

**21 - 904**

Prüfungsbericht Follow-Up-Prüfung  
**Verkauf der Therme Stegersbach**

korrekt. sachlich. konsequent.  
Vertrauen durch Kompetenz.

Auskünfte	<b>Burgenländischer Landes-Rechnungshof</b>
Post	Eisenstadt, Landhaus-Neu, Zugang Waschstattgasse A-7000 Eisenstadt, Europaplatz 1
Telefon	+43 2682 63066
E-Mail	post@blrh.at
Internet	<a href="http://www.blrh.at">http://www.blrh.at</a>
Berichtstitel	Follow-Up-Prüfung „Verkauf der Therme Stegersbach“
Berichtszahl	LRH-320-18/8-2018
Redaktion und Grafik	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Titelbild	GIS Kartendienste - Amt der Bgld. Landesregierung
Berichtsveröffentlichung	April 2018

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Abkürzungsverzeichnis.....	2
Vorlage an die geprüfte Stelle .....	3
Darstellung der Prüfungsergebnisse .....	3
<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>Feststellungen</b> .....	<b>5</b>
Grundlagen .....	6
1 Verkauf „nicht-golfnotwendiger“ Grundstücke.....	8
2 Darlehensrückzahlung .....	9
Stellungnahme der geprüften Stelle .....	11

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
bzw.	beziehungsweise
EUR	Euro
iHv.	in Höhe von
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz
WiBAG	Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft
WiBuG	Wirtschaft Burgenland GmbH als Rechtsnachfolger der WiBAG

## Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) hat gemäß § 8 Bgld. LRHG unverzüglich nach Abschluss einer Prüfung das Ergebnis dem Landtag, der antragstellenden und der geprüften Stelle sowie der Landesregierung in einem schriftlichen Bericht zur Kenntnis zu bringen.

Der vorliegende Prüfungsbericht behandelt alle aus Sicht des BLRH wesentlichen Sachverhalte. Der BLRH berät die geprüfte Stelle durch seine Empfehlungen. Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfungsberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH erwecken vordergründig den Anschein, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stellen aufzuzeigen. Daraus soll und kann 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 dazu beitragen, das vielfach bereits anerkannt hohe Niveau der Leistungsfähigkeit nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit noch weiter zu verbessern.

## Darstellung der Prüfungsergebnisse

Das Prüfungsergebnis ist in thematische Abschnitte gegliedert, z.B. **1 Verkauf „nicht-golfnotwendiger“ Grundstücke**. Jeder Abschnitt ist in Unterabschnitte gegliedert. Diese beinhalten die jeweils überprüften Faktenkreise. Den **Endziffern** der Unterabschnitte ist dabei folgende Bedeutung zugeordnet:

- 1.1 Sachverhaltsdarstellung
- 1.2 Beurteilung durch den BLRH
- 1.3 Stellungnahme der geprüften Stelle (kursiv)
- 1.4 Stellungnahme des BLRH (optional)

Im Bericht verwendete geschlechterspezifische Bezeichnungen gelten grundsätzlich für Frauen und Männer.

## Zusammenfassung

**(1)** Der BLRH überprüfte die Umsetzung von zwei Empfehlungen aus dem Bericht des Jahres 2012 betreffend den „Verkauf der Therme Stegersbach“. Diese Empfehlungen setzte die WiBAG vollständig um.

**(2)** Der BLRH stellte im Vorbericht fest, dass beim Verkauf der Therme Stegersbach 2008/2009 ein Eigenkapitalverzehr iHv. rund 7 Mio. EUR entstanden wäre. Durch einen Investitionszuschuss des Landes Burgenland konnte dieser Eigenkapitalverzehr auf rund 1,5 Mio. EUR vermindert werden. Das Land bediente dafür ein von der WiBAG aufgenommenes Darlehen iHv. 5,5 Mio. EUR.

Der Aufsichtsrat der WiBAG beschloss im Jahr 2008, die Erlöse aus dem Verkauf von „nicht-golfnotwendigen“ Grundstücken zur außerordentlichen Tilgung des Darlehens zu verwenden. Die WiBAG ging dabei von einem Verkaufserlös von rund 2 Mio. EUR aus.

**(3)** Die geprüfte Stelle holte im Juli 2011 eine Grundstücksbewertung zur Feststellung des möglichen Verkaufspreises ein. Der Gutachter stellte für 41 Grundstücke im Ausmaß von 110.412 m<sup>2</sup> einen Gesamtverkehrswert iHv. 107.787 EUR fest. Daraus ging hervor, dass die ursprüngliche Annahme, die der Entscheidung des Aufsichtsrates zugrunde lag, signifikant überhöht war.

Im Gegensatz zum ursprünglich erwarteten Verkaufspreis iHv. 2 Mio. EUR erzielte der tatsächliche Verkauf lediglich 113.611 EUR und lag damit um rund 1,86 Mio. EUR unter der Annahme.

**(4)** Die Belastung des Landes aus Tilgung und Zinsen lag bis Ende April 2017 bei rund 5,64 Mio. EUR. Somit waren noch rund 336.880 EUR an Tilgung zuzüglich Zinsen und Entgelten bis Ende Mai 2018 durch das Land zu leisten. Die außerordentliche Tilgung der WiBAG iHv. 0,90 Mio. EUR aus dem Jahr 2013 war dabei bereits berücksichtigt.

## Feststellungen

### **1 Verkauf „nicht-golfnotwendiger“ Grundstücke** [✓]

Die WiBAG holte im Juli 2011 für die „nicht golfnotwendigen Grundstücke“ eine Grundstücksbewertung ein. Auf Grundlage dieser Grundstücksbewertung verkaufte die WiBAG alle veräußerbaren Grundstücke bis Juli 2012 zu einem Preis iHv. 113.611 EUR.

### **2 Darlehensrückzahlung** [✓]

Die WiBAG führte eine außerordentliche Tilgung des Darlehens iHv. 0,90 Mio. EUR im April bzw. Mai 2013 durch. Dadurch konnte die halbjährliche Rückzahlungsrate durch das Land Burgenland um rund 100.000 EUR gesenkt werden.

## Grundlagen

### Prüfungsgegenstand

Der BLRH führte eine Follow-Up-Prüfung zum Prüfungsbericht „Verkauf der Therme Stegersbach“ durch. Er bezeichnete diesen Bericht im Nachfolgenden als Vorbericht.

### Rechtliche Grundlagen

Der Prüfung lagen die §§ 2,4 und 5 Bgld. LRHG zugrunde.

### Prüfungsanlass

Es lag eine Initiativprüfung gemäß § 5 Abs. 2 Bgld. LRHG vor.

### Geprüfte Stelle

Geprüfte Stelle war die Wirtschaft Burgenland GmbH (WiBuG) als Rechtsnachfolgerin der Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft (WiBAG).

### Prüfungsziele

Der Vorbericht enthielt sowohl unverzüglich umsetzbare Empfehlungen als auch Empfehlungen, die die WiBuG bei zukünftigen Verkaufsmaßnahmen zu beachten hatte. Die Follow-Up-Prüfung umfasste ausschließlich die unverzüglich umsetzbaren Empfehlungen.

### Überprüfter Zeitraum

Der überprüfte Zeitraum erstreckte sich von September 2012 bis Oktober 2017. Die für spezifische Einzelbetrachtungen erforderlichen Dokumente und Vorgänge außerhalb dieses Überprüfungszeitraumes bezog der BLRH nach Erfordernis der Prüfungshandlungen mit ein.

### Prüfungshandlungen

Die Prüfung umfasste folgende Prüfungshandlungen:

- Einsichtnahme in Unterlagen,
- Einholung schriftlicher Auskünfte,
- Plausibilisieren,
- Nachvollziehen sowie
- analytische Prüfungshandlungen.



## Prüfungsablauf

- (1) Der BLRH leitete die Prüfung bei der Geschäftsführung der Wirtschaft Burgenland GmbH (WiBuG) am 22.09.2017 ein. Die Sachverhaltserhebung endete am 15.11.2017.
- (2) Auf Einladung des BLRH fand am 22.02.2018 eine Schlussbesprechung mit der Geschäftsführung der WiBuG statt.
- (3) Der BLRH übergab das vorläufige Prüfungsergebnis an die Geschäftsführung der WiBuG am 22.02.2018. Die Stellungnahmefrist gemäß § 7 Bgld. LRHG endete am 22.03.2018.

## Vollständigkeitserklärung

Die Geschäftsführung der WiBuG gab am 19.03.2018 folgende Vollständigkeitserklärung ab:

*„Unter Bezugnahme auf oben angeführte Überprüfung bestätigt die Geschäftsführung der Wirtschaft Burgenland GmbH - WiBuG, dass der Bgld. Landes-Rechnungshof 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 erhalten hat.“*

## Stellungnahme

Die Geschäftsführung der WiBuG nahm zum vorläufigen Prüfungsergebnis mit Schreiben vom 19.03.2018 Stellung. Die Stellungnahme langte beim BLRH innerhalb der Stellungnahmefrist ein.

Der BLRH schloss die Äußerung der WiBuG dem Prüfungsbericht im Volltext an.

## Prüfungsbehinderung

Der BLRH hob die Kooperationsbereitschaft der WiBuG im Rahmen der Prüfungshandlungen ausdrücklich hervor.

## Sonstiges

Der BLRH richtete seine Prüfungshandlungen entsprechend dem Vorbericht auf die Umsetzung seiner Empfehlungen aus.

## Prüfungsergebnis

### 1 Verkauf „nicht-golfnotwendiger“ Grundstücke

1.1 (1) Der BLRH stellte im Vorbericht fest, dass beim Verkauf der Therme Stegersbach 2008/2009 ein Eigenkapitalverzehr iHv. rund 7 Mio. EUR entstanden wäre. Durch die flankierende Maßnahme in Form eines Investitionszuschusses des Landes Burgenland konnte dieser Eigenkapitalverzehr vermindert werden. Das Land bediente<sup>1</sup> ein von der WiBAG<sup>2</sup> aufgenommenes Darlehen iHv. 5,5 Mio. EUR und reduzierte dadurch den Eigenkapitalverzehr auf rund 1,5 Mio. EUR.

Der BLRH wies in seinem Vorbericht darauf hin, dass die Liegenschaftstransaktionen ebenso als flankierende Maßnahmen des Thermenverkaufs in der Aufsichtsratssitzung am 06.03.2008 vereinbart worden waren und eine Grundlage der Zustimmung des Aufsichtsrats zum Verkauf der Therme darstellten. Der zum damaligen Zeitpunkt erwartete Verkaufserlös aus den Liegenschaftstransaktionen lag bei rund 2 Mio. EUR.

Der BLRH kritisierte in seinem Vorbericht, dass die WiBAG für die Bewertung der verbleibenden Liegenschaften ausschließlich Schätzungen bzw. Annahmen heranzog. Weiters kritisierte der BLRH, dass die WiBAG von einer Umwidmungsfähigkeit von 50 Prozent der Grundstücke ohne nachvollziehbare Grundlage ausging. Ebenso konnte der BLRH den geschätzten Quadratmeterpreis von 40 EUR nicht objektiv nachvollziehen.

Er empfahl zukünftig bei Liegenschaftsverkäufen mit vergleichbarem Ausmaß Gutachten einzuholen bzw. Experten zur Bewertung beizuziehen, um nachvollziehbare Grundlagen für weitere Entscheidungen zu erhalten. (*siehe Vorbericht III. Teil-6.2.2*)

(2) Die WiBAG beauftragte im Juni 2011 einen Sachverständigen für eine Grundstücksbewertung der „nicht-golfnotwendigen Grundstücke“. Im Schätzgutachten für die 41 Grundstücke<sup>3</sup> stellte er im Juli 2011 einen Verkehrswert iHv. 107.787 EUR für 110.412 m<sup>2</sup> fest. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag damit in einer Bandbreite von 0,05 bis 15 EUR.

(3) Im Mai bzw. Juli 2012 verkaufte die WiBAG 40 Grundstücke zu einem Verkaufspreis iHv. insgesamt 113.611 EUR.

---

<sup>1</sup> Rückführung und Zinszahlung

<sup>2</sup> Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft (WiBAG) als Rechtsvorgänger der Wirtschaft Burgenland GmbH (WiBuG)

<sup>3</sup> inkl. eines nicht veräußerbaren Grundstückes (Zufahrtsstraße)

- 1.2 Der BLRH stellte fest, dass die WiBAG im Juli 2011 für die „nicht-golfnotwendigen Grundstücke“ eine Grundstücksbewertung einholte. Die WiBAG verkaufte alle veräußerbaren Grundstücke bis Juli 2012. Der Verkaufserlös entsprach der Grundstücksbewertung. Der BLRH bewertete seine Empfehlung, ein Gutachten über die Grundstückspreise dem Verkauf zugrunde zu legen, als umgesetzt. Der BLRH wies jedoch kritisch darauf hin, dass der tatsächliche Verkaufserlös lediglich 113.611 EUR betrug. Er lag damit um rund 1,86 Mio. EUR signifikant unter der Annahme der WiBAG iHv. 2 Mio. EUR.

## 2 Darlehensrückzahlung

- 2.1 (1) Im Vorbericht kritisierte der BLRH, dass bis zum Ende der Prüfungshandlungen im April 2012 keine Liegenschaftstransaktionen erfolgten. Aus dem aufgenommenen Darlehen, zu dessen Bedienung sich das Land Burgenland verpflichtete, haftete nach Begleichung einer ersten Tilgungsrate von 0,44 Mio. EUR, ein Betrag von rund 5,33 Mio. EUR aus. Durch die anfallenden Zinsen entstand und entsteht dem Land Burgenland laufend Schaden.

Der BLRH empfahl im Vorbericht, umgehend die zur Tilgung des Darlehens vorgesehenen Liegenschaften zu verwerten und den sich hieraus ergebenden Erlös zur Darlehenstilgung zu verwenden. (*siehe Vorbericht III. Teil-6.3.2*)

(2) Der Aufsichtsrat der WiBAG beschloss im März 2012, einen Betrag<sup>4</sup> iHv. 0,90 Mio. EUR für eine außerordentliche Tilgung des Darlehens zur Verfügung zu stellen. Die WiBAG zahlte Ende April bzw. Anfang Mai 2013 den Betrag in zwei Tranchen an die darlehensführende Bank.

Damit sah die WiBAG ihre Verpflichtung aus dem Darlehensvertrag mit dem Land Burgenland als erfüllt an.

(3) Die WiBuG legte Tilgungspläne des Darlehens vor und nach der Einzahlung der außerordentlichen Tilgung vor. Darin war eine Minderung der halbjährlichen Rückzahlungsraten um rund 100.000 EUR bis zur letzten Tilgung im Mai 2018 ersichtlich.

(4) Die Belastung des Landes aus Tilgung und Zinsen lag bis Ende April 2017 bei rund 5,64 Mio. EUR. Somit waren noch rund 336.880 EUR an Tilgung zuzüglich Zinsen und Entgelten bis Ende Mai 2018 durch das Land zu leisten. Die außerordentliche Tilgung der WiBAG im Jahr 2013 war dabei bereits berücksichtigt.

- 2.2 Der BLRH stellte fest, dass die WiBAG Ende April bzw. Anfang Mai 2013 eine außerordentliche Tilgung des Darlehens iHv. 0,90 Mio. EUR durchführte. Dadurch konnte die halbjährliche Rückzahlungsrate durch das Land Burgenland um rund 100.000 EUR gesenkt werden.

Der BLRH bewertete seine Empfehlung als umgesetzt.

---

<sup>4</sup> Der Betrag resultierte aus Verkaufserlösen der Grundstücke, zukünftiger Erträge aus den Aufschließungsvereinbarungen sowie Barreserven der die Grundstücke haltenden Gesellschaft.

-----

Eisenstadt, im April 2018

Der Landes-Rechnungshofdirektor

Mag. Andreas Mihalits, MBA

## Stellungnahme der geprüften Stelle

Zum vorläufigen Prüfungsergebnis Follow-Up-Prüfung „Überprüfung des Verkaufes der Therme Stegersbach“ übermittelte die Wirtschaft Burgenland GmbH eine Stellungnahme.

Verfasst am: 19.03.2018

Umfang: 3 Seiten (Anschreiben, Äußerung, Vollständigkeitserklärung)

Eingelangt am: 20.03.2018

An den  
Bgl. Landes-Rechnungshof  
z.Hd. Dir. Mag. Andreas Mihalits, MBA

Europaplatz 1  
A-7000 Eisenstadt

Eisenstadt, am 19.03.2018

Betrifft: Zahl LRH-320-18/6-2018  
Stellungnahme zu „Follow Up-Prüfung Verkauf Therme Stegersbach“

Sehr geehrter Herr Dir. Mag. Michalits !

Mit Schreiben vom 22.02.2018 haben Sie uns das vorläufige Ergebnis der „Follow Up-Prüfung betreffend den Verkauf der Therme Stegersbach“ mit der Möglichkeit zur Stellungnahme bis 22.03.2018 zur Kenntnis gebracht.

Nachdem die im Rahmen der gegenständlichen Follow Up-Prüfung geprüfte Umsetzung von zwei Empfehlungen aus dem Bericht des Jahres 2012 als vollständig umgesetzt bewertet wurde, wird auf eine tiefere Stellungnahme verzichtet.

Der Beilage ist die unterfertigte Vollständigkeitserklärung zu entnehmen.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen,

  
Mag. Harald Zagiczek  
Wirtschaft Burgenland GmbH

Beilage: Vollständigkeitserklärung