

PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH

Kurzfassung



landesimmobilien
burgenland

Projektentwicklung

Wir prüfen.

UNABHÄNGIG. OBJEKTIV. KONSEQUENT.

PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH

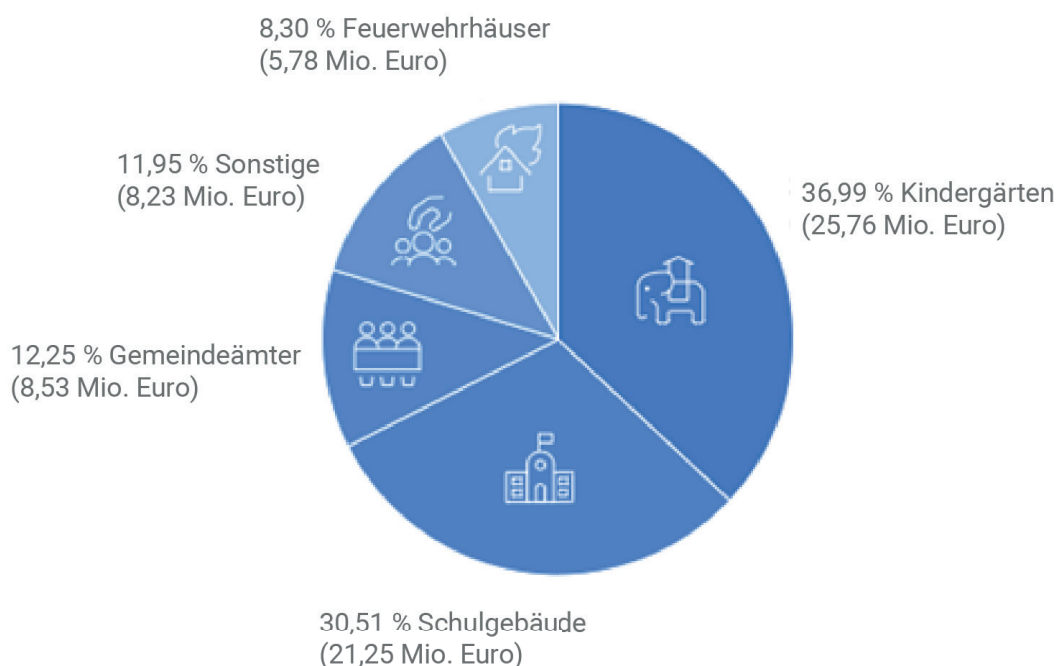
Der BLRH überprüfte die PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH (PEB) von November 2020 bis Dezember 2024. Im Fokus standen das Geschäftsmodell und die wirtschaftliche Entwicklung. Darüber hinaus betrachtete der BLRH sechs Bauprojekte der PEB näher. Verbesserungs- und Einsparungspotential sah der BLRH im Leistungsangebot, in den strategischen Vorgaben sowie bei den Projektverwaltungskosten. Zudem sollte mit der Projektumsetzung erst dann begonnen werden, wenn die aufsichtsbehördliche Genehmigung durch das Land Burgenland vorliegt.

Realisierte Bauprojekte

Die PEB realisierte im überprüften Zeitraum 30 Bauprojekte mit Errichtungskosten von rund 69,64 Mio. 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. Die Bauprojekte der PEB betrafen den kommunalen Hochbau wie etwa Kindergärten, Schulgebäude, Feuerwehrhäuser, Gemeindezentren sowie Freizeitanlagen.



KURZFASSUNG

Das Leistungsangebot der PEB umfasste mehrere Leistungsmodelle mit unterschiedlichem Leistungsumfang.

Bei den realisierten 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. (vgl. TZ 9 und 14)

Projektfinanzierungen bargen Risiken für die PEB und das Land Burgenland

Im überprüften Zeitraum nahm die PEB zur Projektfinanzierung Kredite von rund 120,00 Mio. Euro auf, für die das Land Burgenland die Haftungen übernahm. Zum 31.12.2024

betrug die Haftungssumme des Landes Burgenland rund 114,09 Mio. Euro.

Die Kreditaufnahmen hatten wesentlichen Einfluss auf die Eigenmittelquote und Schuldentilgungsdauer der PEB. Aufgrund der Höhe der Kredite bestand zudem primär ein Liquiditätsrisiko für die PEB. Ein erhebliches Risiko bestand vor allem darin, dass die Gemeinden die Mietentgelte bzw. Tilgungen nicht leisten könnten. In diesem Fall könnte die PEB ihre Kreditraten nicht planmäßig tilgen. Beim Nichtbezahlen der Raten würden die Haftungen des Landes Burgenland gegenüber den Kreditinstituten schlagend werden.

Dies spiegelte sich in den negativen operativen Cashflows der letzten Jahre wider. Dieser betrug im Jahr 2024 rund -31,58 Mio. Euro.



Finanzierung durch Kredite von 120,00 Mio. Euro



Haftung des Landes Burgenland für die Kredite



Haftungssumme von 114,09 Mio. Euro zum 31.12.2024

Unpräzise strategische Zielvorgaben

Die PEB verfügte erst im Jahr 2022 bzw. rund zwei Jahre nach der Unternehmensgründung über eine verbindliche Eigentümerstrategie. Diese enthielt keine präzisen Zielvorgaben. Hinzu kam, dass einzelne Ziele der Eigentümerstrategie im Widerspruch standen. Nachweise über die Zielerreichung etwa in Form von Wirkungsanalysen lagen ebenso wenig vor.

Klare, aufeinander abgestimmte, strategische Zielvorgaben bildeten eine wesentliche Voraussetzung für einen effektiven und effizienten Mitteleinsatz. Wirkungsanalysen waren für die Beurteilung der Zielerreichung und Steuerung des Mitteleinsatzes erforderlich. (vgl. TZ 8)

Vor diesem Hintergrund kritisierte der BLRH, dass die Eigentümerstrategie bzw. das Leistungsangebot der PEB keine Einschränkungen beim Bauträgermodell vorsahen. Insbesondere fehlten Kriterien oder Prioritätenreihungen der Bauprojekte etwa hinsichtlich Art, Nutzung, Anzahl, Standort, Umfang sowie Kosten. Ebenso wenig definierte das Land Burgenland eine Obergrenze, bis zu welcher Höhe die PEB Kredite mit Landeshaftungen eingehen durfte. (vgl. TZ 8, 9, 10 und 35)

Prüfung von sechs Bauprojekten

Der BLRH führte bei sechs Bauprojekten der PEB eine genauere Prüfung durch. Hierbei handelte es sich um das Gemeindezentrum Neudorf bei Parndorf, das Feuerwehrhaus Lackenbach, den Kindergarten Rotenturm, die Volksschule Bad Tatzmannsdorf, das Gemeindezentrum Kukmirn sowie den Kindergarten Schattendorf.

Die Errichtungskosten der sechs Bauprojekte betragen rund 13,81 Mio. Euro. (vgl. TZ 26)

Mögliche Einsparungspotenziale bei den Projektverwaltungskosten

Die PEB verrechnete für ihre Eigenleistungen den Kooperationspartnern sogenannte Projektverwaltungskosten. Die angewendeten Verrechnungssätze leiteten sich aus keiner nachvollziehbaren Kostenrechnung und keinen Markterhebungen ab.

Die Kostenermittlung beruhte auf den geschätzten Baukosten. Somit bewirkten Baukostenunterschreitungen höhere Projektverwaltungskosten für die Kooperationspartner, wie es bei den überprüften sechs Bauprojekten auch der Fall war.

Der BLRH führte eine Vergleichsrechnung für insgesamt 14 Bauprojekte durch, welche auch die sechs Bauprojekte berücksichtigte. Die Vergleichsrechnung basierte auf den abgerechneten Baukosten und ergab ein mögliches Einsparungspotential bei den Projektverwaltungskosten für die Kooperationspartner.

Das Einsparungspotential lag bei den 14 Bauprojekten bei zumindest rund 317.500 Euro, wovon rund 120.900 Euro auf die sechs Bauprojekte entfielen.

Der BLRH betrachtete die Ausschöpfung möglicher Einsparungspotentiale für die Kooperationspartner auch unter dem Aspekt, dass die PEB in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 einen Jahresüberschuss von insgesamt rund 2,67 Mio. Euro erzielte. Dies, obwohl die Eigentümerstrategie der PEB lediglich eine Kostendeckung und keine gewinnmaximierende Leistungsverrechnung vorsah. (vgl. TZ 8, 22 und 33)

Fehlende Generalversammlungen und unklare Zielvereinbarungen

Im überprüften Zeitraum hielt die PEB lediglich eine ordentliche Generalversammlung ab. Dies widersprach dem Gesellschaftsvertrag sowie dem GmbH-Gesetz. Demnach hatte einmal jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres eine ordentliche Generalversammlung stattzufinden.

Geschäftsführer B schloss mit dem Eigentümervertreter der PEB für die Jahre 2022 bis 2025 Zielvereinbarungen ab. Obwohl er bereits im Jahr 2022 die Ziele vollständig erfüllte, wiederholten sich die Ziele auch in den Folgejahren. Dies widersprach der betreffenden Konzernrichtlinie der Landesholding Burgenland GmbH, wonach jährliche Zielwiederholungen zu vermeiden waren.

Bei den Zielen handelte es sich um quantitative und qualitative Ziele. Dazu zählten Budgetziele, unternehmensspezifische Ziele und Zusammenarbeitsziele sowie Effizienzmaßnahmen. Bei einigen Zielen fehlten spezifische und messbare Zielwerte.

Weiters hatte Geschäftsführer B zur Überprüfung der Zielerreichung Nachweise der erreichten Ziele beizulegen. Die vorgelegten Unterlagen waren zur Zielfeststellung nicht geeignet. (vgl. TZ 2 und 7)

Risiken aufgrund fehlender aufsichtsbehördlicher Genehmigungen

Die PEB schloss bei den überprüften Bauprojekten mit den Gemeinden Baurechts-, Miet- und Mietkaufverträge ab, die das Land Burgenland aufsichtsbehördlich genehmigte. Damit erlangten die Verträge ihre Gültigkeit bzw. Rechtswirksamkeit.

Bei fünf Bauprojekten begann die PEB jedoch bereits mit der Projektumsetzung, bevor die aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheide des Landes Burgenland vorlagen. Diese Vorgehensweise barg sowohl finanzielle als auch rechtliche Risiken für beide Kooperationspartner für den Fall, dass das Land Burgenland die aufsichtsbehördlichen Genehmigungen versagt hätte.

Bis zum Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheide erteilte die PEB zumindest 62 Aufträge an externe Dienstleister mit einem Auftragsvolumen von rund 3,65 Mio. Euro. (vgl. TZ 15 und 30)

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

Auf Basis seiner Feststellungen hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:

- Die PEB sollte klare strategische Ziele definieren und die vorhandenen Zielkonflikte in der Eigentümerstrategie beseitigen. Die Zielerreichung sollte in regelmäßigen Abständen mittels Wirkungsanalysen evaluiert werden. (TZ 8.2)
- Die PEB sollte ihre Fremdkapitalbelastung reduzieren und das Bauträgermodell mit der uneingeschränkten Projektfinanzierung überdenken. Dieses sollte daher nur unter bestimmten Voraussetzungen bzw. für bestimmte Bauprojekte (z.B. Sicherheits- und Bildungsprojekte) angeboten werden. (TZ 10.2 und 35.2)
- Die PEB sollte die Projektverwaltungskosten aufgrund abgerechneter Beträge ermitteln. Um die Kooperationspartner vor Kostenerhöhungen abzusichern, sollten die Projektverwaltungskosten gedeckelt werden. (TZ 22.2)
- Die PEB sollte Zielvereinbarungen für die Geschäftsführung mit messbaren bzw. prüfbareren Zielen versehen. Ebenso sollten Zielwiederholungen vermieden werden. (TZ 7.2)
- Die PEB sollte mit der Projektumsetzung erst dann beginnen, wenn die aufsichtsbehördlichen Genehmigungsbescheide des Landes Burgenland vorliegen. (TZ 30.2)

Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt, Zugang Waschstattgasse
www.blrh.at, post@blrh.at

Bildcredits: PEB - Projektentwicklung Burgenland GmbH
Eisenstadt, April 2026