

Burgenländischer Landes-Rechnungshof



Prüfungsbericht

betreffend die
Prüfung von drei Beteiligungen der
Bank Burgenland

Bericht II / II – Wirtschaftspark Burgen-
land Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und
Erschließungsges.m.b.H. und
LVA – Liegenschaftsverwertung und
Aufschließung Ges.m.b.H.

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
Internet: www.blrh.at
DVR: 2110059

Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstraße 3
Berichtszahl: LRH-100-6/75-2007
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Herausgegeben: Eisenstadt, im Mai 2007

Abkürzungsverzeichnis

AB	Ausschussbericht
Abb.	Abbildung
ABEG	Anschlussstelle Betriebsgebiet Parndorf-Neusiedl Errichtungsgesellschaft m.b.H.
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Nutzung
AG	Aktiengesellschaft
ATS	Österreichische Schilling
AV	Abtretungsvertrag
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
BE	Betriebsergebnis
BELIG	BELIG – Beteiligungs und Liegenschafts GmbH
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
BlgNr.	Beilagennummer
BLH	Burgenländische Landesholding GmbH
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
BVG	BVG - Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
dRGBI.	deutsches Reichsgesetzblatt
DVR	Datenverarbeitungsregister
EB	Eisenstädter Bank Aktiengesellschaft
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
EK	Eigenkapital
etc.	et cetera
EUR	Euro
exkl.	exklusive
FB	Firmenbuch
FE	Finanzergebnis
ff.	fortfolgende
FK	Fremdkapital
FN	Firmenbuchnummer
gem.	gemäß
GF	Geschäftsführer, Geschäftsführung
ggst.	gegenständliche(r/n)
GIS Bgld.	Geografische Informationsdienste und Kartenservice des Landes Burgenland
GK	Gesamtkapital
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOP	Gross Operating Profit
GP	Gesetzgebungsperiode
GRAWE	Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GV	Generalversammlung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGZ-Kittsee	Handels- und Gewerbezentrum Kittsee Erwerbs- und Aufschließungs Gesellschaft m.b.H.

HLVV	Hypo - Liegenschafts- Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
Hypo (-Bank)	Landes-Hypothekenbank Burgenland
i.W.	im Wesentlichen
ICP	Inter-City-Park Handels- und Gewerbezentrum Kittsee Gesellschaft m.b.H.
iHv.	in Höhe von
iSd.	im Sinne des
IVB	IVB - Immobilienvermarktung und Bauträger Ges.m.b.H.
iVm.	in Verbindung mit
IZP	Industrie- und Gewerbezentrum Parndorf Erwerbs- und Erschließungsgesellschaft m.b.H.
JÜ	Jahresüberschuss
k.A.	keine Angabe
LGBl.	Landesgesetzblatt
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz
lt.	laut
LVA	LVA – Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H.
m ²	Quadratmeter
Mio.	Millionen
n.d.	nicht definiert
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt
Priv.	Private(r) Gesellschafter
rd.	rund
ROCE	Return on Capital Employed
ROI	Return on Investment
RV	Regierungsvorlage
S.	Seite
Tab.	Tabelle
TEUR	Tausend Euro
TRIBUS	TRIBUS-Beteiligungsgesellschaft m.b.H.
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
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 - WiBAG
WiBAG-Ansiedl.	WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH
W-Infra.	WiBAG Infrastruktur GmbH
WP	Wirtschaftspark(s)
WPH	Wirtschaftspark Holding GmbH
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
Zl.	Zahl

Inhalt

I. TEIL	7
1. Vorlage an die geprüfte Stelle	7
2. Darstellung der Prüfungsergebnisse	7
II. TEIL	8
1. Zusammenfassung	8
2. Grundlagen	11
2.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf	11
2.2 Prüfungsanlass.....	11
2.3 Zeitliche Abgrenzung	11
2.4 Gesetzliche Grundlagen.....	11
III. TEIL	13
A) WIRTSCHAFTSPARK BURGENLAND NORD KITTSEE-PARNDORF ERWERBS- UND ERSCHLIESSUNGSGES.M.B.H. (WBN)	13
1. Kenndatenfeld.....	13
2. Entstehung der WBN.....	14
2.1 Handels- und Gewerbezentrum Kittsee Erwerbs- und Aufschließungs Gesellschaft m.b.H. (HGZ-Kittsee).....	14
2.2 Industrie- und Gewerbezentrum Parndorf Erwerbs- und Erschließungsgesellschaft m.b.H. (IZP)	14
2.3 Verschmelzung IZP mit ICP zur WBN	14
2.4 Gesellschafterstruktur im Zeitablauf.....	14
3. Flächenübersicht	15
3.1 Wirtschaftliche Aktivitäten 2001 bis 2005, Flächenbilanzen	15
4. Planungsrechnungen	17
4.1 Allgemeines.....	17
4.2 Plan/Plan-Vergleich.....	18
4.3 Plan/Ist-Vergleich Flächen.....	22
4.4 Plan/Ist-Vergleich Erlöse.....	26
4.5 Plan/Ist-Vergleich Aufwendungen.....	27
4.6 Plan/Ist-Vergleich GOP.....	28
4.7 Plan/Ist-Vergleich EGT.....	29
5. Jahresabschlussanalyse	30
5.1 Allgemeines.....	30
5.2 Unterfertigung	30
5.3 Bilanzidentität.....	30
5.4 Bewertung der Liegenschaften.....	31
6. Kennzahlenanalyse	32
6.1 Allgemeines.....	32
6.2 Investitionsanalyse.....	33
6.3 Finanzierungsanalyse	33
6.4 Liquiditätsanalyse.....	34
6.5 Ergebnisanalyse.....	35
6.6 Rentabilitätsanalyse.....	35
6.7 Wertorientierte Analyse	36
B) LIEGENSCHAFTSVERWERTUNG UND AUFSCHLIESSUNG GES.M.B.H. (LVA)	38
1. Kenndatenfeld.....	38
2. Entstehung der LVA	39
2.1 Gründung.....	39
2.2. Gesellschafterstruktur im Zeitablauf.....	39
3. Flächenübersicht	40
3.1 Wirtschaftliche Aktivitäten 2001 bis 2005, Flächenbilanz.....	40

4. Planungsrechnungen.....	40
4.1 Allgemeines.....	40
4.2 Plan/Plan-Vergleich.....	41
4.3 Plan/Ist-Vergleich.....	42
5. Jahresabschlussanalyse.....	45
5.1 Allgemeines.....	45
5.2 Unterfertigung.....	45
5.3 Bewertung der Liegenschaften.....	45
6. Kennzahlenanalyse.....	46
6.1 Allgemeines.....	46
6.2 Investitionsanalyse.....	46
6.3 Finanzierungsanalyse.....	47
6.4 Liquiditätsanalyse.....	47
6.5 Ergebnisanalyse.....	48
6.6 Rentabilitätsanalyse.....	48
6.7 Wertorientierte Analyse.....	49
C) ÜBERNAHME DER WBN UND LVA DURCH DAS LAND BURGENLAND.....	50
1. Regierungsbeschluss vom 16.12.2004.....	50
1.1 Sachverhalt.....	50
1.2 Antrag und Beschluss.....	50
2. Regierungsbeschluss vom 07.03.2006.....	50
2.1 Sachverhalt.....	50
2.2 Antrag und Beschluss.....	51
2.3 Anteilsverkauf- und Abtretungsverträge.....	51
2.4 Garantieerklärungen.....	52
3. Regierungsbeschluss vom 05.05.2006.....	53
3.1 Sachverhalt.....	53
3.2. Antrag und Beschluss.....	54
3.3 Beteiligungsverhältnisse.....	57
4. Landtagsbeschluss vom 17.03.2006.....	57
4.1 Landtagsbeschluss.....	57
D) SCHLUSSBEMERKUNGEN.....	58
IV. TEIL ANLAGEN.....	59
Anlage 1 Beteiligungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Gründung der ICP und IZP.....	59
Anlage 2 Beteiligungsverhältnisse vor und nach der Verschmelzung der ICP und IZP.....	60
Anlage 3 Orthofotografie WBN.....	61
Anlage 4 Entscheidungsträger der WBN (FN 121754a) im Betrachtungszeitraum.....	62
Anlage 5 Beteiligungsverhältnisse zu Zeitpunkt der Gründung der LVA.....	63
Anlage 6 Orthofotografie LVA.....	63
Anlage 7 Beteiligungsverhältnisse vor und nach der Übernahme der WBN und LVA durch das Land Burgenland.....	64
Anlage 8 Entscheidungsträger der LVA (FN 185720v) im Betrachtungszeitraum.....	65

I. Teil

1. Vorlage an die geprüfte Stelle

Der Bgld. Landes-Rechnungshof (BLRH) erstattet gemäß § 8 Bgld. LRHG¹ 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.

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

II. Teil

1. Zusammenfassung

1.1 Gründung

Der BLRH betrachtete rückblickend die Entstehung der Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H. (WBN) und der LVA – Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H. (LVA). Dabei zeigte sich, dass beide Gesellschaften bereits seit ihrer Gründung kraft Beteiligung im Einflussbereich der EB und Hypo - Bank Burgenland (BB) standen.

1.2 Plan/Plan-Vergleich

(1) Der BLRH vermerkte kritisch, dass die Planungsrechnungen der WBN aus 2000 und 2001 (Plan 1 und 2) nicht nur voneinander, sondern auch von den übrigen drei, ab 2004 erstellten Planungsrechnungen (Plan 3, 4 und 5) erheblich abwichen. Er folgerte daraus, dass die zu Grunde gelegten Prämissen bzw. Informationen dieser Planungsrechnungen unzureichend erhoben wurden. Insbesondere vermerkte der BLRH die eklatant differierenden Erlös- und EGT-Werte der Jahre 2003 und 2004 bzw. 2001 und 2004 in Plan 1 und 2.

(2) Bei der LVA wurde kritisch auf das Fehlen von Planungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2001 bis 2003 verwiesen. Weiters vermerkte der BLRH kritisch, dass die Planungsrechnungen aus 2005 und 2006 (Plan 2 und 3) lediglich eine (verkaufsbedingte) zeitverzögerte Fortschreibung der Ertrags- und Ergebniserwartungen aus der Planungsrechnung aus dem Jahr 2004 (Plan 1) beinhalteten, ohne detailliert auf etwaige veränderte Rahmenbedingungen einzugehen.

1.3 Plan/Ist-Vergleich

(1) Der BLRH führte bei beiden Unternehmen WBN und LVA für den Zeitraum 2001 bis 2005 einen Plan/Ist-Vergleich bestimmter Kenndaten und Parameter durch.

(2) Er vermerkte kritisch, dass die jährliche Grundstücksverwertung der WBN von 2001 bis 2005 mit negativen Abweichungen bis zu rd. 130.717m² an Flächen pro Jahr weit unter den Verwertungsannahmen lag. Zudem wies der BLRH kritisch auf die kumulierte Plan/Ist-Betrachtung der Flächenverwertung von 2001 bis 2005 hin, wonach die Divergenzen in Parndorf bis zu rd. -297.505m² und in Kittsee bis zu rd. -300.898m² betragen.

Als kritikabel betrachtete der BLRH darüber hinaus, dass in Kittsee in den Jahren 2001, 2003 und 2005 überhaupt keine Verkäufe getätigt wurden und von Anfang 1999 bis Ende 2005 lediglich rd. 9,2% der Liegenschaften verkauft bzw. teilweise auch in das öffentliche Gut abgetreten wurden.

(3) Hinsichtlich der Flächenverwertung der LVA kritisierte der BLRH, dass in den Jahren 2001, 2002, 2004 und 2005 von der LVA überhaupt keine Grundstücke verkauft wurden. Er wies in diesem Zusammenhang kritisch darauf hin, dass lt. Plan 1 und 2 im Geschäftsjahr 2005 Flächen im Ausmaß von rd. 246.835m² zu verkaufen gewesen wären. Demgegenüber wurden im Zeitraum 2001 bis 2005 lediglich Flächen im Ausmaß von rd. 14.500m² (2003) verkauft.

(4) Der BLRH vermerkte kritisch, dass die von der LVA in den Jahren 2001, 2002, 2004 und 2005 erwirtschafteten Erlöse nicht aus dem Kerngeschäft der LVA (Grundstücksverkauf), sondern lediglich aus den sonstigen Erlösen bzw. Erträgen (i.W. Pachteinnahmen) stammten.

(5) Der BLRH kritisierte die signifikanten Plan/Ist-Abweichungen bei den Erlösen, Aufwendungen, GOP- und EGT-Werten, sowohl bei der WBN, als auch bei der LVA.

1.4 Jahresabschlussanalyse

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

1.5 Kennzahlenanalyse

(1) Vom BLRH wurde anhand von Kennzahlen eine betriebswirtschaftliche Unternehmensanalyse der WBN und LVA für den Zeitraum 2001 bis 2005 angestellt. Er stellte grundsätzlich fest, dass es sich beim Unternehmensgegenstand der WBN und LVA um kein laufendes Geschäft, sondern ausschließlich um ein Sondergeschäft handelte, wobei sich beide Unternehmen durch den Abverkauf der Liegenschaften in einer beständigen Liquidationsphase (Verkauf des Geschäftsgegenstandes) befanden. Bedingt durch dieses reine Projektgeschäft der WBN und LVA war die Entwicklung der Kennzahlen somit stark davon abhängig, ob Grundstücke verkauft wurden oder nicht und daher mitunter signifikanten Schwankungen unterworfen.

(2) Ungeachtet dessen wies der BLRH auf eine buchmäßige Überschuldung der WBN im Zeitraum 2001 bis 2004 hin. Weiters hielt er bezüglich der Eigenkapitalquote (EK-Quote) der WBN kritisch fest, dass diese erst im Jahr 2005 einen positiven Wert von rd. 13% erreichte. Davor, d.h. von 2001 bis 2004, war diese ausschließlich negativ.

Der BLRH vermerkte kritisch den negativen Cash Flow der WBN in den Jahren 2001 und 2004.

Weiters kritisierte der BLRH die negative Eigenkapitalrentabilität (EK-Rentabilität) der WBN in den Jahren 2002 und 2003 sowie die Tatsache, dass in den Geschäftsjahren 2001 und 2004 EGT und Eigenkapital negativ waren. Erst im Jahr 2005 stellten sich alle betrachteten Rentabilitätskennzahlen positiv dar.

Der BLRH verwies kritisch darauf, dass der ROCE der WBN in den Jahren 2001 und 2004 niedriger war als der WACC, was bedeutete, dass die Renditeerwartung des Investors in diesen Jahren nicht erfüllt wurde.

(3) Der BLRH wies kritisch auf eine buchmäßige Überschuldung der LVA im Zeitraum 2004 bis 2005 hin. Die EK-Quoten der Jahre 2001 bis 2003 iHv. rd. 1% bis rd. 5% waren überdies als äußerst gering einzustufen. Weiters wurden der von 2001 bis 2005 gegebene Abwärtstrend der EK-Quote bzw. die damit korrelierende Zunahme der FK-Quote kritisch vermerkt.

Der BLRH erachtete es als kritikabel, dass die LVA von 2002 bis 2005 über keinerlei liquide Mittel bzw. sonstige Bestandteile des Umlaufvermögens verfügte und die Sicherstellung der dispositiven Liquidität nur über Kontokorrentkredite oder ähnliche Finanzierungsinstrumente erfolgte.

Er vermerkte zudem den negativen Cash Flow der LVA in den Jahren 2001, 2002, 2004 und 2005 kritisch.

Er kritisierte ferner die negative EK-Rentabilität der LVA in den Jahren 2001, 2002 und 2004 und wies weiters darauf hin, dass auch im Jahr 2005 EGT und EK negativ waren. Zudem konnten die Zinskosten (Kosten für das Fremdkapital) vom Unternehmen in den Jahren 2001, 2002, 2004 und 2005 nicht verdient werden.

Der BLRH vermerkte weiters kritisch die negativen Werte für den ROCE der LVA in den Jahren 2001, 2002, 2004 und 2005, welche auch unter dem WACC lagen. Dies bedeutete, dass die Renditeerwartung des Investors in diesen Geschäftsjahren nicht erfüllt wurde.

1.6 Übernahme durch das Land

Der BLRH kritisierte das von der Bgld. Landesregierung beschlossene Recht, der WiBAG Infrastruktur GmbH (W-Infra.) bei Nichtrealisierung des Autobahnvollanschlusses die Wirtschaftspark Holding GmbH (WPH) mittels einer „put-Option“ an die Burgenländische Landesholding GmbH (BLH) zu übertragen. Diese Risikoverlagerung von der W-Infra. an die BLH zeigte, dass die Errichtung der nötigen (Verkehrs-) Infrastruktur (Autobahnvollanschluss) einen zentralen Erfolgsfaktor für die Verwertung der Grundstücke der WBN und LVA darstellte. Bei Nichtrealisierung des Autobahnvollanschlusses wurde augenscheinlich seitens der W-Infra. der wirtschaftliche Erfolg der WBN und LVA in Frage gestellt, da ansonsten eine derartige „put-Option“ wohl nicht erforderlich gewesen wäre.

2. Grundlagen

2.1 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).²

(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.

2.2 Prüfungsanlass

Dem Prüfungsbericht lag ein Prüfungsantrag gemäß § 5 Abs. 3 Z 3 Bgld. LRHG durch den Grünen Landtagsklub zugrunde.

2.3 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.

2.4 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 Rechtssprechung des VfGH allein, dass der betreffende Rechtsträger in jenem Zeitraum, der geprüft werden soll, der Prüfungszuständigkeit des BLRH unterlag.³

² vgl. LRH-100-6/1-2004.

³ 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.⁴

2.5 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 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.

2.6 Vollständigkeitserklärungen

Seitens der WBN und LVA wurden dem BLRH unterfertigte Vollständigkeitserklärungen übermittelt. Diese enthielten folgenden Wortlaut:

(1) WBN:

„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätigen die im Folgenden angeführten Geschäftsführer der Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H. (WBN), 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. Diese Auskünfte beziehen sich auf die operativ-unternehmerische Sphäre der WBN. Ausdrücklich davon nicht umfasst sind Unterlagen, die von der Bank Burgenland als vormaligen Eigentümer der WBN im o.a. Sinne zur Verfügung zu stellen waren bzw. zur Verfügung gestellt wurden. GF der WBN: [...]“⁵

(2) LVA:

„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätigen die im Folgenden angeführten Geschäftsführer der LVA – Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H. (LVA), 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. Diese Auskünfte beziehen sich auf die operativ-unternehmerische Sphäre der LVA. Ausdrücklich davon nicht umfasst sind Unterlagen, die von der Bank Burgenland als vormaligen Eigentümer der LVA im o.a. Sinne zur Verfügung zu stellen waren bzw. zur Verfügung gestellt wurden. GF der LVA: [...]“⁶

⁴ vgl. VfGH 05.03.2005, KR 2/03.

⁵ Zl.: LRH-100-6/69-2007.

⁶ ebd.

III. Teil

A) WIRTSCHAFTSPARK BURGENLAND NORD KITTSEE- PARNDORF ERWERBS- UND ERSCHLIESSUNGS- GES.M.B.H. (WBN)

1. Kenndatenfeld

Kenn- und Leistungsdaten der Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H. (FN 121754a)					
Gründung	Gesellschaftsvertrag vom 24.09.1990				
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung				
Gegenstand des Unterneh- mens:	a) die Errichtung und Betrieb von Wirtschaftsparks in Kittsee und Parndorf; b) der Erwerb, Aufschließung und Verwertung von Grundstücken, Erwerb von Gebäuden und Bauwerken; c) die Herstellung von Ver- u. Entsorgungsleitungen; d) die Errichtung von Einkaufszentren; e) die Immobilienverwaltung; f) die Werbemittlung; g) die Vermietung und Verpachtung beweglicher und unbeweglicher Sachen; h) die Beteiligung an gleichen oder ähnlichen Unternehmen; i) die Pachtung u. Verpachtung von gleichartigen Betrieben sowie die Übernahme der Ge- schäftsführung von solchen Betrieben; j) der Betrieb, Übernahme und Vermittlung aller mit dem Gesellschaftszweck mittelbar in Ver- bindung stehender Geschäfte mit Ausnahme von Bankgeschäften.				
Sitz/Geschäfts anschrift:	Gemeinde Eisenstadt / Neusiedler Straße 33, 7000 Eisenstadt				
Kapital:	EUR 2.184.000				
Gesellschafter:	Wirtschaftspark Holding GmbH	EUR 2.074.800	95,0 %		
	Gemeinde Kittsee	EUR 54.600	2,5 %		
	Gemeinde Parndorf	EUR 54.600	2,5 %		
Bilanzen:	2001	2002	2003	2004	2005
			[EUR]		
Anlagevermögen	22.097	22.950	22.803	22.799	22.799
Umlaufvermögen	18.549.251	21.539.322	22.168.967	18.879.009	23.566.432
Vorräte	17.024.799	16.080.787	15.089.537	14.768.108	13.015.283
Eigenkapital	-5.045.813	-3.908.030	-1.134.806	-1.282.074	2.165.679
Bilanzgewinn	-1.549.945	1.133.968	2.773.224	-147.268	3.447.753
Rückstellungen	187.600	331.174	503.623	31.550	267.846
Verbindlichkeiten	22.295.737	24.281.427	21.776.652	18.989.613	20.092.475
Bilanzsumme	18.578.414	21.563.522	22.191.770	18.901.808	23.589.231
Mitarbeiter:	keine Mitarbeiter im Beobachtungszeitraum				

Tab.: 1

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

2. Entstehung der WBN

- 2.1 Handels- und Gewerbezentrum Kittsee Erwerbs- und Aufschlie-ßungs Gesell- schaft m.b.H. (HGZ-Kittsee) ^{2.1.1} Die Gründung der „Handels- und Gewerbezentrum Kittsee Erwerbs- und Aufschlie-ßungs Gesellschaft m.b.H.“ (FN 121754a) erfolgte mit Gesellschaftsvertrag vom 24.09.1990 durch die Landes- Hypothekenbank Burgenland (Hypo-Bank) und einer Privatperson mit einem Stammkapital von ATS 500.000. Der Geschäftsanteil der Hypo- Bank belief sich auf ATS 499.000 (99,8% des Stammkapitals), jener der Privatperson auf ATS 1.000 (0,2% des Stammkapitals). In der Anlage 1 wurden die Beteiligungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Gründung dargestellt.
- Mit Beschluss der Generalversammlung (GV) vom 05.11.1991 erfolgte die Änderung des Firmenwortlautes auf „Inter-City-Park Handels- und Gewerbezentrum Kittsee Gesellschaft m.b.H.“ (ICP).
- 2.2 Industrie- und Gewerbezentrum Parndorf Er- werbs- und Er- schließungsge- sellschaft m.b.H. (IZP) ^{2.2.1} Die „Industrie- und Gewerbezentrum Parndorf Erwerbs- und Erschlie-ßungsgesellschaft m.b.H.“ (FN 122139t) wurde mit Gesellschaftsver- trag vom 28.01.1991 von der Hypo-Bank und der Eisenstädter Bank AG (EB) mit einem Stammkapital von ATS 1 Mio. gegründet. Die Ge- schäftsanteile der Hypo-Bank und der EB beliefen sich auf je ATS 500.000 (je 50% des Stammkapitals). Die Beteiligungsverhältnis- se zum Zeitpunkt der Gründung sind der Anlage 1 zu entnehmen.
- Die GV der IZP beschloss am 26.06.1997 die Verschmelzung der IZP mit der ICP. Die Löschung der IZP im Firmenbuch wurde am 26.07.1997 eingetragen.
- 2.3 Verschmelzung IZP mit ICP zur WBN ^{2.3.1} Die WBN entstand durch Verschmelzung der ICP mit der IZP. Von der GV der ICP wurde am 26.06.1997 die Verschmelzung der IZP mit der ICP unter Verzicht auf die Liquidation unter Inanspruchnahme der um- satzsteuerlichen Begünstigungen des Artikels I des Umgründungssteu- ergesetzes gemäß den zwischen den Gesellschaftern abgeschlossenen Verschmelzungsverträgen beschlossen. Das Vermögen der IZP wurde als Ganzes mit Wirkung vom 01.01.1997 auf die ICP übertragen.
- Der Firmenwortlaut der aufnehmenden Gesellschaft (ICP) wurde auf Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H. geändert.⁷
- Die Beteiligungsverhältnisse und Stellung der WBN im BB-Konzern vor und nach der Verschmelzung sind in der Anlage 2 ersichtlich.
- 2.4 Gesellschafter- struktur im Zeit- ablauf ^{2.4.1} Die Entwicklung der Gesellschafts- und Gesellschafterstruktur der HGZ-Kittsee, ICP und WBN im Zeitablauf zeigt die nachstehende Ab- bildung:

⁷ die Eintragung der Verschmelzung und Änderung des Firmenwortlautes im Firmenbuch erfolgte am 26.07.1997.

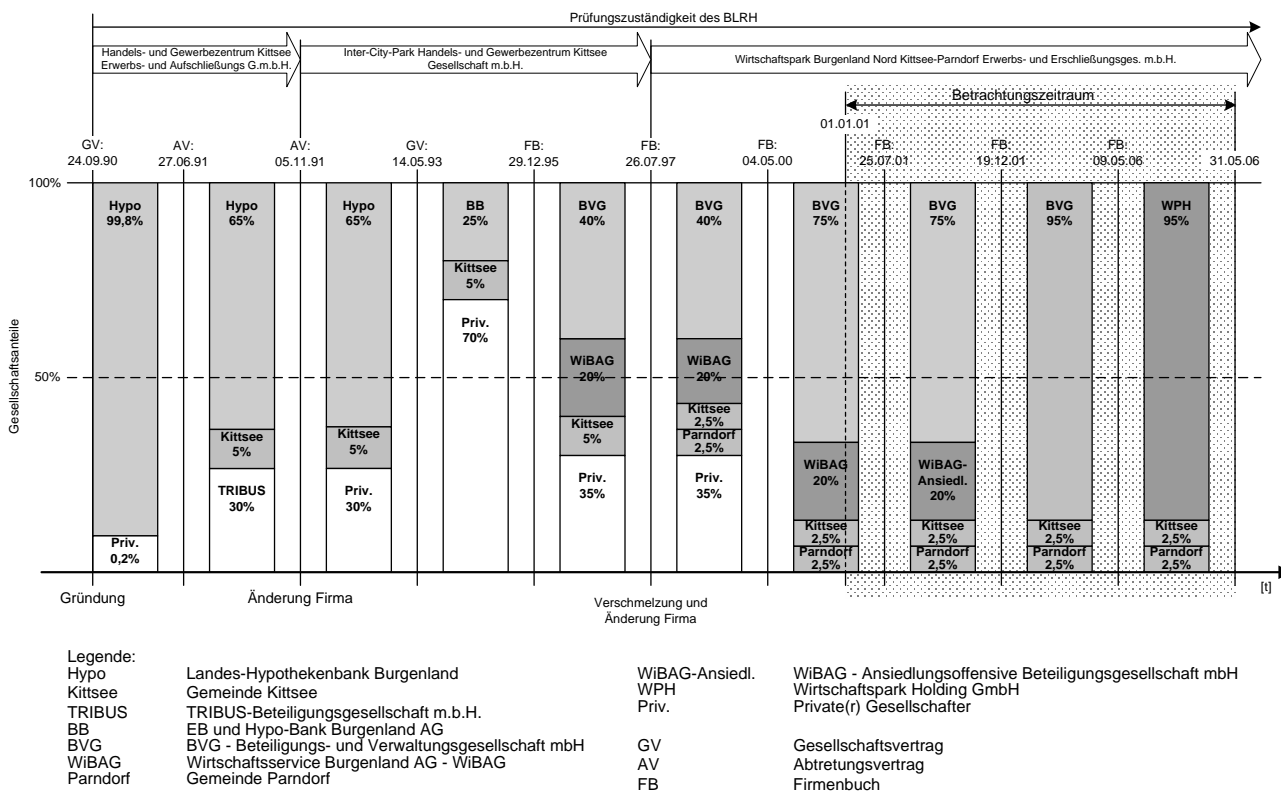


Abb.: 1
Quelle: FB (Stand: 12.06.2006); Darstellung: BLRH

3. Flächenübersicht

3.1 Wirtschaftliche Aktivitäten 2001 bis 2005, Flächenbilanzen

(1) Der Unternehmensgegenstand der WBN umfasste die Errichtung und den Betrieb der Wirtschaftsparks (WP) in Kittsee und Parndorf. Die wirtschaftliche Tätigkeit bestand vorwiegend im Erwerb, der Aufschließung und der Verwertung von Grundstücken an potenzielle Investoren.

Ein Übersichtplan für die WP Kittsee und Parndorf wurde der Anlage 3 beigegeben.

(2) Der WP in Kittsee wurde mit einer Grundstücksfläche von rd. 413.100m² errichtet und aufgeschlossen. Für die Aufschließung der Grundstücke mit Verkehrsflächen wurden rd. 27.500m² in das öffentliche Gut abgetreten. Bis Ende März 2006 wurden insgesamt rd. 28.100m² verkauft. Die freie verfügbare Fläche des WP betrug zum Stichtag 24.03.2006 rd. 357.500m².

Die Flächenübersicht für den WP Kittsee zum Stichtag 24.03.2006 stellte sich wie folgt dar:

Wirtschaftspark Kittsee Fläche / Widmung	Größe
	[m ²]
<u>I. Gesamtfläche</u>	413.061
<u>II. Abtretungen ins öffentliche Gut</u>	27.453
<u>III. Flächenverkauf</u>	
vor 2001	15.000
2002	4.100
2004	9.002
Verkaufte Flächen gesamt	28.102
<u>IV. Freie Flächen</u>	
Widmung BI ⁸	22.671
Widmung BB ⁹	223.073
Widmung EZ ¹⁰	76.308
Nicht oder nur bedingt verwertbare Flächen	5.252
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	30.202
Freie verfügbare Fläche gesamt	357.506

Tab.: 2

Quelle: GIS, BB; Darstellung: BLRH

(3) Der WP in Parndorf wurde mit einer Grundstücksfläche von rd. 809.400m² errichtet und aufgeschlossen. Für die Aufschließung der Grundstücke mit Verkehrsflächen wurden rd. 56.400m² in das öffentliche Gut abgetreten. Bis Ende März 2006 wurden insgesamt rd. 396.300m² verkauft. Die freie verfügbare Fläche des WP Parndorf betrug zum Stichtag 24.03.2006 rd. 356.700m².

⁸ vgl. § 14 Abs. 3 Z. d Bgld. Raumplanungsgesetz vom 20.03.1969, LGBL. 18/1969 idgF.; BI = Bauland / Industriegebiet; Industriegebiete sind solche Flächen, die für Betriebsgebäude und betriebliche Anlagen, im übrigen auch für die dazugehörigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie für den Betrieb notwendige Wohngebäude und Einrichtungen bestimmt sind.

⁹ vgl. § 14 Abs. 3 Z. d Bgld. Raumplanungsgesetz vom 20.03.1969, LGBL. 18/1969 idgF.; BB = Bauland / Betriebsgebiet; Betriebsgebiete sind solche Flächen, in denen nur gewerbliche Betriebsanlagen sowie betriebsnotwendige verwaltungs- und Wohngebäude und Lagerplätze errichtet werden dürfen, die keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Beeinträchtigung oder Belästigung der Nachbarn verursachen.

¹⁰ vgl. § 14d Abs. 1 Bgld. Raumplanungsgesetz vom 20.03.1969, LGBL. 18/1969 idgF.; EZ = Einkaufszentrum; Einkaufszentren sind für den überörtlichen Bedarf bestimmte Handelsbetriebe samt den damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungseinrichtungen, auf einer wirtschaftlich, baulich oder funktionell zusammenhängenden Verkaufsfläche.

Die Flächenübersicht für den WP Parndorf stellte sich zum Stichtag 24.03.2006 wie folgt dar:

Wirtschaftspark Parndorf Fläche / Widmung	Größe
	[m ²]
<u>I. Gesamtfläche</u>	809.441
<u>II. Abtretungen ins öffentliche Gut</u>	56.399
<u>III. Flächenverkauf</u>	
vor 2001	177.889
2001	10.340
2002	53.212
2003	55.512
2004	10.232
2005	89.112
Verkaufte Flächen gesamt	396.297
<u>IV. Freie Flächen</u>	
Widmung BI	51.212
Widmung BB	263.352
Widmung AI ¹¹	30.985
Nicht oder nur bedingt verwertbare Flächen	2.494
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	8.702
Freie verfügbare Fläche gesamt	356.745

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

4. Planungsrechnungen

- 4.1 Allgemeines 4.1.1 Seitens der BB bzw. der WBN wurden dem BLRH u.a. folgende Planungsrechnungen vorgelegt:
- (a) Planrechnung 2000 bis 2005,
 - (b) Planrechnung 2001 bis 2007,
 - (c) Planrechnung 2004 bis 2013,
 - (d) Planrechnung 2005 bis 2013,
 - (e) Planrechnung 2006 bis 2013.

Die WBN teilte dazu mit: „[...] die Planrechnungen wurden von [...] in seinr Funktion als Geschäftsführer der WBN bzw. LVA erstellt. Auftraggeber war der Vorstand der Bank Burgenland bzw. die Geschäftsführung der WBN/LVA.“¹²

(a) Die Planrechnung 2000 bis 2005 wurde im Jänner 2000 angefertigt. Grundlage dafür bildeten die Ist-Werte des JA 1998, die Saldenlisten per 31.12.1999¹³ sowie eine darauf aufbauende vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) bzw. vorläufige Bilanz. Diese Planungsrechnung umfasste u.a.

- Flächenbilanzen,
- Investitionsplanung,
- Förderungen,
- Verwertungsannahmen der Grundstücke.

¹¹ vgl. § 14 Abs. 2 Bgld. Raumplanungsgesetz vom 20.03.1969 idgF.; AI = Aufschließungsgebiet / Industriegebiet; Aufschließungsgebiete sind Flächen innerhalb von Bauland, deren widmungsgemäße Verwendung zur Zeit der Erstellung des Flächenwidmungsplanes wegen mangelnder Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen.

¹² vgl. E-Mail vom 10.01.2007.

¹³ Buchungsstand: 17.01.2000.

Die Ergebnisse der Planungsrechnung waren i.W. eine Planbilanz und eine Planerfolgsrechnung von 2000 bis 2005. Der Planbilanz bzw. den Grundstücksverwertungsannahmen zufolge sollten die Grundstücke in Parndorf bis Ende 2003 verwertet werden. Für die Flächen in Kittsee war eine Verwertung bis Ende 2005 vorgesehen.

(b) Die Planrechnung 2001 bis 2007 (Stand: Mai 2001) enthielt neben Flächenbilanzen und Investitionsplanung u.a. eine Planbilanz und eine Planerfolgsrechnung von 2001 bis 2007. Im Gegensatz zur o.a. Planungsrechnung aus 2000 sahen die Planbilanz bzw. Verwertungsannahmen dieser Planungsrechnung eine Flächenverwertung in Parndorf bis Ende 2005 anstatt bis Ende 2003 vor. Die Flächen in Kittsee sollten bis Ende 2007 anstatt bis Ende 2005 verkauft werden.

(c, d, e) Die verbleibenden drei Planungsrechnungen wurden im März 2004, im Februar 2005 bzw. im März 2006 erstellt. Diese enthielten i.W. Flächen- und Verkaufsbilanzen sowie Liquiditätspläne jeweils bis Ende 2013. Nach den Grundlagen dieser drei Planungsrechnungen war ein Verkauf der Flächen in Parndorf und Kittsee bis Ende 2013 geplant.

4.2 Plan/Plan-Vergleich

4.2.1 (1) Der BLRH stellte einen Vergleich der Planungsrechnungen an. Dies erfolgte nach Durchführung entsprechender Vergleichbarkeitsrechnungen anhand der Erlöse¹⁴, Aufwendungen¹⁵, des GOP¹⁶ und EGT. Hiezu wurden nachstehende Bezeichnungen verwendet:

- Planrechnung 2000 bis 2005 (Plan 1),
- Planrechnung 2001 bis 2007 (Plan 2),
- Planrechnung 2004 bis 2013 (Plan 3),
- Planrechnung 2005 bis 2013 (Plan 4),
- Planrechnung 2006 bis 2013 (Plan 5).

(2) Die Gegenüberstellung der Planerlöse zeigte folgendes Bild:

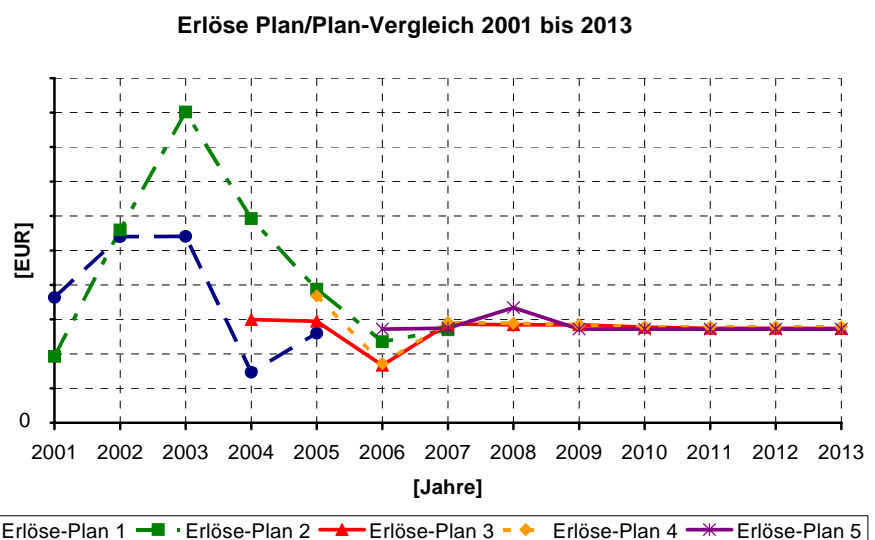


Abb.: 2

Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

¹⁴ betrachtet wurde die gesamte Betriebsleistung (d.h. Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger betrieblicher Erträge).

¹⁵ ohne AfA.

¹⁶ GOP=Betriebsergebnis ohne AfA.

Der Vergleich der Planerlöse (Plan 1 bis 5) im Zeitraum 2001 bis 2013 ergab Abweichungen. Dabei waren insbesondere die in den Jahren 2003 und 2004 aufgetretenen Abweichungen bei den Planerlösen von Plan 1 zu Plan 2 von rd. 67% und rd. 303% festzuhalten.

Ferner korrelierten die Planerlöse lt. Plan 1 bzw. Plan 2 nicht mit jenen lt. Plan 3, 4 und 5. Hierzu wurde beispielsweise auf die Divergenzen des Jahres 2004 iHv. rd. 104% (Plan 1 zu Plan 3) und iHv. rd. -49% (Plan 2 zu Plan 3) verwiesen.

(3) Der Vergleich der Planaufwendungen stellte sich folgendermaßen dar:

Aufwendungen Plan/Plan-Vergleich (ohne AfA) 2001 bis 2013

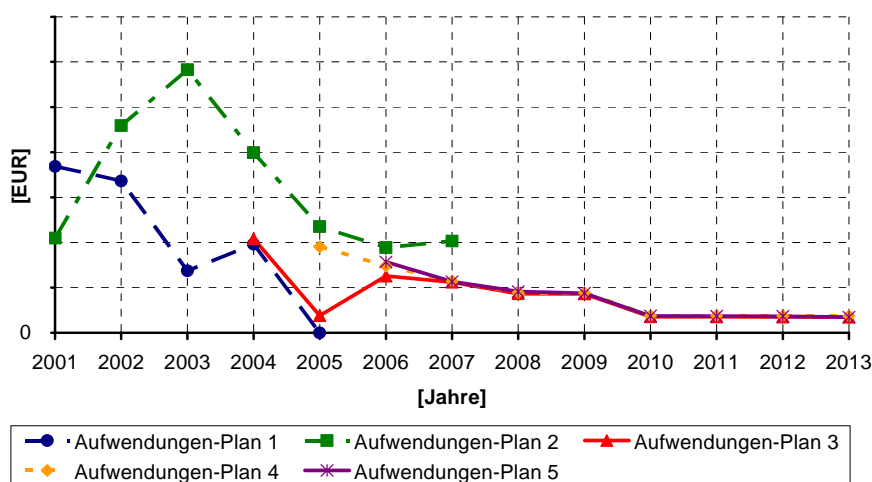


Abb.: 3
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Bei den geplanten Aufwendungen wurden beispielsweise in den Jahren 2003 und 2004 Abweichungen von Plan 1 zu Plan 2 iHv. rd. 324% und iHv. rd. 103% festgestellt. Die Planwerte für die Aufwendungen lt. Plan 2 und Plan 3 divergierten im Betrachtungszeitraum 2004 bis 2007 in einer Größenordnung bis zu rd. -84% (2005).

(4) Der Vergleich des Plan-GOP erbrachte nachstehendes Ergebnis:

GOP Plan/Plan-Vergleich 2001 bis 2013

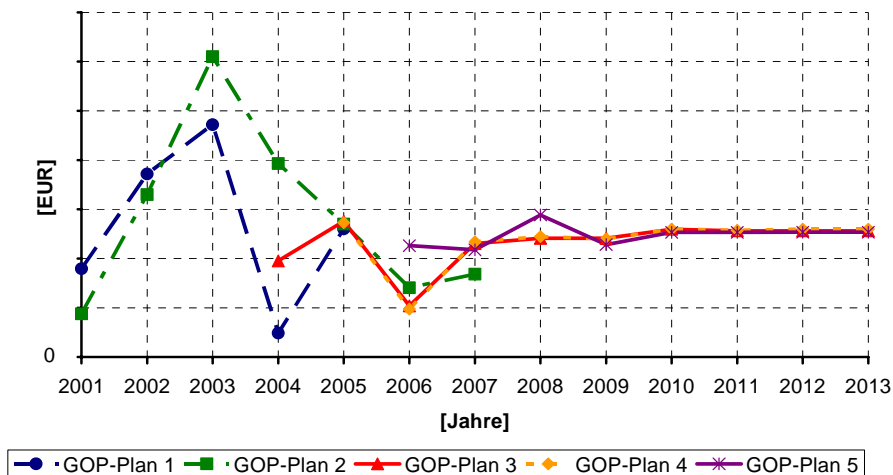


Abb.: 4
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Beim Plan-GOP wurden Divergenzen zwischen den Planungsrechnungen (Plan 1 bis 5) festgestellt. Beispielsweise gab es im Jahr 2004 eine Abweichung von Plan 1 zu Plan 2 von rd. 707%. Der Vergleich Plan 2 zu Plan 3 zeigte für das Jahr 2004 eine Abweichung beim GOP von rd. -50%.

(5) Der Vergleich der Plan-EGT (Plan 1 zu Plan 2) zeigte folgendes Bild:

EGT Plan/Plan-Vergleich 2001 bis 2007

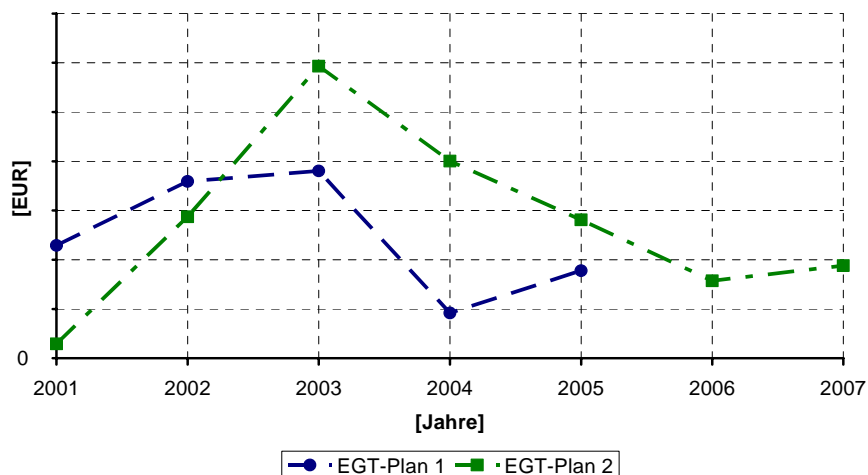


Abb.: 5
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Von 2001 bis 2005 waren für die geplanten EGT lt. Plan 1 und Plan 2 Abweichungen feststellbar, welche sich in einer Bandbreite von rd. -87% (2001) bis rd. 335% (2004) bewegten.

- 4.2.2 Zu (2 bis 5) Der BLRH kritisierte, dass die Planungsrechnungen aus 2000 und 2001 (Plan 1 und 2) nicht nur voneinander, sondern auch von den übrigen drei, ab 2004 erstellten Planungsrechnungen (Plan 3, 4 und 5) erheblich abwichen. Er folgerte daraus, dass die zu Grunde gelegten Prämissen bzw. Informationen dieser Planungsrechnungen unzureichend erhoben wurden. Insbesondere kritisierte der BLRH die eklatant differierenden Erlös- und EGT –Werte der Jahre 2003 und 2004 bzw. 2001 und 2004 in Plan 1 und 2.

Der BLRH wies in diesem Zusammenhang grundsätzlich 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.¹⁷

Der BLRH empfahl, die Planungsrechnungen hinsichtlich der Ertrags- und Ergebniserwartungen gänzlich zu überarbeiten. Dies sollte im Sinne der Erstellung einer neuen realistischen und langfristigen Ziel- und Maßnahmenplanung erfolgen, welche jedenfalls auf einer Analyse des Ist-Zustandes und der realisierbaren Möglichkeiten aufzubauen hätte.

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.¹⁸

- 4.2.3 Die WBN erstattete hierzu nachstehende Stellungnahme:
- „Gegenstand der Geschäftstätigkeit im WP ist der Ankauf von Liegenschaften (vorrangig für landwirtschaftliche Nutzung gewidmet), die Umwidmung dieser Flächen, die Errichtung der für Ansiedlungsinteressenten erforderlichen Infrastruktur sowie der anschließende Verkauf der Flächen. Das Kaufinteresse für einen Standort in einem bestimmten Wirtschaftspark ist von mehreren Faktoren abhängig:*
- *Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (vorhandener Autobahnanschluss, Flughafennähe, Bahnanschluss etc.)*
 - *Lohnkosten und Verfügbarkeit der Arbeitskräfte*
 - *Grundstückspreise*
 - *Höhe der Steuern und Abgaben im Vergleich zu benachbarten Standorten im Ausland*
 - *Höhe der Förderungen für Investitionen*
 - *Energiepreise am Standort*
 - *und nicht zuletzt sehr stark von der aktuellen Konjunktur*

Da diese Faktoren zum größten Teil nicht im Einflussbereich der Geschäftsführung der WBN und LVA lagen, kann eine Planungsrechnung nur auf teilweise sehr wagen Annahmen zum Zeitpunkt der Erstellung beruhen. Dementsprechend können dann etwaige Kaufanfragen für Liegenschaften in den Wirtschaftsparks oder Reservierungen diese Planrechnungen sehr stark beeinflussen und zu den im Bereich angeführten starken Unterschieden zwischen den einzelnen Jahren führen.“

¹⁷ vgl. Anton Egger/Manfred Winterheller: Kurzfristige Unternehmensplanung, Budgetierung, Wien 2002, S. 13.

¹⁸ ebd., S. 18ff und S. 58ff.

„Die Geschäftsführung der WBN und LVA wird die Planrechnungen ab 2007 überarbeiten und bezüglich der Verwertbarkeit der Grundstücksflächen mehrere Varianten berücksichtigen, um auch im Falle des Eintretens einer pessimistischen Annahme die Liquidität der Unternehmen sicherzustellen.“

- 4.2.4 Der BLRH stellte keineswegs in Abrede, dass die von der WBN angeführten Faktoren (Verkehrsinfrastruktur, Lohnkosten und Verfügbarkeit der Arbeitskräfte, Grundstückspreise etc.) für eine Standortentscheidung von hoher Relevanz sind. Er trat auch insofern der Ansicht der geprüften Stelle bei, als diese Faktoren von der GF größtenteils kaum bzw. nicht beeinflusst werden können. Ferner können künftige Entwicklungen - dem Wesen einer Planung entsprechend - naturgemäß nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden.

Er stellte klar, dass die Qualität der Unternehmensführung - insbesondere im Hinblick auf deren Verantwortung den Eigentümern gegenüber - wesentlich von den Entscheidungsgrundlagen abhängt. Damit kommt vor allem den Planungsrechnungen eine elementare Bedeutung zu.

Der BLRH hielt der Stellungnahme der geprüften Stelle entgegen, dass sich seine Kritik weniger auf die Abweichungen der einzelnen Planungsrechnungen bzw. auf die Plan/Ist-Abweichungen per se bezog, sondern er vielmehr das Ausmaß der Abweichungen kritisierte. Darüber hinaus wurden aus Sicht des BLRH gerade die o.a. Einflussfaktoren in den Planungsrechnungen weder hinlänglich berücksichtigt (z.B. Szenarienrechnung) noch ausreichend an die sich im Laufe der Zeit veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Der BLRH hielt daher seine Kritik aufrecht. Die auf der Empfehlung des BLRH basierende Überarbeitung der Planungsrechnungen wurde begrüßt.

4.3 Plan/Ist-Vergleich Flächen

- 4.3.1 (1) Der BLRH führte für den Zeitraum 2001 bis 2005 unter Zugrundelegung der o.a. Planungsrechnungen bzw. Vergleichbarkeitsrechnungen, der JA sowie der Aufstellungen über die verkauften Flächen der WBN einen Plan/Ist-Vergleich folgender Kenndaten und Parameter durch:
- Flächenverwertung pro Jahr,¹⁹
 - Erlöse,²⁰
 - Aufwendungen,²¹
 - GOP,
 - EGT.

¹⁹ exkl. landwirtschaftlich genutzte Flächen, nicht bzw. bedingt verwertbare (sonstige) Flächen und Abtretungen.

²⁰ betrachtet wurde die gesamte Betriebsleistung (d.h. Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger betrieblicher Erträge).

²¹ ohne AfA.

(2) Die Überprüfung der jährlichen Flächenverwertung ergab getrennt nach den WP (Katastralgemeinde) Parndorf und Kittsee folgendes Bild:

a) jährliche Flächenverwertung WP Parndorf:²²

Jahr ²³	Plan 1	Plan 2	Plan 3	Plan 4	Ist
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
2001	k.A.	43.308	-	-	10.340
2002	k.A.	122.976	-	-	53.212
2003	k.A.	186.229	-	-	55.512
2004	-	103.838	76.319	-	10.232
2005	-	59.562	57.708	60.105	89.112
2006	-	-	41.101	42.849	-
2007	-	-	41.101	42.849	-
2008	-	-	41.101	42.849	-
2009	-	-	41.101	42.849	-
2010	-	-	41.101	42.849	-
2011	-	-	41.101	42.849	-
2012	-	-	41.101	42.849	-
2013	-	-	41.101	42.849	-

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

Kumuliert betrachtet sollten Plan 2 zufolge von 2001 bis 2005 rd. 515.913m² verwertet werden. Tatsächlich wurden in diesem Zeitraum rd. 218.408m² verkauft. Dies entsprach einer negativen Flächenverkaufsbilanz (Plan 2 zu Ist) von rd. 297.505m².

Jahr	Abweichung Plan 2 zu Ist	Abweichung Plan 3 zu Ist	Abweichung Plan 4 zu Ist
	[m ²]	[m ²]	[m ²]
2001	-32.968	-	-
2002	-69.764	-	-
2003	-130.717	-	-
2004	-93.606	-66.087	-
2005	29.550	31.404	29.007

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

Der Vergleich Plan 2 zu Ist zeigte weiters, dass in Parndorf von 2001 bis 2004 zwischen rd. 32.968m² und rd. 130.717m² pro Jahr weniger Flächen verkauft wurden als geplant. Im Jahr 2004 konnte auch die Flächenverwertung lt. Plan 3 nicht erreicht werden, wobei die Abweichung Plan 3 zu Ist rd. -66.087m² betrug.

Im Jahr 2005 wurden die Erwartungen der Pläne 2, 3 und 4 zwischen rd. 29.007m² und rd. 31.404m² übertroffen.

²² ganzzahlige, gerundete Werte.

²³ Angaben zum 31.12.

b) jährliche Flächenverwertung WP Kittsee:²⁴

Jahr ²⁵	Plan 1	Plan 2	Plan 3	Plan 4	Ist
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
2001	57.000	15.000	-	-	0
2002	100.000	30.000	-	-	4.100
2003	35.000	40.000	-	-	0
2004	45.000	50.000	5.000	-	9.002
2005	77.000	60.000	5.000	5.000	0
2006	-	70.000	5.000	5.000	-
2007	-	76.970	47.769	47.769	-
2008	-	-	47.769	47.769	-
2009	-	-	47.769	45.441	-
2010	-	-	44.443	42.769	-
2011	-	-	42.769	42.769	-
2012	-	-	42.769	42.769	-
2013	-	-	42.769	42.769	-

Tab.: 6

Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Kumuliert betrachtet sollten lt. Plan 1 von 2001 bis 2005 Flächen im Ausmaß von rd. 314.000m² und lt. Plan 2 Flächen im Ausmaß von rd. 195.000m² verkauft werden. Tatsächlich wurden im diesem Zeitraum rd. 13.102m² verkauft. Dies entsprach einer Abweichung von rd. -300.898m² (Plan 1 zu Ist) bzw. rd. -181.898m² (Plan 2 zu Ist).

Jahr	Abweichung Plan 1 zu Ist	Abweichung Plan 2 zu Ist	Abweichung Plan 3 zu Ist	Abweichung Plan 4 zu Ist
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
2001	-57.000	-15.000	-	-
2002	-95.900	-25.900	-	-
2003	-35.000	-40.000	-	-
2004	-35.998	-40.998	4.002	-
2005	-77.000	-60.000	-5.000	-5.000

Tab.: 7

Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Der Plan/Ist-Vergleich in Kittsee ergab zudem, dass hier die jährliche Ist-Flächenverwertung von 2001 bis 2005 zum überwiegenden Anteil unter Plan lag. Lediglich im Jahr 2004 wurden die Planwerte lt. Plan 3 erreicht bzw. überschritten. Ergänzend wurde festgehalten, dass in Kittsee über den Zeitraum Anfang 1999 bis Ende 2005 überhaupt nur rd. 9,2% der Liegenschaften verkauft bzw. teilweise auch in das öffentliche Gut abgetreten wurden.²⁶

- 4.3.2 Zu (2) Der BLRH vermerkte kritisch, dass die jährliche Grundstücksverwertung in Parndorf und Kittsee von 2001 bis 2005 mit Abweichungen bis zu rd. -130.717m² an Flächen pro Jahr weit unter den Verwertungsannahmen lagen. Zudem wies der BLRH kritisch auf die kumulierte Plan/Ist-Betrachtung der Flächenverwertung von 2001 bis 2005 hin, wonach die Divergenzen in Parndorf bis zu rd. -297.505m² und in Kittsee bis zu rd. -300.898m² betragen.

²⁴ ganzzahlige, gerundete Werte.²⁵ Angaben zum 31.12.²⁶ Ausgangsbasis: Flächenstand 01.01.1999 lt. JA 1999: 360.611m², Flächenstand 31.12.2005 lt. JA 2005: 327.306m².

Als besonders kritikabel betrachtete der BLRH, dass in Kittsee in den Jahren 2001, 2003 und 2005 überhaupt keine Verkäufe getätigt wurden und von Anfang 1999 bis Ende 2005 lediglich rd. 9,2% der Flächen verkauft bzw. teilweise auch in das öffentliche Gut abgetreten wurden.

4.3.3 Die WBN teilte dazu nachstehendes mit:

„Wie bereits zu Punkt 1.2 (1) erwähnt wurde, können Planungsannahmen naturgemäß sehr stark von den Istwerten abweichen, wobei die Gründe dafür letztendlich fast nie im Einflussbereich der Geschäftsführung der Wirtschaftsparks liegen. Einen ganz wesentlichen Einfluss auf diesen Tatbestand hatte in den Jahren 2002 bis 2005 auch die konjunkturelle Entwicklung und damit einhergehende geringe Investitionstätigkeit der Unternehmen. Dadurch entstehen natürliche solche Abweichungen in den Planzahlen, da der Planrechner gezwungen ist, einen Planungszeitraum unter oft nicht vorhersehbaren Bedingungen (z.B. EU-Osterweiterung) mehr oder weniger intuitiv festzulegen.

Ebenfalls unter diesem Punkt wird das Fehlen von Verkäufen im Wirtschaftspark Kittsee kritisiert. Dazu ist anzumerken, dass dieser Wirtschaftspark bis zum Beitritt der Slowakei zur EU an einem Randgebiet ohne guter Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz gelegen hat. Durch die Öffnung der Grenzen sowie die Fertigstellung der Autobahn A 6 mit direktem Anschluss des Wirtschaftsparks im Herbst d.J. wird sich die Standortqualität dieses Betriebs- und Industriegebietes wesentlich verbessern. Die derzeitige Zunahme von Anfragen für den Wirtschaftspark Kittsee noch vor der Fertigstellung der Autobahn zeigt dies bereits eindeutig.“

4.3.4 Der BLRH stellte klar, dass die geopolitische Lage des WP Kittsee (EU-Außengrenze) der GF nach deren eigenen Darstellung bekannt war. Die damit verbundenen, berechtigterweise vorsichtigen Annahmen der Flächenverwertung waren den Planungen der WBN jedoch nicht zu entnehmen (vgl. Tab.: 6). Es wurden im Gegenteil Annahmen getroffen, welche im Lichte der vollen Kenntnis der schwierigen Rahmenbedingungen aus der exponierten geopolitischen Lage als völlig überhöht zu bezeichnen waren.

Der BLRH konnte sich daher nicht der Argumentation der geprüften Stelle anschließen und verblieb bei seinen obigen Ausführungen.

4.4 Plan/Ist-Vergleich Erlöse

4.4.1 Die Plan/Ist-Erlöse stellten sich wie folgt dar:

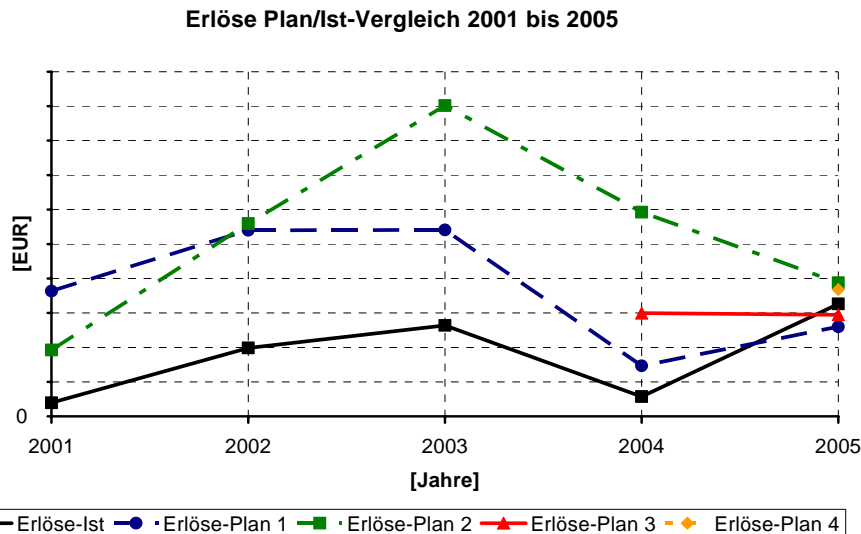


Abb.: 6
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Jahr	Abweichung Erlöse Plan 1 zu Ist	Abweichung Erlöse Plan 2 zu Ist	Abweichung Erlöse Plan 3 zu Ist	Abweichung Erlöse Plan 4 zu Ist
	[%]	[%]	[%]	[%]
2001	-89,05	-79,35	-	-
2002	-63,22	-64,50	-	-
2003	-51,18	-70,73	-	-
2004	-61,01	-90,33	-80,87	-
2005	25,50	-15,85	10,72	-11,38

Tab.: 8
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Insgesamt war über den Betrachtungszeitraum 2001 bis 2005 eine steigende Ist-Umsatzentwicklung iHv. rd. 719% zu verzeichnen. Von 2001 bis 2003 gab es einen kontinuierlichen Aufwärtstrend der erwirtschafteten Erlöse. Im Jahr 2004 war allerdings ein deutlicher Umsatzrückgang (rd. -78%) feststellbar, welcher im darauf folgenden Jahr 2005 mit einer signifikanten Umsatzsteigerung wieder ausgeglichen werden konnte.

Die Planerlöse lt. Plan 1, 2, 3 und 4 für 2001 bis 2004 wurden trotz der steigenden Erlösentwicklung nicht erreicht. Im Jahr 2005 wurden die Umsatzerwartungen der Planungsrechnungen aus 2000 (Plan 1) und 2004 (Plan 3) um bis zu rd. 26% übertroffen.

4.4.2 Der BLRH kritisierte das Ausmaß der Plan/Ist-Abweichungen bei den Erlösen im Vergleichszeitraum 2001 bis 2005 iHv. bis zu rd. -90%.

4.5 Plan/Ist-Vergleich Aufwendungen

4.5.1 Der Vergleich der Plan/Ist-Aufwendungen zeigte nachstehendes Bild:

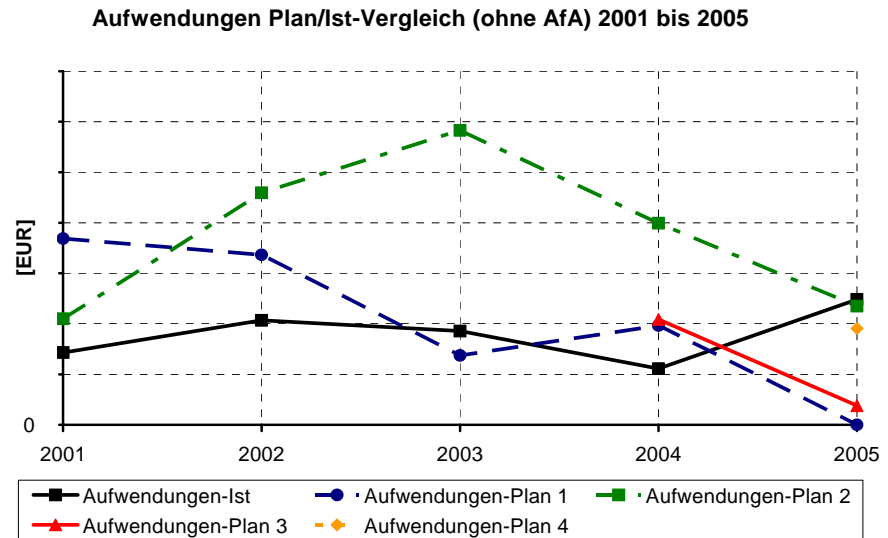


Abb.: 7
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Jahr	Abweichung Aufwendungen Plan 1 zu Ist	Abweichung Aufwendungen Plan 2 zu Ist	Abweichung Aufwendungen Plan 3 zu Ist	Abweichung Aufwendungen Plan 4 zu Ist
	[%]	[%]	[%]	[%]
2001	-61,24	-31,86	-	-
2002	-38,51	-54,93	-	-
2003	35,12	-68,15	-	-
2004	-43,45	-72,14	-46,73	-
2005	>100	5,56	>100	30,22

Tab.: 9
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Insgesamt stiegen die Ist-Aufwendungen von 2001 bis 2005 um rd. 74%. Diese sanken von 2002 bis 2004, dem folgte ein signifikanter Anstieg um rd. 123%. In den Jahren 2001, 2002 und 2004 lagen die Ist-Aufwendungen unter den Planwerten der Pläne 1, 2 und 3. Die Planaufwendungen für 2003 lt. Plan 1 wurden von den Ist-Aufwendungen um rd. 35% überschritten.

Im Jahr 2005 wurden sämtliche geplanten Aufwendungen lt. Plan 1 bis 4 überschritten.

4.5.2 Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die Ist-Aufwendungen von 2004 bis 2005 um rd. 123% anstiegen und diese im Jahr 2005 über den Planwerten sämtlicher Planungsrechnungen (Plan 1, 2, 3 und 4) lagen. Kritisch vermerkt wurde weiters, dass die geplanten Aufwendungen auch im Jahr 2003 (Plan 1 zu Ist) überschritten wurden.

4.6 Plan/Ist-Vergleich GOP

4.6.1 Der GOP-Vergleich ließ folgendes erkennen:

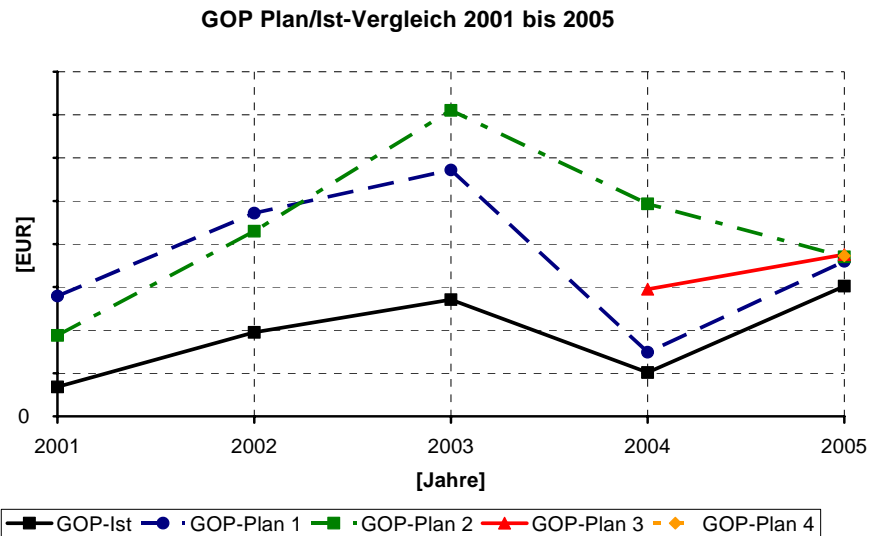


Abb.: 8
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Jahr	Abweichung GOP Plan 1 zu Ist	Abweichung GOP Plan 2 zu Ist	Abweichung GOP Plan 3 zu Ist	Abweichung GOP Plan 4 zu Ist
	[%]	[%]	[%]	[%]
2001	-117,65	-136,00	-	-
2002	-74,40	-71,16	-	-
2003	-63,74	-71,96	-	-
2004	-96,46	-99,56	-99,12	-
2005	-22,24	-25,17	-26,66	-25,90

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

Das GOP zeigte von 2001 bis 2005 einen positiven Aufwärtstrend, wobei sich der Verlauf von 2003 bis 2005 tendenziell mit der Erlösentwicklung deckte. In keinem Jahr des Betrachtungszeitraumes wurden die Planwerte für das GOP erzielt.

4.6.2 Der BLRH erachtete es als kritikabel, dass die Planwerte für das GOP von 2001 bis 2005 nicht erreicht werden konnten und die Plan/Ist-Abweichungen bis zu rd. -136% (2001) betragen.

4.7 Plan/Ist-Vergleich EGT

4.7.1 Der Plan/Ist-Vergleich des EGT ergab folgendes:

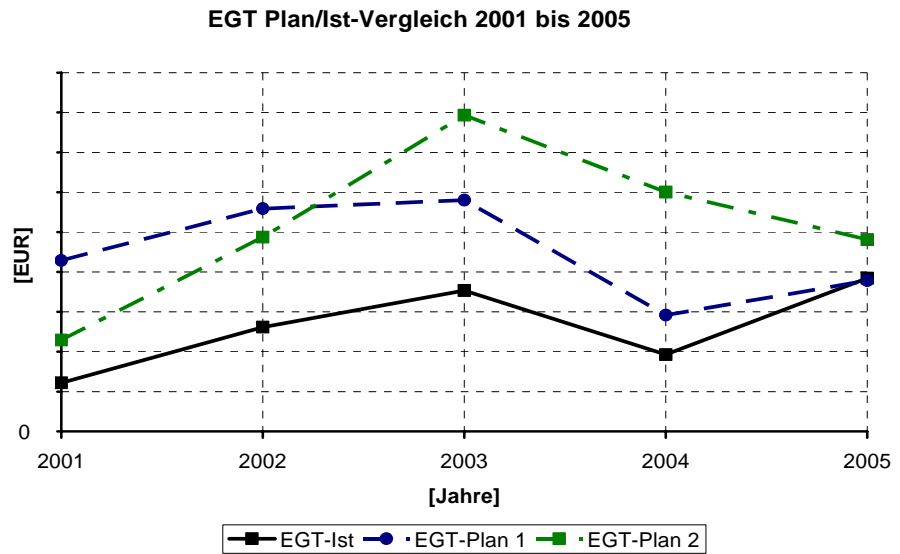


Abb.: 9
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Jahr	Abweichung EGT Plan 1 zu Ist	Abweichung EGT Plan 2 zu Ist
	[%]	[%]
2001	-134,02	-365,45
2002	-82,83	-78,54
2003	-59,67	-74,13
2004	-108,01	-101,84
2005	3,46	-34,46

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

Die EGT-Werte korrelierten tendenziell betrachtet mit der Entwicklung der Erlöse bzw. des GOP. Die Ist-Werte lagen zum überwiegenden Anteil unter den Planwerten. Ausgenommen davon war das Jahr 2005, in welchem die geplanten Werte lt. Planungsrechnung aus 2000 (Plan 1) um rd. 3% überschritten wurden.

4.7.2 Der BLRH kritisierte das Ausmaß der Plan/Ist-Abweichung der EGT im Zeitraum 2001 bis 2005 von bis zu rd. -365% (2001). Lediglich der Ist. Plan 1 für 2005 ausgewiesene EGT-Wert wurde geringfügig (rd. 3%) überschritten.

Der BLRH empfahl mit allem gebotenen Nachdruck, die Grundstücksverwertung - insbesondere im WP Kittsee - auf Basis der unter Abschnitt 4.2 empfohlenen (neuen) Planungsrechnungen durch geeignete Maßnahmen zur Ertragssteigerung so rasch als möglich voranzutreiben.

4.7.3 Die WBN äußerte dazu folgendes:
„Durch die Einbindung der beiden Unternehmen in die WiBAG innerhalb der Abteilung Betriebsansiedlung und Standortmarketing kann die Verwertung der Grundstücke in den Wirtschaftsparks im Zuge der lau-

fenden und geplanten Marketingmaßnahmen voll integriert werden. Durch den nun endgültig beschlossenen und bereits in der Planungsphase befindlichen Ausbau der Anschlussstelle A 4 sowie der für November 2007 geplanten Fertigstellung der A 6 kann bereits jetzt eine signifikante Zunahme des Interesses für Grundstücke in den drei Wirtschaftsparks festgestellt werden.“

5. Jahresabschlussanalyse

- 5.1 Allgemeines ^{5.1.1} (1) Die dem BLRH zur Verfügung gestellten JA wurden jeweils von einer Steuerberatungskanzlei im Auftrag der WBN erstellt und geprüft.
- In diesem Zusammenhang wurde vom BLRH festgehalten, dass es sich bei der WBN gem. § 221 Abs. 1 HGB²⁷ um eine kleine Gesellschaft handelte, weshalb iSd. § 268 Abs. 1 HGB keine Prüfungspflicht bestand.
- (2) Der BLRH nahm eine Durchsicht der JA der WBN 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} Keiner der vorgelegten JA der WBN war von der GF der WBN unterfertigt. Die GF der WBN teilte dazu folgendes mit:
„Bei den Bilanzen der WBN und der LVA GmbH, die dem Burgenländischen Landes-Rechnungshof in Kopie übermittelt wurden, handelt es sich um aktuelle Bilanzen, die auch an das Finanzamt, Firmenbuch und die Gesellschafter ergangenen sind. Die Bilanzen wurden jährlich von den Gesellschaftern im Wege eines Umlaufbeschlusses genehmigt. In Abstimmung mit den Steuerberatungskanzleien [...] werden nur die Bilanzen für Finanzamt, Firmenbuch, Gesellschafter und den Steuerberater von der Geschäftsführung unterfertigt, während das bei der jeweiligen Gesellschaft verbleibende Exemplar nicht unterfertigt abgelegt wird. Da dieses als Kopierexemplar für weitere Ausfertigungen verwendet wird fehlen die Unterschriften der Geschäftsführer.“²⁸
- 5.3 Bilanzidentität ^{5.3.1} Vom BLRH wurden in den Anlagenspiegeln der JA 2001/2002 Übertragungs- bzw. Überleitungsfehler festgestellt. Weiters gab es Abweichungen bei der Darstellung bzw. Übertragung der Vorjahreswerte bei den Umsatzerlösen und den Grundstücksflächen der JA 2002/2003.
- Die o.a. Abweichungen wurden in den JA bzw. den zugehörigen Anhängen weder entsprechend erläutert, noch begründet.
- ^{5.3.2} Der BLRH kritisierte, dass bei der Erstellung der JA der WBN vereinzelt von den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung gem. § 201 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.

²⁷ dRGBI. S 219/1897, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2006 (Unternehmensgesetzbuch-UGB).

²⁸ vgl. E-Mail vom 17.10.2006.

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

- 5.3.3 Die WBN äußerte sich dazu wie folgt:
„Die Verschiebung der Detailaufgliederung in den Hauptposten des Jahresabschlusses resultiert aus einer EDV-Umstellung in diesem Jahr. Die Abweichung wurde seitens der Steuerberatungskanzlei durch die Änderung der Kontengliederung begründet.“

„Auf die Einhaltung der Bilanzierungsvorschriften wird in Zukunft seitens der Geschäftsführung bei den Bilanzbesprechungen mit den für die Erstellung der Jahresabschlüsse verantwortlichen Steuerberatern gesondert hingewiesen.“

- 5.3.4 Der BLRH verwies neuerlich mit Nachdruck, dass gem. § 223 Abs. 2 HGB nicht vergleichbare Beträge sowie Anpassungen der Vorjahresbeträge im Anhang des JA zu erläutern sind.

Dazu war festzuhalten, dass es sich bei der Einhaltung der Bilanzierungsvorschriften um normative, bundesgesetzliche Regelungen handelt, welche keines gesonderten Hinweises bedürfen sollten.

5.4 Bewertung der Liegenschaften

- 5.4.1 (1) Die Bewertung der Liegenschaften (Grundwert und Infrastruktur) in der Bilanz erfolgte mit den Anschaffungskosten, welche im Umlaufvermögen der WBN in der Position „Vorräte“ ausgewiesen waren.

(2) Für den WP Parndorf wurde im JA 2005 eine Grundstückfläche von 348.045 m² ausgewiesen. Der Buchwert für diese Liegenschaften (Grundstücke und Einbauten) belief sich auf EUR 6.831.947,73. Durch Umlage des Buchwertes auf die Grundstückfläche ergaben sich Anschaffungskosten von EUR 19,63 je m².

Zusätzlich zu der o.a. Grundstückfläche besaß die WBN noch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Ausmaß von 8.702 m², welche außerhalb des WP lagen.

(3) Grundstücksfläche und Buchwert (Grundstücke und Einbauten) für den WP Kittsee wurden gem. JA 2005 mit 327.306 m² bzw. EUR 6.183.335,01 beziffert. Daraus ließen sich Anschaffungskosten von EUR 18,89 je m² ermitteln. Auch in Kittsee existierten zusätzliche, außerhalb des WP angesiedelte landwirtschaftlich genutzte Flächen im Ausmaß von 30.202m².

(4) Die Liegenschaften der WBN wurden Interessenten über die Homepage der WBN wie folgt angeboten:

Wirtschaftspark	Sparte	Grundpreis
		[EUR/m ²]
Parndorf	Industrie und Gewerbe	30
	Handel und Dienstleistung	50
Kittsee	Industrie und Gewerbe	20
	Handel und Dienstleistung	35

Tab.: 12

Quelle: Homepage²⁹; Darstellung: BLRH

²⁹ www.businesspark.co.at, Abfrage: 13.07.2006.

6. Kennzahlenanalyse

- 6.1 Allgemeines 6.1.1 (1) Seitens des BLRH wurde auf Basis der JA der WBN 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 i.W. 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.“*³⁰

(2) Weiters wurde seitens des BLRH grundsätzlich festgestellt, dass es sich beim Unternehmensgegenstand der WBN um kein laufendes Geschäft, sondern ausschließlich um ein Sondergeschäft handelte, wobei sich dieses Unternehmen durch den Verkauf der Liegenschaften in einer beständigen Liquidationsphase (Verkauf des Geschäftsgegenstandes) befand.

Bedingt durch dieses reine Projektgeschäft der WBN war die Entwicklung der Kennzahlen daher stark davon abhängig, ob Grundstücke verkauft wurden oder nicht.

- 6.1.3 Die WBN gab hinsichtlich der nachfolgenden Kennzahlenanalyse folgende Stellungnahme ab:
- „Die Gesellschaften WBN und LVA bzw. die Vorgesellschaften wurden zu dem Zwecke gegründet, Liegenschaften anzukaufen, infrastrukturell aufzuschließen und an Betriebe in Gewinnerzielungsabsicht weiterzuveräußern. Insofern ist dies der tatsächliche Unternehmensgegenstand und keineswegs als Sondergeschäft zu bezeichnen. Dass für diesen Zweck ein gewisser Vorfinanzierungsbedarf für den Ankauf der Liegenschaften sowie die Aufschließung für eine beabsichtigte Veräußerung notwendig ist, liegt auf der Hand. Durch die bereits o.a. Schwankungen bei der Verwertung der Liegenschaften innerhalb der einzelnen Jahre unterliegt natürlich auch die Kennzahlenrechnung der Bilanzen den angeführten signifikanten Schwankungen.“*

³⁰ vgl. *Dieter Mandl*: Das große Lexikon Rechnungswesen & Rechnungslegung, Wien 2004, S. 513.

- 6.1.4 Der BLRH stellte dazu klar, dass von ihm die Diktion „Sondergeschäft“ auf Grund der beständigen Liquidationsphase der WBN und LVA gewählt wurde.

6.2 Investitionsanalyse

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

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
Anlagenintensität	[%]	0,12	0,11	0,10	0,12	0,10
Umlaufintensität	[%]	99,88	99,89	99,90	99,88	99,90

Tab.: 13
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

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

Auf Grund der o.a. Kennzahlen wurde festgestellt, dass das Anlagevermögen der WBN von 2001 bis 2005 mit einer Anlagenintensität von lediglich bis zu rd. 0,12% vernachlässigbar gering war und das Umlaufvermögen eindeutig überwog. Dies war primär auf die hohen Vorratsbestände, welche den Geschäftsgegenstand (Grundstücksflächen) beinhalteten, und das sonstige Umlaufvermögen zurückzuführen.

6.3 Finanzierungsanalyse

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

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
EK-Quote	[%]	-22,06	-14,82	-1,21	-1,69	13,12
FK-Quote	[%]	122,06	114,82	101,21	101,69	86,88

Tab.: 14
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

EK- und FK-Quote stellen Kennzahlen der Kapitalstruktur dar, welche jeweils das Verhältnis des EK und FK zum Gesamtkapital (GK) wieder spiegeln. Je höher die EK-Quote, desto geringer das Finanzrisiko. Diesfalls können die FK-Kosten weniger auf das Ergebnis durchschlagen.

Die EK-Quote der WBN war in den Jahren 2001 bis 2004 negativ. Im Jahr 2005 wurde ein Wert von rd. 13% erzielt.

Die FK-Quote, welche von 2001 bis 2004 über 100% lag, fiel (in Korrelation mit der EK-Quote) im Jahr 2005 auf rd. 87%.

- 6.3.2 Der BLRH wies kritisch auf eine aus der EK- und FK-Quote erkennbare buchmäßige Überschuldung der WBN im Zeitraum 2001 bis 2004 hin. Weiters hielt der BLRH bezüglich der EK-Quote kritisch fest, dass diese erst im Jahr 2005 einen positiven Wert von rd. 13% erreichte. Davor, d.h. von 2001 bis 2004, war diese Kennzahl ausschließlich negativ.

6.4 Liquiditätsanalyse

- 6.4.1 (1) Für die Liquiditätsanalyse wurden die Liquidität 1. Grades, Liquidität 2. Grades sowie der Cash Flow ermittelt. Auf Grund der divergierenden Anlagespiegel³¹ wurde der Cash Flow nach der „Praktikermethode“ berechnet.

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
Liquidität 1. Grades	[%]	0,00	39,22	35,64	69,26	186,18
Liquidität 2. Grades	[%]	0,14	221,80	250,89	156,33	302,63
Cash Flow ³²	[TEUR]	-1.557	1.092	2.773	-147	3.448

Tab.: 15

Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

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

Bei 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 WBN war im Jahr 2001 gleich Null, erreichte allerdings von 2002 bis 2005 bis zu rd. 186%. Auch die Liquidität 2. Grades stieg von 0,14% im Jahr 2001 auf rd. 303% im Jahr 2005. Mit Ausnahme im Jahr 2001 war das monetäre Umlaufvermögen deutlich höher als das kurzfristige Fremdkapital.

(3) 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.“³³

Der Cash Flow der WBN war im Betrachtungszeitraum in den Jahren 2001 und 2004 negativ bzw. in den übrigen Jahren positiv.

- 6.4.2 Zu (1, 3) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass der Cash Flow der WBN in den Jahren 2001 und 2004 negativ war.

³¹ vgl. Abschnitt 5.3.

³² ganzzahlige, gerundete Werte.

³³ vgl. *Wilfried Schneider*: Betriebliches Rechnungswesen für Einsteiger, Wien 1999, S. 93.

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 bestimmt.

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
Anteil BE am JÜ	[%]	40,69	154,31	111,50	-23,42	109,75
Anteil FE am JÜ	[%]	59,31	-54,31	-11,50	123,42	-9,75

Tab.: 16
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Die Entwicklung der o.a. Kennzahlen ließ starke Schwankungen erkennen. Der Anteil des BE über 100% zeigte indirekt den prozentmäßigen Anteil des FE, welches das BE in Richtung JÜ vor Steuern reduzierte.

 6.6 Rentabilitäts-
analyse

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

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
EK-Rentabilität	[%]	44,33	-33,80	-177,21	50,23	265,44
GK-Rentabilität	[%]	-2,95	9,65	16,01	1,02	19,29
Umsatzrentabilität	[%]	-79,61	47,90	79,90	3,08	63,66
ROI	[%]	-3,17	9,48	15,64	0,17	19,03

Tab.: 17
Quelle: BB, WBN; Darstellung: BLRH

Im Zusammenhang mit der Rentabilitätsanalyse wies der BLRH grundsätzlich darauf hin, dass Rentabilität, „[...] ein Ausdruck der Ertragsfähigkeit des Unternehmens [...]“³⁴ ist.

Bei der EK-Rentabilität wird das EGT mit dem durchschnittlichen adaptierten EK verglichen. Gleiches gilt für die Ermittlung der GK-Rentabilität, wobei hier auch die FK-Zinsen berücksichtigt werden. Dazu wird festgehalten, dass die Höhe der GK-Rendite u.a. erkennen lässt, ob die FK-Kosten verdient werden.

Die Umsatzrentabilität spiegelt den Anteil des Betriebsergebnisses im Verhältnis zum Umsatz wieder. Der ROI drückt die Umsatzrentabilität im Verhältnis des Vermögens 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.“³⁵

³⁴ vgl. Dieter Mandl: Das große Lexikon Rechnungswesen & Rechnungslegung, Wien 2004, S. 696.

³⁵ ebd., S. 261.

- der ROI „[...] soll die Rentabilität des durchschnittlichen Vermögenseinsatzes zeigen.“³⁶

Die EK-Rentabilität stellte sich in den Jahren 2002 und 2003 negativ dar. In den Jahren 2001 und 2004 waren die Absolutwerte sowohl für das EGT als auch für das EK negativ, weshalb die positiven Werte auch für diese Jahre auf die mathematische Vorzeichenregel³⁷ zurückzuführen waren. Im Jahr 2005 war eine positive EK-Rentabilität von rd. 265% zu verzeichnen.

Die Kennzahlen Umsatzrentabilität und ROI waren ab dem Jahr 2002 positiv.

- 6.6.2 Der BLRH kritisierte die negative EK-Rentabilität in den Jahren 2002 und 2003. Ferner wurde kritisch darauf hingewiesen, dass in den Geschäftsjahren 2001 und 2004 EGT und EK negativ waren. Erst im Jahr 2005 stellten sich alle betrachteten Rentabilitätskennzahlen positiv dar.

- 6.7 Wertorientierte Analyse ^{6.7.1} (1) Im Rahmen der wertorientierten Analyse wurden die Kennzahlen Return on Capital Employed (ROCE) und Weight Average Cost of Capital (WACC) ermittelt.

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
ROCE	[%]	-3,71	9,32	16,43	0,21	24,89
WACC	[%]	2,80	2,95	3,20	3,17	3,93

Tab.: 18
Quelle: BB, WBN; 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).

Der ROCE der WBN war 2001 negativ bzw. ab 2002 positiv. Dessen Entwicklung stellte sich infolge des überwiegenden Projektgeschäftes der WBN sprunghaft dar.

(3) 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 zinspflichtigen Kapitals erreicht werden muss.

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

³⁶ vgl. Anton Egger/Manfred Winterheller: Kurzfristige Unternehmensplanung, Budgetierung, Wien 2002, S. 150.

³⁷ minus x minus ergibt plus.

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.

Im Jahr 2001 und 2004 war der ROCE niedriger, in den übrigen Jahren höher als der WACC.

- 6.7.2 Zu (1, 3) Der BLRH verwies kritisch auf die Tatsache, dass der ROCE in den Jahren 2001 und 2004 niedriger war als der WACC, was bedeutete, dass die Renditeerwartung des Investors in diesen Jahren nicht erfüllt wurde.

B) LIEGENSCHAFTSVERWERTUNG UND AUFSCHLIESSUNG GES.M.B.H. (LVA)

1. Kenndatenfeld

Kenn- und Leistungsdaten der LVA – Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H. (FN 185720v)					
Gründung	Gesellschaftsvertrag vom 02.08.1999				
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung				
Gegenstand des Unternehmens:	a) Ankauf und Verkauf von Liegenschaften (Immobilien); b) Verwertung von Liegenschaften bzw. Aufschließung von Liegenschaften; c) Immobilienhandel; d) Betrieb, Übernahme und Vermittlung aller mit dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar in Verbindung stehenden Geschäfte und aller die Gesellschaft fördernden Hilfs- und Nebengeschäfte, all dies jedoch unter Ausschluss rein bankmäßiger Transaktionen; e) Beteiligung an gleichartigen oder verwandten Unternehmungen, Erwerb, Pachtung und Verpachtung solcher Unternehmungen, sowie die Geschäftsführung und Vertretung solcher Unternehmungen; im Sinne der derzeitigen Gesetzeslage war die Gesellschaft grundsätzlich zur Ausübung aller Gewerbe bzw. Geschäfte und Unternehmungen berechtigt.				
Sitz/Geschäftsanschrift:	Gemeinde Eisenstadt / Neusiedler Straße 33, 7000 Eisenstadt				
Kapital:	EUR 350.000				
Gesellschafter:	Wirtschaftspark Holding GmbH	EUR 346.000	99,0%		
	WiBAG Infrastruktur GmbH	EUR 3.500	1,0%		
Bilanzen:	2001	2002	2003	2004	2005
			[EUR]		
Anlagevermögen	10.901	11.400	11.400	11.400	11.400
Umlaufvermögen	5.764.880	5.610.785	4.718.672	4.816.011	4.811.937
Vorräte	5.470.189	5.582.889	4.688.597	4.785.504	4.785.504
Eigenkapital	290.741	48.112	120.353	-38.764	-202.222
Bilanzgewinn	-38.812	-242.629	72.240	-159.117	-163.458
Rückstellungen	34.578	1.200	1.200	1.200	1.200
Verbindlichkeiten	5.450.463	5.572.872	4.608.520	4.864.975	5.024.359
Bilanzsumme	5.775.781	5.622.185	4.730.072	4.827.411	4.823.337
Mitarbeiter:	keine Mitarbeiter im Beobachtungszeitraum				

Tab.: 19

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

2. Entstehung der LVA

2.1 Gründung

2.1.1 Die LVA – Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H. (LVA) wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 02.08.1999 von der BVG - Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (BVG)³⁸, der IVB – Immobilienvermarktung und Bauträger Ges.m.b.H. (IVB)³⁹ und einer Privatperson mit einem Stammkapital von EUR 350.000 gegründet.

Der Geschäftsanteil der BVG und der IVB belief sich auf jeweils EUR 140.000 (je 40% des Stammkapitals), jener der Privatperson auf EUR 70.000 (20% des Stammkapitals).

Die Beteiligungsverhältnisse und Stellung der LVA im BB-Konzern zum Zeitpunkt der Gründung wurden der Anlage 5 beigeschlossen.

2.2. Gesellschafterstruktur im Zeitablauf

2.2.1 In nachstehender Abbildung wurde die Entwicklung der Gesellschaft und deren Gesellschafterstruktur im Zeitablauf dargestellt:

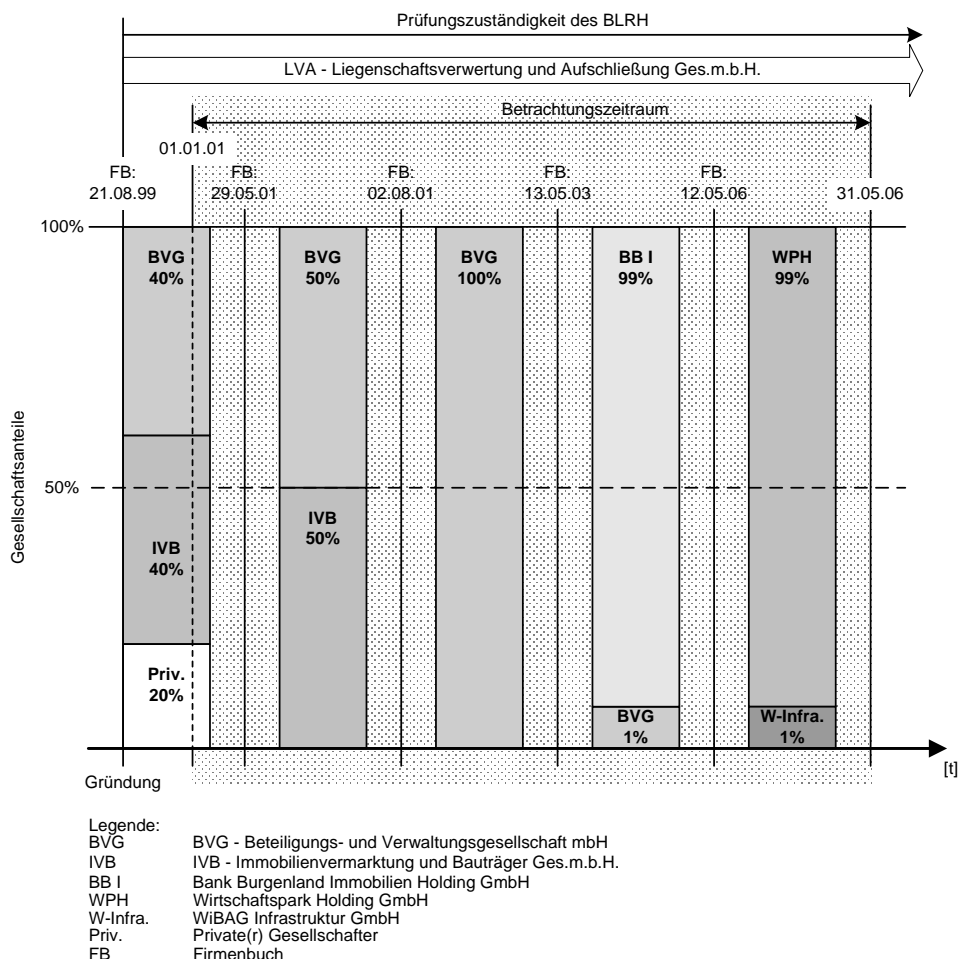


Abb.: 10

Quelle: FB (Stand: 12.06.2006); Darstellung: BLRH

³⁸ zum Zeitpunkt der Unternehmensgründung ein 100%-iges Einzelunternehmen der EB und Hypobank Burgenland AG.

³⁹ zum Zeitpunkt der Unternehmensgründung eine 25%-ige Tochter der BVG.

3. Flächenübersicht

- 3.1 Wirtschaftliche Aktivitäten 2001 bis 2005, Flächenbilanz ^{3.1.1} Der Unternehmensgegenstand der LVA war die Errichtung und der Betrieb des WP in Neusiedl/See. Die wirtschaftliche Tätigkeit bestand vorwiegend im Erwerb, der Aufschließung und der Verwertung von Grundstücken an potenzielle Investoren.

Ein Übersichtplan für den WP Neusiedl/See wurde der Anlage 6 beige-schlossen.

Im September 2001 wurden Kaufoptionen für Grundstücke im Ausmaß von rd. 250.200m² ausgeübt. Eine Erweiterung des WP erfolgte in den Jahren 2003 um rd. 2.900m² und 2005 um rd. 9.500m². Somit ergab sich eine Grundstücksfläche von rd. 262.600m². Bis Ende März 2006 wurden 14.500m² verkauft. Die freie verfügbare Fläche des WP betrug zum Stichtag 24.03.2006 rd. 248.100m².

Die Flächenübersicht für den WP Kittsee zum Stichtag 24.03.2006 stellte sich wie folgt dar:

Wirtschaftspark Neusiedl am See Fläche / Widmung	Größe
	[m ²]
<u>I. Flächenankauf</u>	
2001	250.198
2003	2.903
2005	9.480
Gesamtfläche:	262.581
<u>II. Flächenverkauf</u>	
2003	14.500
Verkaufte Flächen gesamt	14.500
<u>III. Freie Flächen</u>	
Widmung AB ⁴⁰	246.835
Nicht oder nur bedingt verwertbare Flächen	1.246
Freie verfügbare Fläche gesamt	248.081

Tab.: 20

Quelle: GIS, BB; Darstellung: BLRH

4. Planungsrechnungen

- 4.1 Allgemeines ^{4.1.1} Seitens der BB bzw. LVA wurden dem BLRH u.a. folgende Planungsrechnungen vorgelegt:
- Planrechnung 2004 bis 2013,
 - Planrechnung 2005 bis 2013,
 - Planrechnung 2006 bis 2013.

Die LVA teilte dazu mit: „[...] die Planrechnungen wurden von [...] in seinr Funktion als Geschäftsführer der WBN bzw. LVA erstellt. Auftraggeber war der Vorstand der Bank Burgenland bzw. die Geschäftsführung der WBN/LVA.“⁴¹

⁴⁰ vgl. § 14 Abs. 2 Bgld. Raumplanungsgesetz vom 20.03.1969 idGF.; AB = Aufschließungsgebiet / Betriebsgebiet - Aufschließungsgebiete sind Flächen innerhalb von Bauland, deren widmungsgemäße Verwendung zur Zeit der Erstellung des Flächenwidmungsplanes wegen mangelnder Erschließung öffentliche Interessen entgegenstehen;

⁴¹ vgl. E-Mail vom 10.01.2007.

Die o.a. Planungsrechnungen datierten mit März 2004, Februar 2005 und März 2006. Im Wesentlichen waren darin Flächen-/Verkaufsbilanzen sowie Liquiditätspläne jeweils bis Ende 2013 enthalten. Hinsichtlich des Detaillierungsgrades entsprachen diese Planungsrechnungen jenen der WBN aus 2004, 2005 und 2006.⁴²

Den Planungsrechnungen vom März 2004 und Februar 2005 zufolge sollten die Flächen des WP Neuiedl/See bis Ende 2005 verwertet werden. Gem. der Planrechnung aus 2006 war dies erst mit Ende 2008 geplant.

Für die Geschäftsjahre 2001, 2002 und 2003 lagen keine Planungsrechnungen vor.

- 4.1.2 Der BLRH kritisierte das Fehlen von Planungsrechnungen für die Geschäftsjahre 2001 bis 2003 hin. Er kritisierte dies vor dem Hintergrund, dass der Plan „[...] das Instrument zur rationalen Vorbereitung wirtschaftlicher Entscheidungen und die Basis für das wirtschaftliche Handels [...]“ darstellt.⁴³
- 4.1.3 Die LVA führte dazu aus:
„Zum Fehlen der Planrechnungen der LVA für die Jahre 2001 bis 2003 sei bemerkt, dass diese im Verantwortungsbereich der damaligen Geschäftsführung lagen. Die Rahmenbedingungen haben sich für die LVA während der einzelnen Planrechnungen in den Jahren 2004 bis 2006 kaum verändert und daher die Fortschreibung der geschätzten Verkaufserlöse gerechtfertigt. Eine wirkliche Veränderung der Rahmenbedingungen und eine damit einhergehende Anpassung der Planrechnungen wird erst 2007 durch die Errichtung der direkten Anbindung der Grundstücke an die A 4 erreicht. Diesem Umstand wird in der neu zu erstellenden Planrechnung 2007 auch Rechnung getragen.“
- 4.1.4 Der BLRH teilte keineswegs die Auffassung der LVA, wonach sich die Rahmenbedingungen in den Jahren 2004 bis 2006 nicht verändert hätten. Allein die Tatsache, dass von 2001 bis 2005 lediglich im Jahr 2003 eine Flächenverwertung im Ausmaß von rd. 14.500m² realisiert werden konnte, hätte angesichts der Planannahme einer Gesamtverwertung iHv. rd. 246.835m² bis Ende 2005 auf eine Änderung der Rahmenbedingungen schließen lassen und zwingend zu einer umfassenden Überarbeitung der Planrechnungen führen müssen.

Hinsichtlich der grundsätzlichen Notwendigkeit der Erstellung von Planungsrechnungen verwies der BLRH auf seine o.a. Ausführungen.

4.2 Plan/Plan-Vergleich

- 4.2.1 Der BLRH stellte einen Vergleich der Planungsrechnungen an. Dies erfolgte nach Durchführung entsprechender Vergleichbarkeitsrechnungen anhand der Erlöse⁴⁴ und des GOP. Hierzu wurden nachstehende Bezeichnungen gewählt:
- Planrechnung 2004 bis 2013 (Plan 1),
 - Planrechnung 2005 bis 2013 (Plan 2),
 - Planrechnung 2006 bis 2013 (Plan 3).

⁴² vgl. Thema A), Kapitel 4, Abschnitt 4.1.1 (c, d, e).

⁴³ vgl. Dieter Mandl: Das große Lexikon Rechnungswesen & Rechnungslegung, Wien 2004, S.649.

⁴⁴ betrachtet wurde die gesamte Betriebsleistung (d.h. Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger betrieblicher Erträge).

Die Planerlöse und GOP-Werte resultierten i.W. aus Grundstückserlösen und Pachteinnahmen, wobei diese im Gegensatz zu den Erlösen aus dem Liegenschaftsverkauf vernachlässigbar gering waren.

Plan 1 sah Pachteinnahmen für das Jahr 2004 und Grundstückserlöse für das Jahr 2005 vor. In Plan 2 waren Liegenschaftserlöse für das Jahr 2005 ausgewiesen. Diese wurden aus Plan 1 übernommen. Einnahmen aus Verpachtungen waren in Plan 2 nicht enthalten.

In Plan 3 wurden die Grundstückserlöse aus Plan 1 (2004) und 2 (2005) auf das Jahr 2008 verschoben, für die Geschäftsjahre 2006 und 2007 waren Pachteinnahmen vorgesehen.

Das Plan-GOP war lt. Plan 1 im Jahr 2004 negativ und im Jahr 2005 bedingt durch die o.a. geplanten Grundstücksverkäufe bzw. der daraus lukrierten Erlöse positiv. Das in Plan 2 geplante GOP 2005 wich geringfügig von jenem des Plan 1 ab.

Plan 3 zufolge war im Jahr 2008 ein positives GOP geplant. Für die übrigen, von dieser Planungsrechnung erfassten Jahre (2006, 2007 und 2009 bis 2013) waren ausschließlich negative Planwerte ausgewiesen.

- 4.2.2 Der BLRH stellte kritisch fest, dass die Planungsrechnungen aus 2005 und 2006 (Plan 2 und 3) lediglich eine (verkaufsbedingte) zeitverzögerte Fortschreibung der Ertrags- und Ergebniserwartungen aus der Planrechnung 2004 (Plan 1) beinhalteten, ohne detailliert auf etwaige veränderte Rahmenbedingungen (z.B. Preis-/Kostenentwicklung, Verkehrserschließung, Nachfrage an Grundstücken) einzugehen.

Der BLRH empfahl, die Planungsrechnungen hinsichtlich der Ertrags- und Ergebniserwartungen gänzlich zu überarbeiten. Dies sollte im Sinne der Überprüfung/Erstellung einer neuen realistischen und langfristigen Ziel- und Maßnahmenplanung erfolgen, welche jedenfalls auf einer Analyse des Ist-Zustandes und der realisierbaren Möglichkeiten aufzubauen hätte.

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.⁴⁵

4.3 Plan/Ist-Vergleich

- 4.3.1 (1) Der BLRH führte für den Zeitraum 2001 bis 2005 unter Zugrundelegung der o.a. Planungsrechnungen bzw. Vergleichbarkeitsrechnungen, der JA sowie der Aufstellungen über die verkauften Flächen der LVA einen Plan/Ist-Vergleich folgender Kenndaten und Parameter durch:
- Flächenverwertung pro Jahr,⁴⁶
 - Erlöse,⁴⁷
 - GOP.

⁴⁵ vgl. Anton Egger/Manfred Winterheller: Kurzfristige Unternehmensplanung, Budgetierung, Wien 2002, S. 18ff und S. 58ff.

⁴⁶ exkl. landwirtschaftlicher und sonstiger Grundstücke außerhalb der Parks sowie diverser Flächenabtretungen.

⁴⁷ betrachtet wurde die gesamte Betriebsleistung (d.h. Umsatzerlöse zuzüglich sonstiger betrieblicher Erträge etc.).

(2) Der Plan/Ist-Vergleich der jährlichen Flächenverwertung des WP Neusiedl/See ergab folgendes:⁴⁸

Jahr ⁴⁹	Plan 1	Plan 2	Ist
	[m ²]	[m ²]	[m ²]
2001	-	-	0
2002	-	-	0
2003	-	-	14.500
2004	0	-	0
2005	246.835	246.835	0
2006	0	0	-
2007	0	0	-
2008	0	0	-
2009	0	0	-
2010	0	0	-
2011	0	0	-
2012	0	0	-
2013	0	0	-

Tab.: 21
Quelle: BB, LVA; Darstellung: BLRH

Demnach erfolgte lediglich im Jahr 2003 eine Flächenverwertung iHv. 14.500m². Im Jahr 2005 wurden entgegen der Planungsrechnung aus 2004 und 2005 (Plan 1 und 2) keine Grundstücksverkäufe getätigt.

(3) Der Vergleich der Plan/Ist Erlöse zeigte folgendes Bild:

Jahr	Abweichung Erlöse Plan 1 zu Ist	Abweichung Erlöse Plan 2 zu Ist
	[%]	[%]
2001	-	-
2002	-	-
2003	-	-
2004	42,59	-
2005	-99,94	-99,94

Tab.: 22
Quelle: BB, LVA; Darstellung: BLRH

Erlöse wurden in den Geschäftsjahren 2002 bis 2005 erwirtschaftet. Diese resultierten in den Jahren 2002, 2004 und 2005 aus den sonstigen Erlösen bzw. Erträgen (i.W. Pachteinahmen) und nicht aus Grundstücksverwertungen.

Die Ist-Umsätze lagen im Jahr 2004 um rd. 43% über den Planwerten lt. Plan 1. Im darauf folgenden Jahr 2005 konnten die Planerlöse der Planungsrechnungen aus 2004 und 2005 (Plan 1 und 2) nicht mehr erzielt werden. Die Abweichung belief sich 2005 jeweils auf rd. -100%.

⁴⁸ ganzzahlige, gerundete Werte.

⁴⁹ Angaben zum 31.12.

(4) Der Plan/Ist-Vergleich des GOP erbrachte folgendes:

Jahr	Abweichung GOP Plan 1 zu Ist	Abweichung GOP Plan 2 zu Ist
	[%]	[%]
2001	-	-
2002	-	-
2003	-	-
2004	90,58	-
2005	-100,05	-100,05

Tab.: 23

Quelle: BB, LVA; Darstellung: BLRH

Das Ist-GOP war in den Geschäftsjahren 2001, 2002, 2004 und 2005 negativ. In den Jahren 2004 und 2005 war eine Plan/Ist-Abweichung (Plan 1 und Plan 2 zu Ist) von rd. 91 bzw. rd. -100% zu verzeichnen.

- 4.3.2 Zu (2) Der BLRH kritisierte, dass in den Jahren 2001, 2002, 2004 und 2005 von der LVA überhaupt keine Grundstücke verkauft wurden. Er wies in diesem Zusammenhang kritisch darauf hin, lt. Plan 1 und 2 im Geschäftsjahr 2005 Flächen im Ausmaß von rd. 246.835m² zu verkaufen gewesen wären. Demgegenüber wurden im Zeitraum 2001 bis 2005 lediglich Flächen im Ausmaß von rd. 14.500m² (2003) verkauft.

Zu (3) Der BLRH kritisierte weiters, dass die in den Jahren 2001, 2002, 2004 und 2005 erwirtschafteten Erlöse nicht aus dem Kerngeschäft der LVA, sondern lediglich aus den sonstigen Erlösen bzw. Erträgen (i.W. Pachteinahmen) stammten. Kritisch vermerkt wurde überdies, dass die für das Jahr 2005 geplanten Erlöse (Plan 1 und 2) bei weitem nicht erzielt wurden.

Zu (4) Der BLRH vermerkte kritisch, dass das GOP in den Geschäftsjahren 2001, 2002, 2004 und 2005 negativ war. Weiters waren im Jahr 2005 Plan/Ist-Abweichungen von jeweils rd. -100% (Plan 1 und Plan 2 zu Ist) zu verzeichnen.

Der BLRH empfahl mit allem gebotenen Nachdruck, zwecks Ertragssteigerung die Grundstücksverwertung auf Basis der unter Abschnitt 4.2 empfohlenen (neuen) Planungsrechnungen durch geeignete Maßnahmen so rasch als möglich voranzutreiben.

- 4.3.3 Die LVA teilte dazu mit:
„Hier möchten wir zu einem auf die in der o.a. Bemerkung zu Punkt 1.2 (2) hinweisen. Zum anderen betrifft der geplante Verkauf von ca. 250.000 m² im Wirtschaftspark Neusiedl im Jahre 2005 die damalige Anfrage und Reservierung für die Errichtung eines Einkaufszentrums einer großen Investorengruppe. Diese Reservierung und ein damit verbundener Verkauf der Flächen musste aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt sehr konkreten Kaufinteresses eingeplant werden. Dass es dann dennoch nicht zu einem Verkauf der Liegenschaft kam lag ebenfalls nicht im Einflussbereich der LVA.“

Aus diesen Tatbeständen heraus, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung der Planungsrechnung berücksichtigten Anfragen und Reservierungen nicht zu Stande kommen, sind dann naturgemäß die seitens der BLRH kritisierten Plan/Ist Abweichungen bei den Erlösen, Aufwendungen, GOP- und EGT-Werten entstanden.“

„Durch die Einbindung der beiden Unternehmen in die WIBAG innerhalb der Abteilung Betriebsansiedlung und Standortmarketing kann die Verwertung der Grundstücke in den Wirtschaftsparks im Zuge der laufenden und geplanten Marketingmaßnahmen voll integriert werden. Durch den nun endgültig beschlossenen und bereits in der Planungsphase befindlichen Ausbau der Anschlussstelle A 4 sowie der für November 2007 geplanten Fertigstellung der A 6 kann bereits jetzt eine signifikante Zunahme des Interesses für Grundstücke in den drei Wirtschaftsparks festgestellt werden.“

5. Jahresabschlussanalyse

- 5.1 Allgemeines 5.1.1 (1) Die dem BLRH zur Verfügung gestellten JA wurden jeweils von einer Steuerberatungskanzlei im Auftrag der LVA erstellt.

In diesem Zusammenhang wurde vom BLRH festgehalten, dass es sich bei der LVA gem. § 221 Abs. 1 HGB um eine kleine Gesellschaft handelte, weshalb iSd. § 268 Abs. 1 HGB keine Prüfungspflicht bestand, welche auch nicht vorgenommen wurde.

(2) Der BLRH nahm eine Durchsicht der JA der LVA für 2001, 2002, 2003, 2004 und 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 Seitens des BLRH wurde festgestellt, dass lediglich der JA 2002 von der GF der LVA unterfertigt war. Die JA 2001, 2003, 2004 und 2005 waren nicht unterfertigt. Die GF der LVA teilte dazu folgendes mit: *„Bei den Bilanzen der WBN und der LVA GmbH, die dem Burgenländischen Landes-Rechnungshof in Kopie übermittelt wurden, handelt es sich um aktuelle Bilanzen, die auch an das Finanzamt, Firmenbuch und die Gesellschafter ergangenen sind. Die Bilanzen wurden jährlich von den Gesellschaftern im Wege eines Umlaufbeschlusses genehmigt. In Abstimmung mit den Steuerberatungskanzleien [...] werden nur die Bilanzen für Finanzamt, Firmenbuch, Gesellschafter und den Steuerberater von der Geschäftsführung unterfertigt, während das bei der jeweiligen Gesellschaft verbleibende Exemplar nicht unterfertigt abgelegt wird. Da dieses als Kopierexemplar für weitere Ausfertigungen verwendet wird fehlen die Unterschriften der Geschäftsführer.“*⁵⁰

- 5.3 Bewertung der Liegenschaften 5.4.1 (1) Die Bewertung der Liegenschaften (Grundwert und Infrastruktur) in der Bilanz der LVA erfolgte mit den Anschaffungskosten, welche im Umlaufvermögen in der Position „Vorräte“ ausgewiesen waren.

Im JA 2005 wurde für den WP Neusiedl/See ein Buchwert der Liegenschaften iHv. EUR 4.785.503,55 ausgewiesen. Durch die Umlage des Buchwertes auf die Grundstückfläche von 262.581m² (lt. Flächenübersicht)⁵¹ ergaben sich Anschaffungskosten von EUR 18,22 je m².

Die Liegenschaften der LVA wurden auf deren Homepage um EUR 50 je m² angeboten.⁵²

⁵⁰ vgl. E-Mail vom 17.10.2006.

⁵¹ der JA enthielt keine Flächenangaben.

⁵² vgl. www.businesspark.co.at, Abfrage: 13.07.2006

6. Kennzahlenanalyse

- 6.1 Allgemeines
- 6.1.1 (1) Der BLRH ermittelte für die LVA auf Basis der JA von 2001 bis 2005 Kennzahlen für eine betriebswirtschaftliche Unternehmensanalyse.
- Beim Unternehmensgegenstand der LVA handelte es sich um kein laufendes Geschäft, sondern ausschließlich um ein Sondergeschäft. Das Unternehmen befand sich durch den Abverkauf der Liegenschaften in einer beständigen Liquidationsphase (Verkauf des Geschäftsgegenstandes).
- (2) Für eine Darstellung der ermittelten Kennzahlen sowie der Interpretation von deren Bedeutung wurde auf die gleich lautenden Ausführungen zur WBN in Thema A), Kapitel 6 verwiesen.
- 6.1.3 Die LVA gab hinsichtlich der nachfolgenden Kennzahlenanalyse folgende Stellungnahme ab:
„Die Gesellschaften WBN und LVA bzw. die Vorgesellschaften wurden zu dem Zwecke gegründet, Liegenschaften anzukaufen, infrastrukturell aufzuschließen und an Betriebe in Gewinnerzielungsabsicht weiterzuveräußern. Insofern ist dies der tatsächliche Unternehmensgegenstand und keineswegs als Sondergeschäft zu bezeichnen. Dass für diesen Zweck ein gewisser Vorfinanzierungsbedarf für den Ankauf der Liegenschaften sowie die Aufschließung für eine beabsichtigte Veräußerung notwendig ist, liegt auf der Hand. Durch die bereits o.a. Schwankungen bei der Verwertung der Liegenschaften innerhalb der einzelnen Jahre unterliegt natürlich auch die Kennzahlenrechnung der Bilanzen den angeführten signifikanten Schwankungen.“
- 6.1.4 Der BLRH stellte dazu klar, dass von ihm die Diktion „Sondergeschäft“ auf Grund der beständigen Liquidationsphase der WBN und LVA gewählt wurde.
- 6.2 Investitionsanalyse
- 6.2.1 Im Rahmen der Investitionsanalyse wurden Anlagen- und Umlaufintensität berechnet.

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
Anlagenintensität	[%]	0,19	0,20	0,24	0,24	0,24
Umlaufintensität	[%]	99,81	99,80	99,76	99,76	99,76

Tab.: 24

Quelle: BB, LVA; Darstellung: BLRH

Im Zeitraum 2001 bis 2005 veränderte sich die Vermögensbindung der LVA nur geringfügig. Das Überwiegen des Umlaufvermögens war auf die hohen Vorratsbestände, welche die Grundstücksflächen als Geschäftsgegenstand beinhalteten und das sonstige Umlaufvermögen 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	[%]	5,03	0,86	2,54	-0,80	-4,19
FK-Quote	[%]	94,97	99,14	97,46	100,80	104,19

Tab.: 25
Quelle: BB, LVA; Darstellung: BLRH

Von 2001 bis 2005 sank die EK-Quote ab und wurde in den Jahren 2004 und 2005 negativ. Dementsprechend lag die Fremdkapitalquote in den Jahren 2004 und 2005 über 100%.

6.3.2 Der BLRH wies kritisch auf eine aus der EK- und FK-Quote erkennbare buchmäßige Überschuldung der LVA im Zeitraum 2004 bis 2005 hin. Die EK-Quoten der Jahre 2001 bis 2003 ihv. rd. 1% bis rd. 5% waren überdies als äußerst gering einzustufen. Weiters wurde der von 2001 bis 2005 gegebene Abwärtstrend der EK-Quote bzw. die damit korrelierende Zunahme der FK-Quote kritisch vermerkt.

Der BLRH führte diese Entwicklungen im Wesentlichen auf die Tatsache zurück, dass von der LVA nur ein einziges Mal eine nennenswerte Grundstücksfläche (2003) im Betrachtungszeitraum verkauft werden konnte.⁵³

6.4 Liquiditäts-
analyse

6.4.1 (1) Für die Liquiditätsanalyse wurden die Liquidität 1. Grades und 2. Grades sowie der Cash Flow ermittelt. Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Darstellungskonsistenz wurde auch bei der LVA der Cash Flow nach der „Praktikermethode“ berechnet.

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
Liquidität 1. Grades	[%]	>100	0	0	0	0
Liquidität 2. Grades	[%]	>100	0	0	0	0
Cash Flow ⁵⁴	[TEUR]	-39	-243	72	-159	-163

Tab.: 26
Quelle: BB, LVA; Darstellung: BLRH

(2) Im Jahr 2001 lagen Liquidität 1. und 2. Grades über 100% (Gründungsphase). Von 2002 bis 2005 verfügte die LVA allerdings über keinerlei liquide Mittel. Die Bedienung der kurzfristigen Fremdmittel konnte daher nur über Kontokorrentkredite oder ähnliche Finanzierungsinstrumente erfolgen. Auch gab es im Zeitraum 2002 bis 2005 kein weiteres monetäres Umlaufvermögen, welches zu einer Änderung der Aussage der Liquidität 1. Grades hätte führen können. Mangels Umsatzgeschäft gab es zu den Stichtagen auch keine weiteren Forderungen.

⁵³ vgl. Abschnitt 4.3.

⁵⁴ ganzzahlige, gerundete Werte.

(3) Der Cash Flow nach der „Praktikermethode“ war innerhalb des Betrachtungszeitraumes nur im Jahr 2003 positiv, da in diesem Jahr auch der einzige Grundstücksverkauf getätigt wurde.

- 6.4.2 Zu (1, 2) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass die LVA von 2002 bis 2005 über keinerlei liquide Mittel bzw. sonstige Bestandteile des Umlaufvermögens verfügte und die Sicherstellung der dispositiven Liquidität nur über Kontokorrente oder ähnliche Finanzierungsinstrumente erfolgte.

Zu (1, 3) Der BLRH vermerkte weiters kritisch, dass der Cash Flow in den Jahren 2001, 2002, 2004 und 2005 negativ war.

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 bestimmt.

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
Anteil BE am JÜ	[%]	41,77	1,23	320,58	6,99	3,23
Anteil FE am JÜ	[%]	58,23	98,77	-220,58	93,01	96,77

Tab.: 27

Quelle: BB, LVA; Darstellung: BLRH

Die Entwicklung der o.a. Kennzahlen war starken Schwankungen ausgesetzt. Der Anteil des BE über 100% zeigte indirekt den prozentmäßigen Anteil des FE, welches das BE in Richtung JÜ vor Steuern reduzierte.

6.6 Rentabilitäts-analyse

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

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
EK-Rentabilität	[%]	-11,95	-142,17	87,84	-385,76	134,21
GK-Rentabilität	[%]	-0,19	-0,01	4,58	-0,23	-0,11
Umsatzrentabilität	[%]	n.d.	-203,15	20,31	-156,18	-88,87
ROI	[%]	n.d.	-0,05	4,58	-0,23	-0,11

Tab.: 28

Quelle: BB, LVA; Darstellung: BLRH

Die EK-Rentabilität stellte sich im Betrachtungszeitraum bis auf das Jahr 2003 negativ dar. Im Jahr 2005 waren sowohl das EGT als auch das EK negativ, weshalb der positive Wert der EK-Rentabilität auch für dieses Jahr auf die mathematische Vorzeichenregel⁵⁵ zurückzuführen war. Lediglich im Geschäftsjahr 2003 war eine positive EK-Rentabilität von rd. 88% gegeben (Grundstücksverkauf).

⁵⁵ minus x minus ergibt plus.

Die GK-Rentabilität war in den Jahren 2001, 2002, 2004 und 2005 negativ.

Bei den Kennzahlen Umsatzrentabilität und ROI konnten 2002, 2004 und 2005 keine positiven Werte ermittelt werden. Auf Grund des Umstandes, dass im Jahr 2001 keine Umsätze erwirtschaftet wurden, konnten für beide Kennzahlen keine Werte errechnet werden (Division durch Null).

- 6.6.2 Der BLRH kritisierte die negative EK-Rentabilität in den Jahren 2001, 2002 und 2004. Er wies weiters kritisch darauf hin, dass auch im Jahr 2005 EGT und EK negativ waren. Weiters war aus der negativen GK-Rentabilität erkennbar, dass die Zinskosten (Kosten für das FK) vom Unternehmen in den Jahren 2001, 2002, 2004 und 2005 nicht verdient werden konnten.

Der BLRH wies auf Grund der von 2001 bis 2005 betrachteten Rentabilitätskennzahlen darauf hin, dass die Geschäftstätigkeit der LVA insbesondere für den EK-Geber 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

- 6.7.1 Im Rahmen der wertorientierten Analyse wurden die Kennzahlen Return on Capital Employed (ROCE) und Weight Average Cost of Capital (WACC) ermittelt.

Kennzahl	[-]	2001	2002	2003	2004	2005
ROCE	[%]	-0,25	-0,02	5,05	-0,19	-0,07
WACC	[%]	3,39	3,31	3,34	3,29	3,70

Tab.: 29
Quelle: BB, LVA; Darstellung: BLRH

Mit Ausnahme im Jahr 2003 war der ROCE negativ und jeweils kleiner als der WACC.

- 6.7.2 Der BLRH vermerkte kritisch die negativen Werte für den ROCE in den Jahren 2001, 2002, 2004 und 2005, welche auch unter dem WACC lagen. Dies bedeutete, dass die Renditeerwartung des Investors in diesen Geschäftsjahren nicht erfüllt wurde.

C) ÜBERNAHME DER WBN UND LVA DURCH DAS LAND BURGENLAND

1. Regierungsbeschluss vom 16.12.2004

- 1.1 Sachverhalt 1.1.1 In der Sitzung der Bgld. Landesregierung vom 16.12.2004 wurde unter dem Betreff „Bank Burgenland; Strukturmaßnahmen“⁵⁶ im Sachverhalt u.a. 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 seitens des Landes, um einen zukünftigen Privatisierungsprozess nicht zu behindern, die WBN und LVA entweder durch das Land selbst oder durch eine Tochtergesellschaft des Landes übernommen werden.

- 1.2 Antrag und Beschluss 1.2.1 Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes wurde in ggst. Regierungssitzungsakt 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. [...]; hinsichtlich der Beteiligungen der BB an der „Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und ErschließungsgesmbH“ und an der „LVA Liegenschaftsverwertung und Aufschließung GesmbH“ wird die grundsätzliche Bereitschaft erklärt, die BELIG zu deren Übernahme zum Buchwert samt Kreditobligi zu veranlassen, falls dies im Rahmen der Privatisierung der Bank Burgenland für notwendig erachtet wird.“⁵⁷*

2. Regierungsbeschluss vom 07.03.2006

- 2.1 Sachverhalt 2.1.1 In der Sitzung der Bgld. Landesregierung vom 07.03.2006 wurde unter dem Betreff „Bank Burgenland; Verkauf an GRAWE“⁵⁸ im Sachverhalt unter Punkt 20 ausgeführt, dass sich das Land Burgenland verpflichtet, entweder selbst oder eine in seinem Alleineigentum stehende Gesellschaft zu veranlassen, die WBN und LVA bis zum Tag des Closing gegen Bezahlung eines Entgelts in Höhe der im Jahresabschluss bzw. konsolidierten Jahresabschluss der BB genannten Buchwerte zu erwerben.

⁵⁶ Zl. 3-12/1002-2004.

⁵⁷ ebd.

⁵⁸ Zl. 3-12GRA/1-2006.

Weiters würde das Land Burgenland für die WBN und LVA und deren Tochtergesellschaften gegenüber der BB die Garantieerklärung (Beilage 9 und 11, Anhänge 14.2.a. und 14.2.c. des Aktienkaufvertrages) abgeben, dass diese Gesellschaften ihre Verbindlichkeiten aus Kreditverhältnissen mit der BB vertragsgemäß und fristgerecht bedienen können.

2.2 Antrag und Beschluss

- 2.2.1 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, [...]
 - g) die beiliegende Garantieerklärung des Landes Burgenland gegenüber der Bank Burgenland für die Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H. und Tochtergesellschaften (Beilage 9, Anhang 14.2.a. des Aktienkaufvertrages) [...]
 - i) die beiliegende Garantieerklärung des Landes Burgenland gegenüber der Bank Burgenland für die LVA-Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H. und Tochtergesellschaften (Beilage 11, Anhang 14.2.c. des Aktienkaufvertrages) [...] zu unterfertigen.
[...]
 3. als Eigentümer der Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft, WiBAG, diese zu veranlassen, den beiliegenden Anteilskauf- und -abtretungsvertrag betreffend
 - a) Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H. (Beilage 14, Anhang 14.1.a. des Aktienkaufvertrages) und
 - b) LVA-Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H. (Beilage 15, Anhang 14.1.c. des Aktienkaufvertrages) abzuschließen [...].“

2.3 Anteilsverkauf- und Abtretungsverträge

- 2.3.1 (1) Der Anteilskauf- und -abtretungsvertrag betreffend die WBN wurde zwischen der BVG - Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH (BVG) als Verkäufer und der Wirtschaftsservice Burgenland AG - WiBAG (WiBAG) als Käufer abgeschlossen. Der Geschäftsanteil der BVG entsprach einer voll eingezahlten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 2.074.800.

Als Abtretungspreis wurden EUR 15,378.000 festgesetzt. Dieser Preis wurde auf Grundlage des Buchwertes der WBN im nicht testierten Jahresabschluss zum 31.12.2005 der BB zuzüglich des Beteiligungsansatzes der WBN im Jahresabschluss zum 31.12.2005 der BVG ermittelt.

Der Abtretungspreis für den Geschäftsanteil war per 30.06.2006 an den Verkäufer zu bezahlen. Als Stichtag für den Übergang des Geschäftsanteiles und aller damit verbundenen Rechte und Pflichten auf den Käufer wurde der 01.01.2006 vereinbart.⁵⁹

⁵⁹ vgl. ZI. 3-12GRA/1-2006; Beilage 14, Anhang 14.1.a.

(2) Der Anteilskauf- und -abtretungsvertrag über die LVA wurde zwischen der Bank Burgenland Immobilien Holding GmbH (BB I) und der BVG als Verkäufer sowie der WiBAG und einer Privatperson als Käufer über die Geschäftsanteile der BB I und der BVG an der LVA abgeschlossen.

Für den Geschäftsanteil der BB I wurden als Abtretungspreis EUR 4.276.500 festgesetzt. Der Abtretungspreis für den Geschäftsanteil der BVG betrug EUR 3.507. Diese Preise wurden auf Grundlage des Buchwertes der LVA im nicht testierten Jahresabschluss zum 31.12.2005 der BB zuzüglich des Beteiligungsansatzes der LVA im Jahresabschluss zum 31.12.2005 der BB I ermittelt.

Die Abtretungspreise für die Geschäftsanteile waren per 30.06.2006 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.⁶⁰

- 2.3.2 Der BLRH verwies dazu auf seine Ausführungen im Prüfbericht „Verkaufsprozess der Hypo-Bank Burgenland AG im Zeitraum September 2005 und März 2006“ – Kapitel 23 „Erwerb der WBN, LVA“.
- 2.3.3 Die Stellungnahme der Bgld. Landesregierung lautete wie folgt:
„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 23 „Erwerb der WBN, LVA“ bzw. Kapitel 27 „Garantieerklärungen WBN, BB1, LVA, FH-Errichtungs GmbH“ zu verweisen.“

2.4 Garantieerklärungen

- 2.4.1 (1) Das Land Burgenland gab zugunsten der BB folgende Garantieerklärung ab:
„Das Land Burgenland als [mittelbarer] Gesellschafter der [Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG] und damit mittelbarer Gesellschafter der Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschießungsges.m.b.H. gibt nunmehr gegenüber der HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft die Garantieerklärungen ab, dass die Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschießungsges.m.b.H. und ihre Tochtergesellschaften 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 können.“⁶¹

In der Anlage zur Garantieerklärung waren zum Stichtag 31.12.2005 Verbindlichkeiten aus bestehenden Kreditverhältnissen iHv. rd. EUR 18.746.000 angeführt und gegenverrechenbare Guthaben der WBN iHv. rd. EUR 5,68 Mio. ausgewiesen.

⁶⁰ vgl. ZI. 3-12GRA/1-2006; Beilage 15, Anhang 14.1.c.

⁶¹ vgl. ZI. 3-12GRA/1-2006; Beilage 9, Anhang 14.2.a.

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

*„Das Land Burgenland als mittelbarer Gesellschafter der [Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG] und damit mittelbarer Gesellschafter der LVA-Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H. gibt nunmehr gegenüber der HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft die Garantieerklärungen ab, dass die LVA-Liegenschaftsverwertung und Aufschließung Ges.m.b.H. und ihre Tochtergesellschaften 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 können“.*⁶²

In der Anlage zur Garantieerklärung waren zum Stichtag 31.12.2005 Verbindlichkeiten aus bestehenden Kreditverhältnissen iHv. rd. EUR 5.022.100 angeführt.

2.4.2 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“.

2.4.3 Die Stellungnahme der Bgld. Landesregierung lautete wie folgt:
„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 23 „Erwerb der WBN, LVA“ bzw. Kapitel 27 „Garantieerklärungen WBN, BB1, LVA, FH-Errichtungs GmbH“ zu verweisen.“

3. Regierungsbeschluss vom 05.05.2006

3.1 Sachverhalt

3.1.1 Im Regierungssitzungsakt vom 04.05.2006 mit dem Betreff „Erwerb Wirtschaftspark Parndorf-Kittsee und Wirtschaftspark Neusiedl durch die WiBAG, Garantieerklärungen etc.“ wurde im Sachverhalt ausgeführt, dass die WiBAG grundsätzlich an einem Erwerb der Geschäftsanteile der WBN und LVA interessiert war und diesen wie folgt strukturieren würde:

- „1. Die Wibag Infrastruktur GmbH (W Infra) gründet die Wirtschaftspark Holding GmbH (WPH).*
- 2. WPH erwirbt 95% der Geschäftsanteile der WBN und 99% der Geschäftsanteile an LVA um rd. 19,62 Mio. Euro.*
- [...]*
- 5. WPH nimmt einen Kredit iHv rd. 19,66 Mio. Euro bei der Bank Burgenland auf, um damit den Abtretungspreis zu bezahlen.“*

Weiter wurde von der WiBAG erklärt *„[...] sich nur dann in der Lage zu sehen, die Geschäftsanteile übernehmen zu können, wenn ihr die Risiken des allfälligen Nichtzustandekommens eines Autobahnvollanschlusses⁶³ sowie jene für das Kreditobligo aus den bereits bestehenden (rd. 15,9 Mio. Euro per 6.2.2006 [ehemals per 31.12.2005 18,13 Mio. Euro]) und der Akquisitionsfinanzierung neu hinzukommenden Krediten (rd. 19,66 Mio. Euro), entsprechend abgedeckt werden. [...]"*

⁶² vgl. ZI. 3-12GRA/1-2006; Beilage 11, Anhang 14.2.c.

⁶³ Anm. BLRH: für WP Parndorf und WP Neusiedl/See.

Dazu sollten seitens des Landes der WiBAG u.a. folgende Rechte und Garantien eingeräumt werden:

- Garantieerklärung des Landes für den bei der BB bereits für die WBN und LVA bestehenden Kreditrahmen iHv. EUR 25 Mio.,
- Garantieerklärung des Landes für den Akquisitionskredit von rd. EUR 19,66 Mio., welchen die WPH bei der BB aufnehmen wird,
- Unwiderrufliche Einräumung des Rechtes, bei einer Nichtrealisierung des Autobahnvollanschlusses innerhalb angemessener Zeit, die WPH an die BLH abtreten zu können,
- Abgabe der üblichen Gewährleistungsverpflichtungen (z.B. Bilanzgarantie, Freiheit von Kontaminierung, Freiheit von nicht verbücherten Lasten) durch das Land gegenüber der WiBAG.⁶⁴

3.2. Antrag und Beschluss

3.2.1 Aufgrund des o.a. Sachverhaltes wurde folgender Antrag gestellt und durch die Bgld. Landesregierung im Umlaufwege⁶⁵ beschlossen:

„Die Burgenländische Landesregierung beschließt,

- 1. dem Geschäftsführer der Burgenländischen Landesholding GmbH eine schriftliche Gesellschafterweisung zu erteilen, der WiBAG Infrastruktur GmbH eine „put-Option“ über 100% der Geschäftsanteile an der Wirtschaftspark Holding GmbH zum Nominale einzuräumen (= Kaufangebot der BLH für diese Geschäftsanteile), welche innerhalb von 8 Wochen ab 30.6.2007 ausnützbar ist, sofern bis dahin nicht alle Bedingungen für den Bau des Autobahnvollanschlusses für die Wirtschaftsparks Parndorf und Neusiedl erfüllt sind und innerhalb von 8 Wochen ab dem 30.06.2008, sofern dieser Autobahnvollanschluss bis zu diesem Zeitpunkt nicht zur Benützung für den Verkehr freigegeben ist [...],*
- 2. gegenüber der WiBAG Infrastruktur GmbH eine unwiderrufliche Zusage abzugeben, auf die Geschäftsführung der Burgenländischen Landesholding GmbH nötigenfalls mit schriftlicher Gesellschafterweisung dahingehend einzuwirken, dass eine begründete Ausübung der oben angeführten „put-Option“ nicht bekämpft wird [...],*
- 3. gegenüber der Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG eine Verwendungszusage abzugeben, alles im Einflussbereich des Landes Burgenland Mögliche zu unternehmen, um eine rechtzeitige Fertigstellung der Autobahnvollanschlusses für die Wirtschaftsparks in Parndorf und Neusiedl abzusichern [...],*
- 4. eine Garantieerklärung gegenüber der Bank Burgenland für den Akquisitionskredit der Wirtschaftspark Holding GmbH über 19,66 Mio. Euro zuzüglich Zinsen [...] und Kosten mit einer Laufzeit von 15 Jahren [...] sowie eine Garantieerklärung für den bei der Bank Burgenland bereits für die beiden Wirtschaftsparks bestehenden Kreditrahmen in Höhe von 25 Mio. Euro zuzüglich Zinsen [...] und Kosten abzugeben [...],*
- 5. der Wirtschaftspark Holding GmbH, der Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H. und der LVA-Liegenschaftsverwertung und Aufschließungs Ges.m.b.H. schriftlich und unwiderruflich zu erklären, bei allfälligen Haftungs-*

⁶⁴ vgl. Zl. 3-42/830-2006; Sachverhalt Punkt C.

⁶⁵ vgl. § 15 Abs. 1 Geschäftsordnung der Burgenländischen Landesregierung (GeOL); LGBl. Nr. 11/1969.

inanspruchnahmen aus bestehenden Krediten sowie aus Akquisitionskrediten zu leistende Beträge solange in den Gesellschaften als Eigenkapitalersetzende Mittel zu belassen, bis deren gänzliche oder teilweise Rückführung aus dem ordentlichen Betriebsergebnis rechtlich und wirtschaftlich vertretbar ist [...],

6. *anstelle des Bank Burgenland-Konzernes die in Abtretungsverträgen üblichen, in den Vertragsentwürfen jedoch nicht vorgesehenen Gewährleistungsverpflichtungen für die Bilanz der Gesellschaften (z.B. Bilanzgarantie) und den Zustand der Liegenschaften (z.B. Freiheit von Kontaminierung, Freiheit von nicht verbücherten Lasten) zu übernehmen [...],*

7. *den Organen der Wirtschaftsservice Burgenland AG, der WiBAG Infrastruktur GmbH, der Wirtschaftspark Holding GmbH, der Wirtschaftspark Burgenland Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H. und der LVA-Liegenschaftsverwertung und Aufschließungs Ges.m.b.H. gegenüber unwiderruflich schriftlich zu erklären, dass diese ausschließlich im Interesse der Gesellschaften handeln und ohne Rücksprache mit dem für die Kredite haftenden Land Burgenland Aufschließungsarbeiten in Auftrag geben und Grundstücksverwertungen innerhalb von Richtlinien, welche im Einvernehmen zwischen der Wirtschaftsservice Burgenland AG - WiBAG und dem Land Burgenland zu erstellen sind, vornehmen dürfen, auch wenn hierdurch die landesgarantierten Kredite nach vollständiger Verwertung der Liegenschaftsflächen nicht restlos rückgeführt werden können [...].⁶⁶*

3.2.2 Der BLRH kritisierte das von der Bgld. Landesregierung unter Pkt. 1 beschlossene Recht der W-Infra. bei Nichtrealisierung des Autobahnvollanschlusses die WPH mittels einer „put-Option“ an die BLH zu übertragen. Diese Risikoverlagerung von der W-Infra. an die BLH zeigte, dass die Errichtung der nötigen (Verkehrs-) Infrastruktur (Autobahnvollanschluss) einen zentralen Erfolgsfaktor für die Verwertung der Grundstücke der WBN und LVA darstellte. Bei Nichtrealisierung des Autobahnvollanschlusses wurde augenscheinlich seitens der W-Infra. der wirtschaftliche Erfolg der WBN und LVA in Frage gestellt, da ansonsten eine derartige „put-Option“ wohl nicht erforderlich gewesen wäre.

Dazu wurde vom BLRH in seinem Prüfungsbericht Prüfbericht „Verkaufsprozess der Hypo-Bank Burgenland AG im Zeitraum September 2005 und März 2006“ – Kapitel 23 „Erwerb WBN, LVA“ getroffenen Ausführungen zur Risikobewertung (WACC) bei der Ermittlung des Unternehmenswertes verwiesen. Nach Auffassung des BLRH wurden die mit dem Verkauf der Grundstücke der WBN und LVA verbundenen Unsicherheiten und Risiken in den gutachterlichen Annahmen nicht ausreichend berücksichtigt. Diese Risiken bestanden u.a. auch in der Schaffung einer (Verkehrs-) Infrastruktur. Bei der gutachterlichen Bestimmung des WACC wäre daher bei der Ermittlung der EK- wie FK-Kosten von angemessenen Risikoaufschlägen auszugehen gewesen, was zu einer Erhöhung des WACC geführt hätte. Diese Erhöhung der WACC hätte weiters zu einer Reduzierung der Diskontierungsfaktoren der Free Cash Flows und damit zu niedrigeren Unternehmenswerten

⁶⁶ vgl. Zl. 3-42/830-2006

geführt. Insgesamt lag nach Ansicht des BLRH die Bemessung des WACC lt. Gutachten am untersten Ende einer möglichen Bandbreite.

Zu den von der Bgld. Landesregierung unter Pkt. 4 beschlossenen Garantieverklärungen für die WPH, WBN und LVA und den damit verbundenen Problembereichen der Haftungsprovision sowie der zeit- und betragsmäßigen Begrenzung der behafteten Kredite iSd. Art. 87 Abs. 1 EG-Vertrag iVm. der Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag⁶⁷ verwies der BLRH auf die Ausführungen in seinem Prüfungsbericht „Verkaufsprozess der Hypo-Bank Burgenland AG im Zeitraum September 2005 und März 2006“ – Kapitel 27 „Garantieverklärungen WBN, BB 1, LVA, FH-Errichtungs GmbH“.

3.2.3 WBN und LVA teilten hiezu mit:

„Auf den Umstand, dass die Errichtung der Autobahnvollanschlussstelle eine unbedingt notwendige Infrastrukturmaßnahme für die weitere rasche Verwertung der Grundstücke der WBN und der LVA ist, hat die WiBAG vor der Übernahme der Gesellschaftsanteile eindeutig hingewiesen. Die für den Ausbau des vorhandenen Outletcenters sowie für die Errichtung neuer Handelsflächen notwendigen EKZ-Bewilligungen sind nur durch die Errichtung der neuen Autobahnanschlussstelle möglich. Daher war und ist es für die WiBAG als neuer Eigentümer der Wirtschaftsparks erforderlich, die volle Unterstützung des Landes Burgenland bei der raschen Umsetzung der Errichtung dieser Autobahnanschlussstelle sicherzustellen. Da dies seitens der WiBAG eine wesentliche Bedingung für die Übernahme der Wirtschaftsparks war, wurde natürlich auch eine Rückgaberecht bei Nichtzustandekommen der Anschlussstelle innerhalb einer bestimmten Frist vereinbart.“

Die Stellungnahme der Bgld. Landesregierung lautete wie folgt:
zu C 3.2.2 Absatz 1

„Das Land Burgenland teilt die Auffassung des BLRH, dass die Errichtung einer entsprechenden Verkehrsinfrastruktur (Autobahnvollanschluss) einen zentralen Erfolgsfaktor für die Verwertung der Grundstücke der WBN und LVA darstellt und unterstützt daher die WiBAG als 100%-Eigentümerin der WiBAG Infrastruktur GmbH bzw. Wirtschaftspark Holding GmbH in ihren intensiven Bemühungen, das Ziel der Errichtung eines Autobahnvollanschlusses so rasch wie möglich zu realisieren. Diesbezüglich darf seitens des Landes Burgenland zusätzlich ausgeführt werden, dass per 9.2.2007 eine Vereinbarung zwischen dem Land Burgenland und der ASFINAG über die Planung und den Bau der A4 Autobahnanschlussstelle unterzeichnet wurde.

Das Land teilt jedoch nicht die Meinung des BLRH bezüglich Risikoverlagerung von der WiBAG Infrastruktur GmbH zur Burgenländischen Landesholding GmbH (BLH), da letztere – wie auch in Anlage 7 dargestellt – 100%ige Eigentümerin der WiBAG Infrastruktur GmbH ist und somit allenfalls eintretende Vermarktungsprobleme infolge einer unzulänglichen Verkehrsanbindung und daraus resultierende finanzielle Schwierigkeiten der WBN und LVA letztendlich die BLH betreffen würden.“

⁶⁷ vgl. Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen in Form von Haftungsverpflichtungen und Bürgschaften; Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften 2000/C71/07 vom 11.03.2000.

zu C 3.2.2 Absatz 3

„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 23 „Erwerb der WBN, LVA“ bzw. Kapitel 27 „Garantieerklärungen WBN, BB1, LVA, FH-Errichtungs GmbH“ zu verweisen.“

- 3.2.4 Zu C 3.2.2 (1) Für den BLRH war die Einräumung der „put-Option“ aus Sicht der W-Infra. nachvollziehbar.

Entgegen der Stellungnahme der Bgld. Landesregierung konnte der BLRH auf Grundlage der Eintragung in das FB keineswegs ein direktes Beteiligungsverhältnis zwischen der BLH und der W-Infra. feststellen. Die W-Infra. stellte sich demgegenüber zum Stichtag 18.04.2006 vielmehr als eine 100%-Tochter der WiBAG dar. Gesellschaftsrechtlich konnte daraus keine unmittelbare Möglichkeit der Einflussnahme der BLH gegenüber der W-Infra. abgeleitet werden. Der BLRH vertrat daher weiterhin seinen Standpunkt eines Risikotransfers von der W-Infra. zur BLH für den Fall der Nichtrealisierung des Autobahnvollschlusses.

Auch aus Sicht der WiBAG stellte dies auskunftsgemäß eine wesentliche Bedingung für die Übernahme der Wirtschaftsparks dar.

3.3 Beteiligungsverhältnisse

- 3.3.1 Die Beteiligungsverhältnisse der WBN und LVA vor und nach der Übernahme der WiBAG wurden in der Anlage 7 abgebildet.

4. Landtagsbeschluss vom 17.03.2006

4.1 Landtagsbeschluss

- 4.1.1 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 Verwaltungs GmbH samt Anhängen gemäß Artikel II Abs. 2 Landes-Hypothekenbank Burgenland – Gesetz⁶⁸, mehrheitlich seine Zustimmung.⁶⁹

⁶⁸ Gesetz vom 9. Juli 1988, mit dem das Landes-Hypothekenbank Burgenland – Gesetz geändert wird, LGBl. Nr. 63/1988

⁶⁹ vgl. RV 106 AB BlgNr 123 (Zahl 19-64), XIX. GP.

D) SCHLUSSBEMERKUNGEN

Zusammenfassend hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:

(1) Der BLRH empfahl beiden Unternehmen WBN und LVA, die vorhandenen Planungsrechnungen hinsichtlich der Ertrags- und Ergebniserwartungen gänzlich zu überarbeiten. Dies sollte im Sinne der Erstellung einer neuen realistischen und langfristigen Ziel- und Maßnahmenplanung erfolgen, welche jedenfalls eine Analyse des Ist-Zustandes und der realisierbaren Möglichkeiten zu beinhalten hätte.

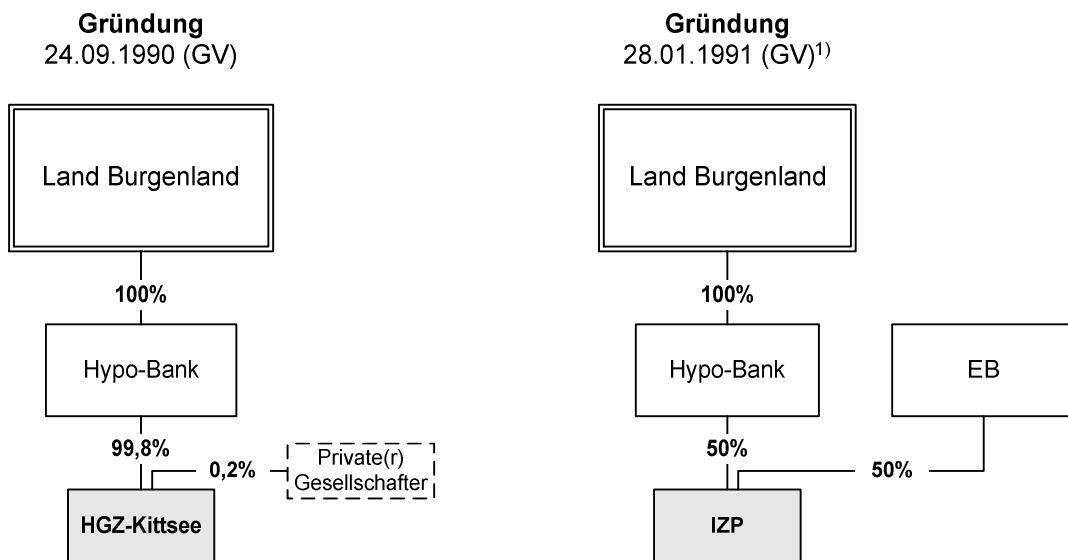
Die Langfristplanung sollte zudem zyklisch im Zuge einer rollierenden mittel- und kurzfristigen Planung (Budget) überprüft bzw. aktualisiert werden, wobei kurzfristige Ziele in der Regel in den Langfristplänen bereits enthalten sein und sich daher widerspruchsfrei aus diesen ableiten lassen sollten.

(2) Der BLRH empfahl beiden Unternehmen WBN und LVA mit allem gebotenen Nachdruck, auf Basis der empfohlenen (neuen) Planungsrechnungen und durch geeignete Maßnahmen die Grundstücksverwertung zur Ertragssteigerung - insbesondere in den WP Kittsee und Neusiedl/See - so rasch als möglich voranzutreiben.

(3) Der BLRH empfahl der WBN, in Hinkunft die Bilanzierungsvorschriften des UGB einzuhalten.

IV. Teil Anlagen

Anlage 1 Beteiligungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Gründung der ICP und IZP



Legende:

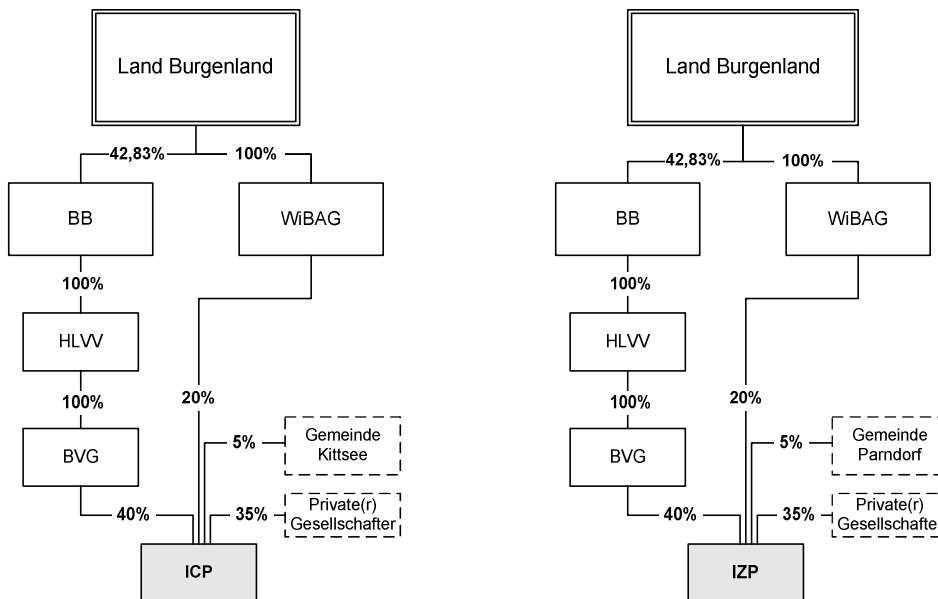
- Hypo-Bank Landes-Hypothekenbank Burgenland
- EB Eisenstädter Bank AG
- HGZ-Kittsee Handels- und Gewerbezentrum Kittsee Erwerbs- und Aufschließungs Gesellschaft m.b.H.
- IZP Industrie- und Gewerbezentrum Parndorf Erwerbs- und Erschließungsgesellschaft m.b.H.

¹⁾ Das zum Zeitpunkt der Gründung der IZP noch nicht beschlossene Gesetz über die Einbringung des bankgeschäftlichen Unternehmens der Landes-Hypothekenbank Burgenland in eine AG (Landes-Hypothekenbank Burgenland-Gesetz vom 18.04.1991, LGBl. Nr. 58/1991) wurde in der Darstellung nicht berücksichtigt.

Abb.: 11
 Quelle: FB; Darstellung: BLRH

Anlage 2 **Beteiligungsverhältnisse vor und nach der Verschmelzung der ICP und IZP**

Vor Verschmelzung

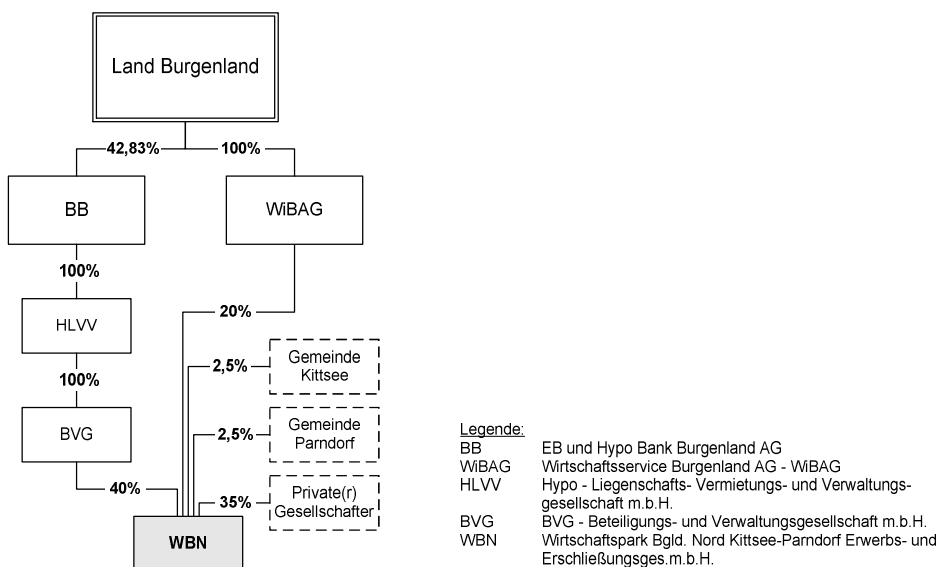


- Legende:**
 BB EB und Hypo Bank Burgenland AG
 WiBAG Wirtschaftsservice Burgenland AG - WiBAG
 HLVV Hypo - Liegenschafts- Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
 BVG BVG - Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH
 ICP Inter-City-Park Handels- und Gewerbezentrum Kittsee Gesellschaft m.b.H.
 IZP Industrie- und Gewerbezentrum Parndorf Erwerbs- und Erschließungsgesellschaft m.b.H.

Abb.: 12
 Quelle: FB; Darstellung: BLRH

Nach Verschmelzung

Nach Verschmelzung
 26.07.1997 (FB)



- Legende:**
 BB EB und Hypo Bank Burgenland AG
 WiBAG Wirtschaftsservice Burgenland AG - WiBAG
 HLVV Hypo - Liegenschafts- Vermietungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
 BVG BVG - Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
 WBN Wirtschaftspark Bgld. Nord Kittsee-Parndorf Erwerbs- und Erschließungsges.m.b.H.

Abb.: 13
 Quelle: FB; Darstellung: BLRH

Anlage 3 Orthofotografie WBN

Wirtschafts-
park Parndorf



Abb.: 14
Quelle: GIS Bgld. (www.gis.bgld.gv.at, Stand 26.01.2007); Darstellung: BLRH

Wirtschafts-
park Kittsee



Abb.: 15

Quelle: GIS Bgld. (www.gis.bgld.gv.at, Stand 26.01.2007); Darstellung: BLRH

Anlage 4 Entscheidungsträger der WBN (FN 121754a) im Betrachtungszeitraum

Geschäftsführer:
(handelsrechtlich) Mag. Astrid Samm
22.06.1999 bis 08.02.2001, Gemeinsam mit einem weiteren GF oder Prokuristen

Mag. Harald Roschitz
seit 30.11.1999, Gemeinsam mit einem weiteren GF oder Prokuristen

Mag. Peter Scheich
08.02.2001 bis 02.02.2002, Gemeinsam mit einem weiteren GF oder Prokuristen

Martin Prior
seit 02.02.2002, Gemeinsam mit einem weiteren GF oder Prokuristen

Prokurist:
Martin Prior
14.06.1996 bis 02.02.2002, Gemeinsam mit einem GF

Quelle: FB, Stand: 12.06.2006

Anlage 5 Beteiligungsverhältnisse zu Zeitpunkt der Gründung der LVA

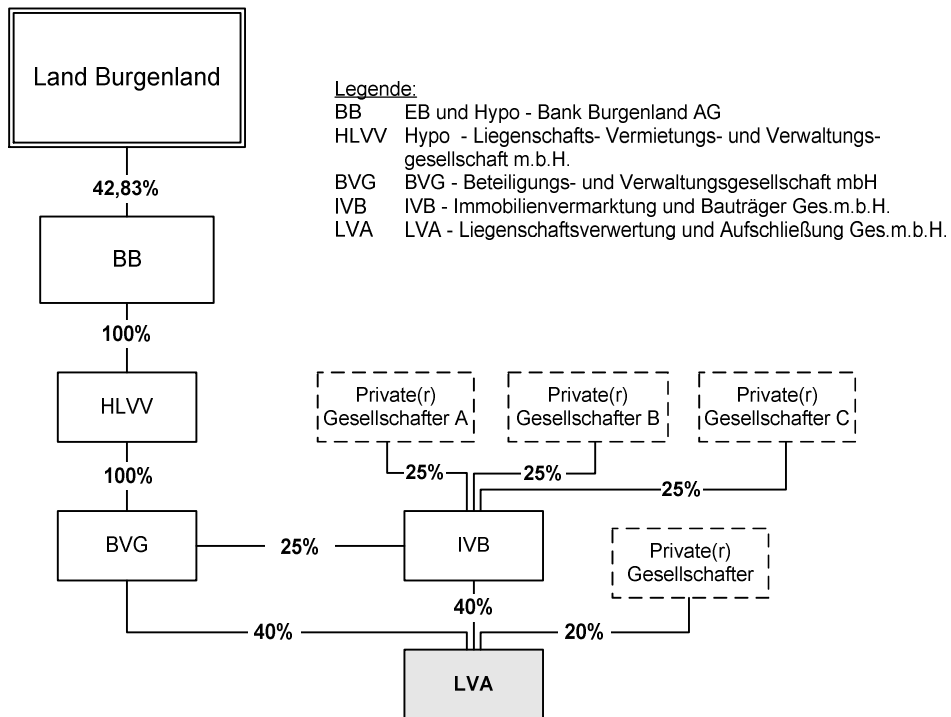


Abb.: 16
 Quelle: FB, Stand per 07.10.1997; Darstellung: BLRH

Anlage 6 Orthofotografie LVA

Wirtschafts-
 park
 Neusiedl/See



Abb.: 17
 Quelle: GIS Bgld.(www.gis.bgld.gv.at, Stand 26.01.2007); Darstellung: BLRH

Anlage 7

Beteiligungsverhältnisse vor und nach der Übernahme der WBN und LVA durch das Land Burgenland

Vor Übernahme

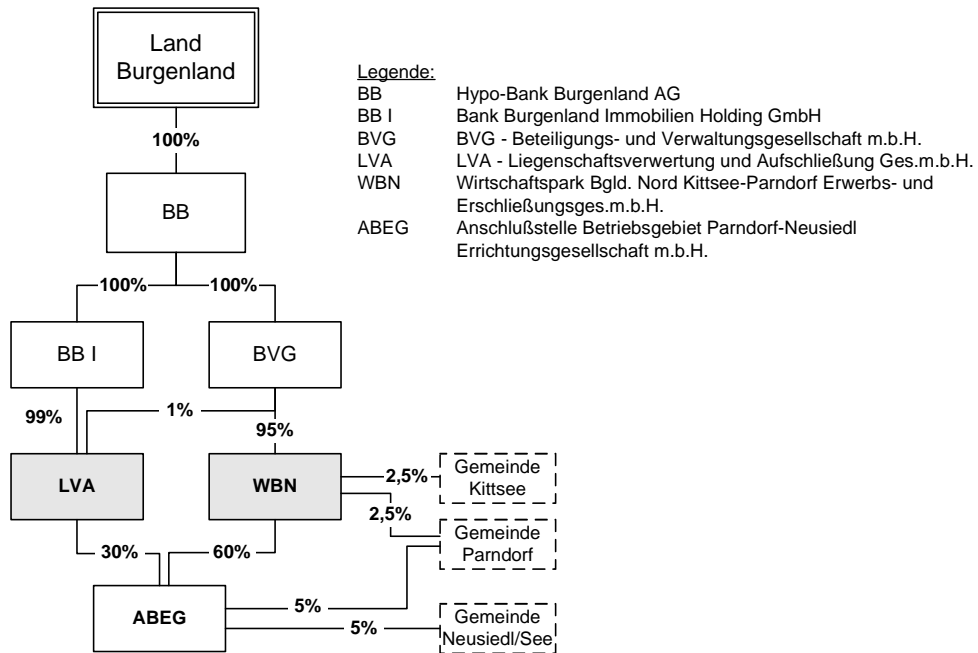


Abb.: 18
 Quelle: FB, Stand 18.04.2006; Darstellung: BLRH

Nach Übernahme

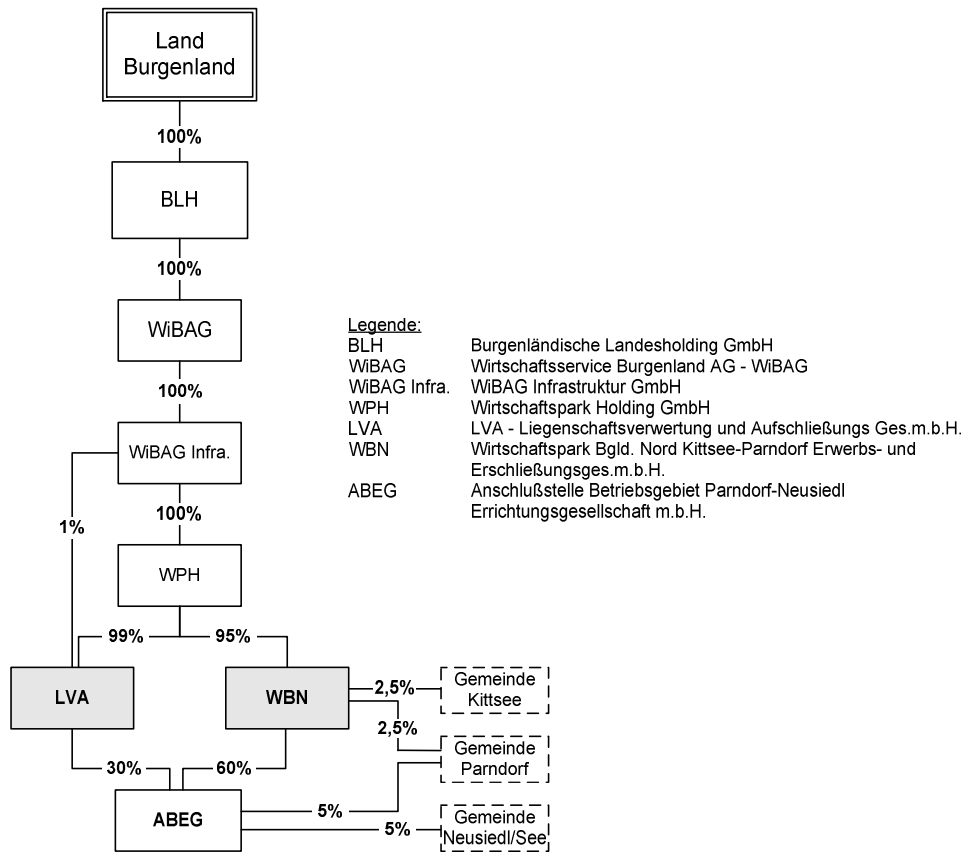


Abb.: 19
 Quelle: FB, Stand 18.04.2006; Darstellung: BLRH

Anlage 8 Entscheidungsträger der LVA (FN 185720v) im Betrachtungszeitraum

Geschäftsführer:
(handelsrechtlich) Dr. Matthias Zachs
21.08.1999 bis 02.08.2001, Gemeinsam mit einem weiteren GF oder
Prokuristen

Günter Buchinger
21.08.1999 bis 02.08.2001, Gemeinsam mit einem weiteren GF oder
Prokuristen

Mag. Thomas Radil
02.08.2001 bis 23.03.2002, Gemeinsam mit einem weiteren GF oder
Prokuristen

Mag. Harald Roschitz
seit 23.03.2002, Gemeinsam mit einem weiteren GF oder Prokuristen

Martin Prior
seit 23.03.2002, Gemeinsam mit einem weiteren GF oder Prokuristen

Quelle: FB (Stand: 12.06.2006)

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