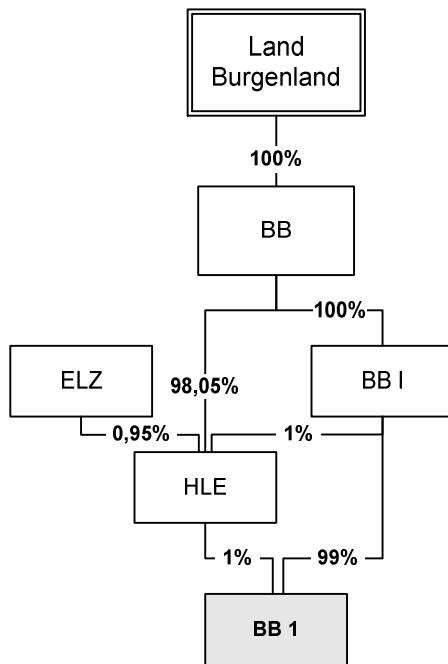


Abb.: 8  
 Quelle: FB, Stand 07.10.1997; Darstellung: BLRH

Anlage 2 **Beteiligungsverhältnisse vor und nach der Übernahme der BB 1**

Vor Übernahme

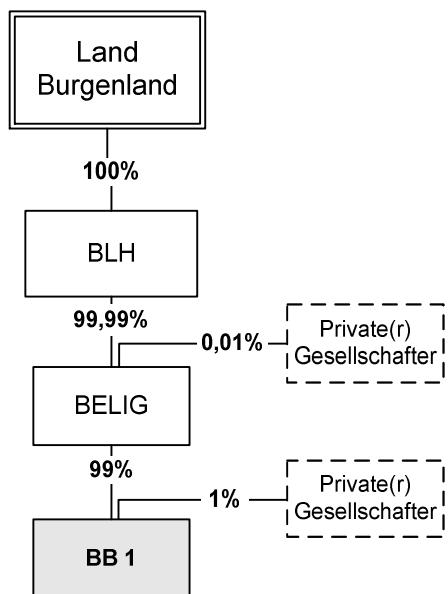


Legende:

- BB Hypo-Bank Burgenland AG
- HLE Hypo Liegenschaftserwerbges. mbH
- BB I Bank Burgenland Immobilien Holding GmbH
- BB 1 BB 1 Immobilien GmbH
- ELZ ELZ-Verwertungs GmbH

Abb.: 9  
Quelle: FB, Stand 18.04.2006; Darstellung: BLRH

Nach Übernahme



Legende:

- BELIG BELIG - Beteiligungs- und Liegenschafts GmbH
- BLH Burgenländische Landesholding GmbH
- BB 1 BB 1 Immobilien GmbH

Abb.: 10  
Quelle: FB, Stand 16.05.2006; Darstellung: BLRH

## Anlage 3 Investitionsrechnung 2006, Ausbaustufen

<b>Ausbaustufe „groß“</b>	<b>Kosten</b>
	[EUR]
Mehrsporthalle	123.000,00
4 Sterne Hotel	625.300,00
Seminarräume	543.168,00
Indoorpool	449.872,50
Fitness Erweiterung	381.366,00
Parkflächen Bestand	106.200,00
Zwei Fußballfelder neu	2.049.801,60
Parkflächen neu	305.879,60
Verkehrsflächen	153.400,00
Grünflächen	70.800,00
Arena Basketball	2.292.255,00
<b>Summe</b>	<b>7.101.042,70</b>

 Tab.: 14  
 Quelle: BB 1, Darstellung: BLRH

<b>Ausbaustufe „mittel“</b>	<b>Kosten</b>
	[EUR]
Mehrsporthalle	170.300,00
4 Sterne Hotel	625.300,00
Seminarräume	365.148,00
Indoorpool	0,00
Fitness Erweiterung	0,00
Parkflächen Bestand	106.200,00
2 Fußballfelder neu	619.920,00
Parkflächen neu	245.262,00
Verkehrsflächen	153.400,00
Grünflächen	70.800,00
Arena Basketball	0,00
<b>Summe</b>	<b>2.356.330,00</b>

 Tab.: 15  
 Quelle: BB 1, Darstellung: BLRH

<b>Ausbaustufe „klein“</b>	<b>Kosten</b>
	[EUR]
Mehrsporthalle	170.300,00
4 Sterne Hotel	625.300,00
Seminarräume	140.000,00
Indoorpool	0,00
Fitness Erweiterung	0,00
Parkflächen Bestand	90.000,00
1 Fußballfeld neu	429.960,00
Parkflächen neu	0,00
Verkehrsflächen	0,00
Grünflächen	35.000,00
Arena Basketball	0,00
<b>Summe</b>	<b>1.490.560,00</b>

 Tab.: 16  
 Quelle: BB 1, Darstellung: BLRH

Anlage 4 Entscheidungsträger der BB 1 im Betrachtungszeitraum

Geschäftsführer:  
(handelsrechtlich) Mag. Richard Kroyer  
18.10.1997 bis 26.05.2001, Selbständig

Christian Prenner  
26.10.2000 bis 21.08.2001, Selbständig  
21.08.2001 bis 01.11.2002, Gemeinsam mit einem weiteren GF

Mag. Thomas Radil  
26.05.2001 bis 21.08.2001, Selbständig  
21.08.2001 bis 01.11.2002, Gemeinsam mit einem weiteren GF

Michael Anton Züger  
21.08.2001 bis 31.03.2004, Gemeinsam mit einem weiteren GF

Bernd Dallos  
seit 01.11.2002, Gemeinsam mit einem weiteren GF

Josef Balasko  
seit 31.03.2004, Gemeinsam mit einem weiteren GF

Geschäftsführer  
(gewerberechtlich) Michael Anton Züger (alle Gewerbe)  
02.01.2002 bis 04.03.2004

Roman Rudolf Schlögl (alle Gewerbe)  
seit 11.08.2004

Quelle: FB, Gewerberegister, Stichtag: 29.06.2006

Eisenstadt, im Mai 2007  
Der Landes-Rechnungshofdirektor  
Dipl.-Ing. Franz M. Katzmann e.h.