

PRESSEINFORMATION

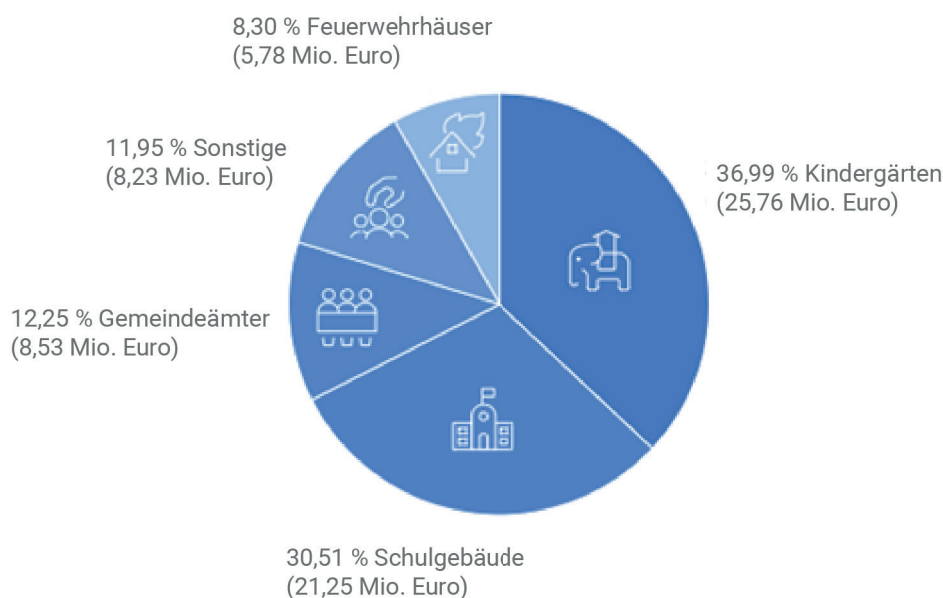
BLRH überprüfte die PEB: Verbesserungs- und Einsparungspotenzial bei Leistungsangebot, strategischen Vorgaben und Projektverwaltungskosten

Eisenstadt, 22.04.2026 - Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) hat die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH von November 2020 bis Dezember 2024 überprüft. Im Fokus der Prüfung standen das Geschäftsmodell und die wirtschaftliche Entwicklung. Der BLRH betrachtete darüber hinaus sechs Bauprojekte der PEB näher. Die Prüfung ergab, dass es im Leistungsangebot, in den strategischen Vorgaben sowie bei den Projektverwaltungskosten Verbesserungs- und Einsparungspotenzial gab.

Zahlen, Fakten und Leistungsangebot

Die PEB realisierte im überprüften Zeitraum 30 Bauprojekte mit Errichtungskosten von rund 69,64 Millionen Euro (netto). Als Kooperationspartner der PEB fungierten die burgenländischen Gemeinden.

Die Bauprojekte waren über das gesamte Burgenland verteilt, wobei der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den Bezirken Neusiedl am See und Oberwart lag.



Das Leistungsangebot der PEB umfasste mehrere Leistungsmodelle mit unterschiedlichem Leistungsumfang. Bei 30 Bauprojekten nahmen die Gemeinden das sogenannte Bauträgermodell der PEB in Anspruch. Dieses umfasste die gesamte Projektrealisierung durch die PEB einschließlich der Projektfinanzierung. Dadurch waren die Gemeinden in der Lage, größere Bauprojekte umzusetzen. Die Refinanzierung der Bauprojekte erfolgte über laufende Mietentgelte bzw. Tilgungen der Gemeinden über einen Zeitraum von bis zu 25 Jahren.

Projektfinanzierungen bargen Risiken für die PEB und das Land Burgenland

Im überprüften Zeitraum nahm die PEB zur Projektfinanzierung Kredite von rund 120,00 Millionen Euro auf, für die das Land Burgenland die Haftungen übernahm. Zum 31.12.2024 betrug die Haftungssumme des Landes Burgenland rund 114,09 Millionen Euro.

Die Kreditaufnahmen der PEB beeinflussten maßgeblich ihre Eigenmittelquote und Schuldentilgungsdauer und führten zu einem hohen Liquiditätsrisiko. Ein wesentliches Risiko bestand darin, dass Gemeinden Mietentgelte oder Tilgungen nicht leisten könnten. In diesem Fall müsste das Land Burgenland aufgrund seiner Haftungen einspringen. Die negativen operativen Cashflows der vergangenen Jahre, rund -31,6 Millionen Euro im Jahr 2024, verdeutlichen diese Problematik.

Vor diesem Hintergrund kritisierte der BLRH, dass weder die Eigentümerstrategie noch das Leistungsangebot der PEB Einschränkungen für das Bauträgermodell vorsahen. Zudem fehlten klare Kriterien und Prioritäten für Bauprojekte sowie eine Obergrenze für Kredite mit Landeshaftung.

Unpräzise strategische Zielvorgaben

Die PEB verfügte erst 2022 - rund zwei Jahre nach ihrer Gründung - über eine verbindliche Eigentümerstrategie. Diese enthielt keine präzisen Zielvorgaben, teilweise standen Ziele sogar im Widerspruch zueinander. Zudem fehlte Nachweise über die Zielerreichung, etwa in Form von Wirkungsanalysen. Klare und abgestimmte Zielvorgaben sowie Wirkungsanalysen sind jedoch wesentlich für einen effektiven und effizienten Mitteleinsatz.

Mögliche Einsparungspotenziale bei den Projektverwaltungskosten

Die PEB verrechnete ihren Kooperationspartnern Projektverwaltungskosten, deren Höhe weder auf einer nachvollziehbaren Kostenrechnung noch auf Markterhebungen beruhte. Die Berechnung orientierte sich an den geschätzten Baukosten, wodurch Baukostenüberschreitungen zu höheren Kosten für die Kooperationspartner führten.

Eine Vergleichsrechnung des BLRH für 14 Bauprojekte ergab ein mögliches Einsparungspotenzial von zumindest rund 317.500 Euro. Gleichzeitig erzielte die PEB in den Jahren 2023 und 2024 einen Jahresüberschuss von insgesamt rund 2,67 Millionen Euro - obwohl laut Eigentümerstrategie lediglich eine kostendeckende, nicht gewinnmaximierende Leistungsverrechnung vorgesehen war.

Risiken aufgrund fehlender aufsichtsbehördlicher Genehmigungen

Bei mehreren Bauprojekten begann die PEB mit der Umsetzung, bevor die erforderlichen aufsichtsbehördlichen Genehmigungen des Landes Burgenland vorlagen. Diese Genehmigungen sind Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit der mit Gemeinden abgeschlossenen Baurechts-, Miet- und Mietkaufverträge. Bis zum Vorliegen der Bescheide vergab die PEB bereits zumindest 62 Aufträge an externe Dienstleister mit einem Volumen von rund 3,65 Mio. Euro. Laut BLRH barg dieses Vorgehen finanzielle und rechtliche Risiken für die Kooperationspartner.

„Die PEB als Bauträger ermöglicht es Gemeinden, größere Bauprojekte umzusetzen. Man darf dabei aber nicht das finanzielle Risiko außer Acht lassen, das mit der Kreditaufnahme durch die PEB und die Haftungsübernahme durch das Land Burgenland in Höhe von rd. 115 Mio. Euro verbunden ist. Da benötigt es noch Verbesserungen bei der Eigentümerstrategie und dem Leistungsangebot mit klaren Kriterien, Prioritäten und Obergrenzen für Kredite bzw. Haftungen.“

René Wenk, Direktor des BLRH

Eisenstadt, 22.04.2026

Pressekontakt

Julia Mezgolits, MA
+43 664 88 49 51 48
kommunikation@blrh.at