

Protokoll

Fachausschuss / Thema: Fachausschuss für Kontrollamtsangelegenheiten

Name / ÖStB-ReferentIn: Mag. Oliver Puchner

Organisation / VeranstalterIn: Innsbruck

TeilnehmerInnen
(Stadt, Gemeinde, Dienststelle): siehe Anwesenheitsliste

Themenschwerpunkte: Liegenschaftsmanagement

Ort und Zeitraum: 17. und 18.10.2012

Inhaltliche Beschreibung:

1.) Begrüßung

Der Vorsitzende Dr. Peter Pollak (Wien) dankt dem Gastgeber für die Einladung und begrüßt insbesondere die neuen Kolleginnen in der Runde Dr.in Elisabeth Marecek aus Krens und Daniela Ratzenböck, MA aus Leonding.

Vizebürgermeisterin Mag.a Pitscheider unterstreicht die Bedeutung der Kontrolle als wichtiges Element der Demokratie, quasi als Pendant zur Politik. Die im Zentrum der Tagung stehenden Immobilien sind eine der wichtigsten Ressourcen einer Stadt und der effiziente Umgang mit diesen deshalb so bedeutsam. Gleichzeitig bringt etwa der Besitz von Wohnungen die Kommune in ein Spannungsfeld von nachhaltiger Bewirtschaftung und der Befriedigung von Wohnbedürfnis.

2.) „An- und Verkauf sowie Verwaltung von Liegenschaften in den Gemeinden - Prüfungserfahrungen der Kontrollabteilung der Stadtgemeinde Innsbruck“

Mag. Daniel Hupfaut (Kontrollabteilung Innsbruck) gibt zu Beginn seines Vortrages einen Überblick über die Struktur und die geschichtliche Entwicklung der Innsbrucker Immobiliengesellschaften. Während die rein vermögensverwaltende IIG & Co KG seit Ende 2002 mittels Personalzuweisungsgesetz den eingebrachten städtischen Liegenschaftsbesitz verwaltet, sind die gewerblichen Tätigkeiten der Immobilienbewirtschaftung aus steuerlichen Gründen in der IISG verortet, die aber über kein eigenes Personal verfügt, sondern sich jenem der IIG & Co KG bedient. Seit 2009 hat die Stadt mit einem eigenen Magistratsreferat insbesondere Käufe und Verkäufe wieder näher an die Stadt gebunden. Zudem sind einige Objekte (insb.

historische) und unbebaute Grundstücke weiterhin direkt im Besitz der Stadt. Mit dem Sachvermögen der IIG & Co KG von etwa 800 Mio. Euro ergibt sich so ein Immobilienvermögen von rund 1 Mrd. Euro.

In der GuV der IIG & Co KG ergibt sich aber regelmäßig ein Abgang, der 2010 17 Mio. Euro betragen hat und von der Stadt laut Gesellschaftervertrag ausgeglichen werden muss.

Hupfaut berichtet anschließend über drei Prüfungen aus diesem Bereich.

Im ersten Fall können Schnittstellenprobleme zwischen der bauausführenden IISG und der Stadt für Abrechnungsprobleme identifiziert werden und somit unnötige Finanzierungskosten aufgedeckt werden.

Im Bereich der IIG & Co KG muss die Verrechnung der Wohnungsmieten beanstandet werden, die zu einem guten Teil nicht transparent und zum Schaden der Gesellschaft erfolgt ist. Insbesondere unklare Zu- und Abschläge sowie fehlende oder nicht korrekte Valorierungen werden aufgezeigt.

Schließlich kann in der Untersuchung von einigen Grundstückskäufen ermittelt werden, dass es zu Kaufpreisverschiebungen und verdeckten Honorarzahlgungen gekommen ist.

In der Diskussion wird der für alle Kommunen nun schmerzlich ausgelaufene Vorsteuervorteil der ImmobilienKG-Modelle angesprochen, sowie die Probleme durch Personalzuweisungen und unterschiedlichen Dienstrechten in einer Gesellschaft.

Weitere Details entnehmen Sie bitte den Vortragsunterlagen.

3.) "Liegenschaftsverwaltung und Gebäudebewirtschaftung - Prüffeld und gewählte Prüfschwerpunkte aus Sicht Landesrechnungshof Tirol"

Ing. Mag. Josef Ammann (Landesrechnungshof Tirol) stellt die Initiativprüfung 2012 vor, die einerseits auf den Ergebnissen der Prüfung von 2001 aufbaut und andererseits die seitdem eingetretenen Veränderungen (Bezug Landhaus 2, etc.) berücksichtigt.

2001 waren insbesondere die fehlende zentrale Raumdatenbank und die ebenfalls nicht vorhandene strategische Zuordnung zu einer Organisationseinheit kritisiert worden. Mittlerweile gibt es zwar eine DB, allerdings fehlen die Daten der Straßenbaugesellschaft und wichtige Detailinformationen. Die Raumbewirtschaftung ist nach wie vor sehr komplex strukturiert und auf bis zu 25 Dienststellen aufgeteilt. Auch eine zentrale Energiebeschaffung gelingt noch nicht.

Mit einem Raster an Anforderungen an die Buchhaltung, die Vermögensrechnung, die Entscheidungsvorbereitung, etc. wird die Gebarung in vier Teildimensionen untersucht:

- Ziffernmäßige Richtigkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Sparsamkeit
- Zweckmäßigkeit

Insgesamt muss die Weiterentwicklung der wirtschaftlichen und digitalen Steuerungsgrundlagen seit 2001 als ernüchternd eingestuft werden.

Mehr Details entnehmen Sie bitte den Vortragsunterlagen.

4.) "Liegenschaftsverkäufe im Bundesbereich (z.B. ehemaliges Finanzamt für den ersten Bezirk in Wien) und Vermietung von Geschäftsflächen durch GSE "Gasometer" Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH (Stadt Wien)"

OR Dipl.-Ing. Thomas Obermayr, MBA (Rechnungshof) berichtet im ersten Teil seiner Präsentation über Liegenschaftsverkäufe des Bundes, die zur Finanzierung etwa von anderen Investitionen durchgeführt werden. Klar ist, dass dem Vorteil der kurzfristigen Mittellukrierung, der Verlust von Anlagevermögen und möglicherweise teure Wiederbeschaffung gegenübersteht.

Bei Verkäufen durch die öffentliche Hand sind zusätzlich EU-rechtliche Rahmenbedingungen im Hinblick auf verbotene Beihilfen (Verkauf unter Marktwert) zu beachten. Hierzu gibt es mittlerweile einen eigenen Leitfaden der Europäischen Kommission.

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:1997:209:0003:0005:DE:PDF>

Bei den konkreten Beispielen wie dem Verkauf des Finanzamtes Riemergasse und des Gebäudekomplexes Kärntner Straße, sind lange Verfahren und eine unzureichende Publikation bzw. eine Publikation zu einem ungünstigen Zeitpunkt (kurz vor Weihnachten) sowie der bewusste Verzicht auf amerikanische Angebote (Stichwort komplexes Ausländergrunderwerbsverfahren) kritisiert worden.

In seinen Empfehlungen verweist der RH auch auf die Notwendigkeit, die nach dem Verkauf möglicherweise notwendigen Anmietungen zu berücksichtigen. Zudem sollten Nachbesserungsklauseln in den Verträgen Wertsteigerungen durch etwaige Umwidmungen einbeziehen.

Der zweite Teil beleuchtet die Vermietung von Geschäftsflächen durch eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft. Aus dem vermeintlichen Zusatzgeschäft zur Unterstützung des sozialen Wohnbaus kam es zu Verlusten. Man muss konstatieren, dass hier ein Projekt außerhalb des Kerngeschäfts abgewickelt werden sollte.

Mehr Details entnehmen Sie bitte den Vortragsunterlagen.

5.) „Mitgliedschaft der Kontrolleinrichtung Leonding“

Daniela Ratzenböck, MA stellt als neues Mitglied die Stadt und das sich im Aufbau befindende Kontrollamt vor. Seit 1950 hat sich die EinwohnerInnenzahl der Gemeinde von knapp 5.000 auf heute über 25.000 verfünffacht. Auf Grund der Nähe zur Landeshauptstadt Linz und dem ausreichenden Angebot an Gewerbeflächen kann Leonding ca. 9 Mio. Euro an Kommunalsteuer einnehmen.

In der Verwaltung gibt es 110 Beschäftigte und zusätzlich 330 in den Betrieben. Die Finanzlage der Stadt ist noch vergleichsweise günstig.

Mehr Details entnehmen Sie bitte den Vortragsunterlagen.

6.) „Information über das Portal www.kontrolle.gv.at“

Mag. Helmut Steinbichler (RH) stellt das Portal www.kontrolle.gv.at vor, das der RH nun als Host übernommen hat. Das Portal ermöglicht eine übergreifende Suche in allen öffentlichen Dokumenten der Kontrolleinrichtungen, womit die Frage nach der Möglichkeit der Veröffentlichung durch die Kontrollämter thematisiert werden muss, da nur wenige ihre Berichte publizieren dürfen.

Zur besseren technischen Umsetzung wird die Implementierung einer neuen Suchmaschine vorgeschlagen, die einmalige Kosten von etwa 12.000.- Euro verursachen würde. Dieser Betrag könnte durch die noch vorhandenen Mittel, die derzeit vom ÖStB verwaltet werden, abgedeckt werden. Laufende Kosten würden keine anfallen. Der FA befürwortet die Anschaffung.

Die Diskussion im Kreise der Landesrechnungshöfe ist noch nicht abgeschlossen. Das Kontrollamt Wien und der Fachausschuss unterstützen aber in jedem Falle die Arbeiten des RH.

Mehr Details entnehmen Sie bitte den Vortragsunterlagen.

6.) „Darstellung der vom Kontrollamt der Stadt Wien gepflogenen Auslandsbeziehungen“

Dipl.-Ing. Reinhard Schauer (Kontrollamt Wien) stellt die langjährigen Erfahrungen des Wiener Kontrollamtes im internationalen Austausch vor.

Sehr enge Beziehungen gibt es mittlerweile zum Kontrollamt Paris, wohin es auch schon eine Personalentsendung gab. Mit Zagreb und Bratislava gibt es regelmäßige Treffen und die Unterstützung beim Aufbau neuer Einrichtungen. Nach Luxemburg werden zurzeit die Kontakte aufgebaut. Ziel ist es bei größeren Prüfungen von einem grenzübergreifenden Benchmarking zu profitieren.

7.) „Ausgliederungen von (Teil-) Betrieben“

Auf Anregung von Thomas Schwingshackl (Steyr) wird über die Frage der Sinnhaftigkeit von kommunalen Ausgliederungen diskutiert, zumal mit dem Wegfall des Vorsteuervorteils und den strenger werdenden Auslegungen von EUROSTAT zwei wichtige Motivationen nicht mehr bestehen.

In der Diskussion werden Probleme im Personalbereich angeführt, wenn Verwaltungsbeamte zu Managern werden sollen. In vielen Fällen steigen durch den notwendigen Erwerb von Know-How zuerst die Personalkosten.

Auch das Aufdecken Stiller Reserven ist meist nur eine kurze Entlastung für das kommunale Budget.

8.) „Gesetzliche Änderung im NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, Auswirkungen auf das Prüfrecht“

Mag. Walter Mörth (Wiener Neustadt) berichtet von der Änderung im Stadtrecht, die dazu führt, dass das Kontrollamt nun nicht mehr die städtischen GmbHs prüfen kann, wodurch ein großer Teil des Beteiligungsmanagements nicht mehr betrachtet wird. Die Motive für diese Einschränkung sind unklar. Möglicherweise ist dies auf ein erfolgreiches Lobbying der Wirtschaftsprüfer zurückzuführen. Tatsächlich decken sich die Prüfmandate von Wirtschaftsprüfern und Kontrollämter aber nicht.

In Wien wird die Zuständigkeit des KS in den Gesellschaftsverträgen fixiert.

Für die nächste Sitzung wird auf der Tagesordnung eine Diskussion über eine Petition hinsichtlich der Bestandsqualität und der Unabhängigkeit der städtischen Kontrollämter vorgesehen. Hierbei sollen alle problematischen Aspekte aus den unterschiedlichen Bundesländern gesammelt werden.

Mehr Details entnehmen Sie bitte den Vortragsunterlagen.

9.) „Sachverständigenpool“

Insbesondere von den kleineren Einrichtungen kommt der Wunsch nach einer Liste von spezialisierten MitarbeiterInnen, auf welche zurückgegriffen werden könnte.

Es wird vorgeschlagen, dass schriftliche Hilfesuche über den ÖStB an den Ausschuss geleitet werden können.

10.) „Weitere Gestaltung der Sitzungen des Fachausschusses“

Vorschläge und Änderungswünsche können jederzeit beim Präsidium oder bei Mag. Oliver Puchner eingebracht werden.

11.) Allfälliges

Die nächsten Termine sind:

- 24.- 25.4.2013: Fachausschuss in Dornbirn mit dem Thema Erhaltung von Gemeinde- und Landesstraßen
- 12.6.2013: Fachenquete in Wien zum Thema Veröffentlichung von Berichten der Gebarungskontrolle

Zum Abschluss wird Dr. Hans Frankhauser stellvertretend für sein Team für die ausgezeichnete Organisation gedankt.

Weiterführende Informationen:

www.staedtebund.gv.at

Weitere Veranlassungen / Aufgaben:

Aufgabe	Wer	Bis wann

nächster Termin / Ort / Themen:

- 24.- 25.4.2013: Fachausschuss in Dornbirn mit dem Thema Erhaltung von Gemeinde- und Landesstraßen
- 12.6.2013: Fachenquete in Wien zum Thema Veröffentlichung von Berichten der Gebarungskontrolle

Abschrift ergeht an:

Alle Ausschussmitglieder

Abschrift ergeht nachrichtlich an:

Generalsekretär OSR Dr. Thomas Weninger zur Information

Datum: **6.11.2012**

Mag. Oliver Puchner

Referent/in

Dr. Peter Pollak, MBA

Vorsitzende/r

OSR Dr. Thomas Weninger, MLS

Generalsekretär