



**Der  
Rechnungshof**

**Unabhängig. Objektiv. Wirksam.**

Reihe BUND 2014/1

# **Bericht des Rechnungshofes**

**Liegenschaftsverkäufe  
ausgewählter  
Sozialversicherungsträger  
und Anmietung der  
Roßauer Lände 3 durch  
die Universität Wien**

**Neuaufnahmen,  
Vergabe und Löschung  
von Steuernummern  
und Umsatzsteuer-  
Identifikationsnummern**

Rechnungshof  
GZ 860.152/002-181/13

**Auskünfte**

Rechnungshof

1031 Wien, Dampfschiffstraße 2

Telefon (00 43 1) 711 71 - 8644

Fax (00 43 1) 712 49 17

E-Mail [presse@rechnungshof.gv.at](mailto:presse@rechnungshof.gv.at)

**Impressum**

Herausgeber:

Rechnungshof

1031 Wien, Dampfschiffstraße 2

<http://www.rechnungshof.gv.at>

Redaktion und Grafik:

Rechnungshof

Herausgegeben:

Wien, im Jänner 2014



# **Bericht des Rechnungshofes**

**Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger und Anmietung  
der Roßauer Lände 3 durch die Universität Wien**

**Neuaufnahmen, Vergabe und Löschung von  
Steuernummern und Umsatzsteuer-  
Identifikationsnummern**



## Vorbemerkungen

### Vorlage an den Nationalrat

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei zwei Gebarungsüberprüfungen getroffen hat.

### Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung *punkteweise* zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), *die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck)* sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Alle personenbezogenen **Bezeichnungen** werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und **einfachen** Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und **gelten gleichermaßen** für Frauen und Männer.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes „<http://www.rechnungshof.gv.at>“ verfügbar.



## Inhaltsverzeichnis

<b>BMASK</b>	Wirkungsbereich der Bundesministerien für	
<b>BMG</b>	Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz	
<b>BMWF</b>	Gesundheit	
	Wissenschaft und Forschung	
	Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger	
	und Anmietung der Roßauer Lände 3 durch die Universität Wien	5
<b>BMF</b>	Wirkungsbereich des Bundesministeriums für	
	Finanzen	
	Neuaufnahmen, Vergabe und Löschung von Steuernummern	
	und Umsatzsteuer-Identifikationsnummern	153







# **Bericht des Rechnungshofes**

**Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger und Anmietung der  
Roßauer Lände 3 durch die Universität Wien**



## Inhaltsverzeichnis

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	8
Abkürzungsverzeichnis	10
Glossar	12

**BMASK**  
**BMG**  
**BMWF**

Wirkungsbereich der Bundesministerien für  
Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz  
Gesundheit  
Wissenschaft und Forschung

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger und  
Anmietung dem Roßauer Lände 3 durch die Universität Wien

Kurzfassung 16

Prüfungsablauf und -gegenstand 28

Ministerielle Genehmigung der Liegenschaftsverkäufe 30

Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs  
Gesellschaft m.b.H. mit vier Sonderkrankenanstalten durch die SVB 44

Liegenschaftsverkauf durch die PVA, Roßauer Lände 3 91

Anmietung der Liegenschaft Roßauer Lände 3 durch die  
Universität Wien 108

Liegenschaftsverkauf durch die PVA, Schiffamtsgasse 15  
und Malzgasse 8–10 122

Liegenschaftsverkauf durch die AUVA, Theodor-Körner-Straße 63  
und 65, 67, 69 134

Grundsätze für die Durchführung von Liegenschaftstransaktionen 139

Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen 143

**ANHANG**

ANHANG 1 und 2 147

# Tabellen Abbildungen



## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1:	Liegenschaftsverkäufe der Sozialversicherungsträger, 2007 bis 2011 _____	28
Tabelle 2:	Zuständigkeitsverteilung für die Genehmigung von Liegenschaftsveräußerungen durch Sozialversicherungsträger und den Hauptverband _____	31
Tabelle 3:	Bietverfahren bei Liegenschaftstransaktionen zwischen 2007 und 2011 _____	36
Tabelle 4:	Unternehmenswert der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. der SVB bei unterschiedlichen Kapitalisierungszinssätzen _____	49
Tabelle 5:	Angebote einschließlich Bewertung der SVB für die Ausschreibung des Teilverkaufs der KKB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. _____	55
Tabelle 6:	Punktebewertung der Kriterien Kaufpreis und Tagessatzkosten bei der Ausschreibung des Teilverkaufs der KKB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. _____	57
Tabelle 7:	Entwicklung von Umsatz und Jahresüberschuss der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. gegenüber der ursprünglichen Planung laut Ertragswertgutachten _____	65
Tabelle 8:	Einfluss der Tagessatzkosten auf das Bewertungsergebnis bei der Ausschreibung des Teilverkaufs der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. _____	67
Abbildung 1:	Organisation nach dem Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. durch die SVB _____	81
Tabelle 9:	Entwicklung der Bettenkapazität und Auslastung der vier Krankenanstalten der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. _____	86

# Tabellen Abbildungen

Abbildung 2: Entwicklung der Jahresüberschüsse der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. (Plan-Ist-Vergleich) _____	87
Tabelle 11: Angebote für den Verkauf der Liegenschaft Roßauer Lände 3 durch die PVA _____	95
Tabelle 12: Geschätzte Gesamtaufwendungen für die Anmietung der Roßauer Lände 3 durch die Universität Wien _____	119
Abbildung 3: Verkaufsprozess der Liegenschaften Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8–10 durch die PVA _____	123
Tabelle 13: Verkehrswerte und Kaufpreise für den Liegenschaftsverkauf Theodor-Körner- Straße 63 und 65, 67, 69 durch die AUVA _____	136

# Abkürzungen



## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
Art.	Artikel
ASVG	Allgemeines Sozialversicherungsgesetz
AUVA	Allgemeine Unfallversicherungsanstalt
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BHG	Bundshaushaltsgesetz
BM...	Bundesministerium ...
BMASK	für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz
BMF	für Finanzen
BMG	für Gesundheit
BMWF	für Wissenschaft und Forschung
bzw.	beziehungsweise
EG-Vertrag	Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft
EUR	Euro
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Hauptverband	Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger
IT-Services	IT-Services der Sozialversicherung GmbH
Krankenanstalt	Sonderkrankenanstalt
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer
PVA	Pensionsversicherungsanstalt
rd.	rund
RH	Rechnungshof



# Abkürzungen

SVB	Sozialversicherungsanstalt der Bauern
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
v.a.	vor allem
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

## Glossar

### Asset-Deal

Als Asset-Deal wird im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen eine Transaktion bezeichnet, bei der ein Investor eine Liegenschaft direkt erwirbt. Veräußerungsgegenstand ist die Liegenschaft selbst. Der Käufer wird an Stelle des Verkäufers unmittelbarer Eigentümer der erworbenen Liegenschaft.

### Barwert

Der Barwert ist der heutige Wert zukünftiger Zahlungen, der durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungen ermittelt wird.

### Bodenwert

Der Bodenwert wird aus dem Bodenwert der fiktiv unbebauten Liegenschaft (Ermittlung in der Regel über das Vergleichswertverfahren) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Aufschließung abgeleitet. Dazu allenfalls erforderliche Zu- und Abschläge sind nach Erfahrungswerten zu bestimmen.

### Buchwert

Der Buchwert einer Liegenschaft ist ihr zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Buchführung bzw. zu einem bestimmten Stichtag in der Bilanz dokumentierter Wert.

### Ertragswert; Ertragswertverfahren

Der Ertragswert einer Liegenschaft ergibt sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zu einem angemessenen Zinssatz und entsprechend der Nutzungsdauer der Liegenschaft.

Das Ertragswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwendet wird.



Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

#### Marktwert

Der Marktwert ist jener Wert, zu dem eine Liegenschaft in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

#### Nutzfläche

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstands abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. Keller und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- und Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

#### Sachwert; Sachwertverfahren

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich durch Zusammenzählung des Bodenwerts, des Bauwerts und des Werts sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs.

Das Sachwertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Werts bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

#### Share-Deal

Als Share-Deal werden im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen Transaktionen bezeichnet, bei denen Investoren nicht die betreffenden Liegenschaften selbst erwerben, sondern Anteile an einer Objektgesellschaft, die ihrerseits eine oder mehrere Liegenschaften hält. Eigentümer der Liegen-

# Glossar



schaft bleibt weiterhin die Objektgesellschaft, während der Investor durch den Share-Deal mit seiner Gesellschafterstellung nur mittelbares Eigentum an der Liegenschaft erlangt. Rechtlich handelt es sich um den Kauf eines Unternehmens bzw. einer Unternehmensbeteiligung und nicht um einen Liegenschafts Kauf.

## Verkehrswert

Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung einer Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswerts außer Betracht zu bleiben. Der Verkehrswert kann gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz z.B. vom Sachwert, Ertragswert oder Vergleichswert abgeleitet werden.

**Wirkungsbereich der Bundesministerien für  
Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz  
Gesundheit  
Wissenschaft und Forschung**

**Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozial-  
versicherungsträger und Anmietung der  
Roßauer Lände 3 durch die Universität Wien**

Beim Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. mit vier Sonderkrankenanstalten in Baden, Bad Gastein, Bad Hall und Bad Schallerbach wandte die Sozialversicherungsanstalt der Bauern ein unzweckmäßiges Bewertungssystem an. Dies könnte für die Sozialversicherungsanstalt der Bauern bis 2026 zu Mehrkosten zwischen rd. 32,40 Mio. EUR und 33,53 Mio. EUR führen.

Die Erlöserwartungen der Pensionsversicherungsanstalt beim Verkauf ihrer drei größten Liegenschaften wurden bereits vorab gesenkt, weil vom BMASK beauftragte Gutachten werterhöhende Faktoren nicht berücksichtigten.

Darüber hinaus verzichtete die Pensionsversicherungsanstalt bei den Verkäufen Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8–10 auf eine öffentliche Interessentensuche und verhandelte rund zwei Monate direkt nur mit einer privaten Immobiliengesellschaft.

Beim Verkauf Roßauer Lände 3 entschied sich die Pensionsversicherungsanstalt trotz weit fortgeschrittener Verkaufsverhandlungen mit dem Bestbieter aufgrund eines nachträglich geänderten Angebots für eine Versteigerung. Dabei schränkte sie durch kurzfristige Terminsetzung und Einladung von nur zwei der ursprünglich sieben Bieter den Wettbewerb entscheidend ein.

Über die im Jahr 2007 an ein Unternehmen einer Bank veräußerte Liegenschaft Roßauer Lände 3 schloss die Universität Wien, die bereits seit 2004 ihre Standortpolitik auf eine Innenstadtuniversität ausrichtete, einen wirtschaftlich nachteiligen Mietvertrag. Der Verzicht auf das Kündigungsrecht für einen unangemessen langen

Zeitraum von 40 Jahren bedeutete bis 2053 eine Vorbelastung der künftigen Budgets durch Mietzahlungen in Höhe von insgesamt rd. 296,32 Mio. EUR.

Für mehr als die Hälfte der zwischen 2007 und 2011 erfolgten 70 Liegenschaftsverkäufe aller Sozialversicherungsträger bestand lediglich eine Anzeigepflicht gegenüber dem BMASK bzw. dem BMG. In zwei Drittel dieser Transaktionen nahmen die Sozialversicherungsträger diese mangelhaft bzw. gar nicht wahr. Bei den genehmigungspflichtigen Verkäufen führte die Herstellung des Einvernehmens zwischen dem BMASK und dem BMG zu einer Doppelleisigkeit ohne zusätzlichen Nutzen.

## KURZFASSUNG

### Prüfungsziele

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der Liegenschaftsbewertungen und Vorbereitungshandlungen, der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Verfahren sowie der Angemessenheit der Verkaufserlöse aus den Liegenschaftstransaktionen der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt (AUVA), der Pensionsversicherungsanstalt (PVA) und der Sozialversicherungsanstalt der Bauern (SVB). Die Auswahl dieser drei Sozialversicherungsträger erfolgte auf Basis risikoorientierter Kriterien. Diese umfassten neben dem Gesamterlös und der Anzahl der Liegenschaftsverkäufe des jeweiligen Sozialversicherungsträgers v.a. die Art der Verkäufe sowie liegenschaftsbezogene Kriterien, wie Interessentensuche oder Abweichung zwischen Verkehrswert und Verkaufspreis. (TZ 1)

Weiteres Ziel war die Beurteilung des ministeriellen Genehmigungs- und Anzeigeverfahrens der Liegenschaftsverkäufe aller Sozialversicherungsträger, darüber hinaus die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Mietvertrags und der Kaufoption der Universität Wien für die von der PVA im Jahr 2007 verkaufte Liegenschaft Roßauer Lände 3. (TZ 1)

### Ministerielle Genehmigung der Liegenschaftsverkäufe

Zwischen 2007 und 2011 führten 14 der 22 Sozialversicherungsträger 70 Liegenschaftsverkäufe um insgesamt rd. 101,77 Mio. EUR durch. Liegenschaftsverkäufe bedurften erst ab einer Wertgrenze von 420.000 EUR (Stand 2011) der Genehmigung des BMASK bzw. des BMG. Dies hatte zur Folge, dass hinsichtlich 40 der 70 Verkäufe lediglich eine Anzeigepflicht gegenüber den beiden Bundesministerien bestand, obwohl diese nicht wie geplant geringfügige Fälle (z.B. Grundabtretungen), sondern v.a. Wohnungen, Büros und Gara-





Kurzfassung

# BMASK BMG BMWF

## Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

gen betrafen. Aufgrund der geringeren Informationsübermittlung (z.B. Verkehrswertgutachten, Interessentensuche) waren sie für das BMASK und das BMG schwerer nachvollziehbar. Weiters nahmen die Sozialversicherungsträger ihre Anzeigepflicht bei zwei Drittel der 40 Verkäufe mangelhaft bzw. gar nicht wahr. Rechtsfolgen für nicht oder nicht rechtzeitig angezeigte Verkäufe waren nicht vorgesehen. (TZ 1, 2)

Obwohl bei einem Bietverfahren der größte Ausschreibungswettbewerb bestand, fand bei 43 der 70 Liegenschaftsverkäufe (= rd. 61 %) mit einem Gesamterlös von rd. 35,12 Mio. EUR entweder kein Bietverfahren statt oder war nicht nachvollziehbar, ob und in welcher Form ein solches erfolgte. Weitere 13 Liegenschaftsverkäufe (= rd. 19 %) um rd. 8,75 Mio. EUR basierten auf veralteten Gutachten. Bei vier Liegenschaftsverkäufen mit einem Gesamterlös von rd. 5,04 Mio. EUR erfolgte eine Genehmigung durch das BMASK und das BMG, obwohl die Verkaufspreise die Verkehrswerte um mindestens 16 % unterschritten. Darüber hinaus lag drei anzeigepflichtigen Liegenschaftsverkäufen kein unabhängiges Gutachten zugrunde. (TZ 3)

Die seit 2003 bestehende wechselseitige Herstellung des Einvernehmens zwischen BMASK und BMG bei genehmigungspflichtigen Verkäufen führte zu einer Doppelgleisigkeit ohne zusätzlichen Nutzen. (TZ 4)

Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. mit vier Sonderkrankenanstalten durch die SVB

### Unternehmensbewertung

Das von der SVB im Rahmen des Teilverkaufs der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. mit vier Sonderkrankenanstalten (Krankenanstalten) beauftragte Ertragswertgutachten zur Feststellung des Unternehmenswerts setzte relativ hohe Risikozuschläge von 7,46 % bzw. 8,46 % an. Die Kapitalisierungszinssätze von insgesamt 11,55 % bzw. 12,55 % einschließlich des Basiszinssatzes von 4,09 % reduzierten den Unternehmenswert und damit bereits vorab das zu erwartende Erlöspotenzial für die SVB. Für den geplanten Verkauf von 74 % Gesellschaftsanteilen hätte sich der Unternehmenswert bei einem Kapitalisierungszinssatz von z.B. 7,00 % auf rd. 18,80 Mio. EUR belaufen. Dieser wäre somit um fast 9 Mio. EUR höher als der im Gutachten ermittelte Wert von rd. 10,09 Mio. EUR gewesen. (TZ 7)

## Kurzfassung

## Ausschreibung des Teilverkaufs

Für den im Juli 2007 öffentlich ausgeschriebenen Teilverkauf mit verpflichtender Betriebsführung der vier Krankenanstalten in Baden, Bad Gastein, Bad Hall und Bad Schallerbach einschließlich einer Auslastungszusage für rd. 15 Jahre von rd. 80,73 % (am Anfang) bis rd. 67,37 % (am Ende) legten im Juli 2008 zwei im Gesundheitswesen tätige Bieter (Bieter 1 und 2) Angebote. Die SVB bewertete beide Angebote anhand von acht zum Teil monetären Kriterien. (TZ 8)

Obwohl hinsichtlich Bauzeit (65 Monate zu 87 Monaten) und Kosten (24,10 Mio. EUR zu 38,48 Mio. EUR) im Rahmen einer geplanten Sanierung und eines Ausbaus der Krankenanstalten große Angebotsunterschiede von 34 % bzw. 60 % bestanden, verzichtete die SVB bei der Angebotsüberprüfung auf eine Analyse der dafür vorgelegenen Gründe. (TZ 8)

Weiters verabsäumte sie beim Bieter 2, den 3 %igen Nachlass auf die angebotenen Tagessatzkosten – diese hatte die SVB für die Behandlung ihrer versicherten Patienten nach dem Teilverkauf laufend zu zahlen – zu berücksichtigen. Einschließlich des Nachlasses belief sich das Angebot des Bieters 2 auf rd. 28,14 Mio. EUR pro Jahr. Obwohl es damit sogar um rd. 3,80 Mio. EUR pro Jahr günstiger als jenes des Bieters 1 in Höhe von rd. 31,94 Mio. EUR war, blieb es unterlegen. Dies lag am unzumutbaren Bewertungssystem der SVB, das die finanziellen Auswirkungen der jährlich zu zahlenden Tagessatzkosten im Vergleich zum einmaligen Kaufpreiserlös für 74 % der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. nicht sachgerecht abbilden konnte. (TZ 8)

Das von der SVB als besser beurteilte Angebot des Bieters 1 (= Bestangebot) könnte gegenüber dem Bieter 2 bis zum Ende der Auslastungszusage im Jahr 2026 bei beinahe gleicher Leistung geschätzt zu nominellen Mehrkosten von rd. 53,94 Mio. EUR führen. Dies entspräche einem Barwertnachteil von rd. 35,60 Mio. EUR. Nach weiterer Berücksichtigung der monetären Kriterien Sanierungskosten und Gewinnbeteiligung läge dieser immer noch zwischen rd. 32,40 Mio. EUR und 33,53 Mio. EUR. In der Gesamtbetrachtung – auch unter Einbeziehung der nichtmonetären Kriterien (wie Funktionalität und Qualität) – würde dadurch ein fiktiver Bietersturz eintreten. Dies bedeutete, dass der Bieter 2 das für die SVB wirtschaftlich bessere Angebot gelegt hätte. (TZ 8, 14)

### Vergabeprozess

Die von der SVB in der Ausschreibung festgelegten Voraussetzungen für den Widerruf des Vergabeverfahrens waren unklar, weil sie als Muss- und als Kann-Bestimmung formuliert waren. Einer der zwei Parameter für einen Widerruf betraf die von der SVB festgelegte Grenze der jährlich zu tragenden Tagessatzkosten von 29,00 Mio. EUR. Deren Überschreitung erfüllte die Voraussetzungen für einen Widerruf. Obwohl das Angebot des Bieters 1 mit rd. 31,94 Mio. EUR diese Grenze um rd. 2,94 Mio. EUR bzw. rd. 10 % überschritt und damit laut SVB die Wirtschaftlichkeit des Teilverkaufs nicht mehr gegeben war, nahm die SVB keinen Widerruf vor. (TZ 9, 14)

Statt dessen beschloss der Vorstand der SVB mit Zustimmung der Kontrollversammlung Anfang Oktober 2008, dem Bieter 1 aufgrund der „Angemessenheit“ seines Kaufpreises für 74 % der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. in Höhe von 16,50 Mio. EUR den Zuschlag zu erteilen. Die „Angemessenheit“ stellte die SVB in einem dem Antragsbeschluss zugrunde gelegten Vergabebericht, u.a. anhand des vor der Ausschreibung im Ertragswertgutachten festgestellten Unternehmenswerts, fest. Darin fehlte ein Hinweis, dass die im ursprünglichen Gutachten angenommenen Tagessatzkosten von rd. 24,27 Mio. EUR aufgrund der Angebote zwischenzeitlich um bis zu rd. 25 % angestiegen waren. Obwohl sich damit der für die Unternehmensbewertung wesentlichste finanzielle Parameter geändert hatte, verzichtete die SVB vor der Vergabeentscheidung auf eine Aktualisierung des Unternehmenswerts. Damit lag der Beurteilung der „Angemessenheit“ des Kaufpreises keine evaluierte Unternehmensbewertung zugrunde. (TZ 9)

Das BMG berücksichtigte bei seiner Genehmigung im Jänner 2009 wesentliche Aspekte nicht. Dies betraf neben den relativ hohen Kapitalisierungszinssätzen im Ertragswertgutachten insbesondere den monetären Effekt der für rd. 15 Jahre zu leistenden Tagessatzkosten im Vergleich zum einmaligen Kaufpreis mit dem Ergebnis eines fiktiven Bietersturzes. Bei Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Parameter hätte es den Zuschlag an den Bieter 1 nicht genehmigen dürfen. (TZ 11)

## Kurzfassung

### Betrieb nach dem Teilverkauf

Im Jänner 2010 verkaufte die SVB 74 % der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. an den Bieter 1 um 16,50 Mio. EUR. Sie behielt 26 % der Anteile. Da die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. als neuer Krankenanstaltenträger das operative Management nicht selbst erbrachte, schloss diese mit einer privaten Managementgesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Bieters 1 bzw. Käufers stand, einen Managementvertrag. Die im ersten Betriebsjahr dafür bezahlte Managementgebühr von rd. 1,07 Mio. EUR erschien relativ hoch und schmälerte den Jahresüberschuss der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. (TZ 12)

Da die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. für das von der SVB übernommene Personal der vier Krankenanstalten nicht die vollen Kosten zu zahlen hatte, entstand der SVB – zusätzlich zu den Tagessatzkosten (Basis rd. 31,94 Mio. EUR) – ein jährlicher Mehraufwand von rd. 5 Mio. EUR bis 6 Mio. EUR. Geschätzt hatte die SVB somit insgesamt rd. 37 Mio. EUR bis 38 Mio. EUR pro Jahr an Kosten zu tragen. (TZ 12)

In den Jahren 2010 und 2011 erwirtschaftete die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. Umsätze von rd. 28,29 Mio. EUR bzw. rd. 29,73 Mio. EUR und Jahresüberschüsse von rd. 4,04 Mio. EUR bzw. rd. 4,15 Mio. EUR. Diese gute wirtschaftliche Entwicklung bestätigte den Unternehmenswert der von der SVB teilprivatisierten Gesellschaft. (TZ 13)

Liegenschaftsverkauf durch die PVA, Roßauer Lände 3

### Verkehrswert

In dem vom BMASK im Jahr 2005 beauftragten Gutachten für die im Eigentum der PVA stehende Liegenschaft Roßauer Lände 3 in Wien senkten nicht berücksichtigte werterhöhende Faktoren (v.a. Ansatz von Flächen mit geringerem Ertrag, Untergewichtung der Liegenschaft als Ertragsobjekt, unberücksichtigte bauliche Ausnutzbarkeit) den Verkehrswert um knapp 5 Mio. EUR bis 7 Mio. EUR. Bei deren Berücksichtigung hätte der Verkehrswert geschätzt zwischen rd. 33 Mio. EUR und 35 Mio. EUR statt rd. 28,35 Mio. EUR betragen. Eine Plausibilitätsprüfung durch das BMASK unterblieb. (TZ 15)





Kurzfassung

# BMASK BMG BMWF

## Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

### Interessentensuche und Angebotsprüfung

Der sich am Verkehrswert orientierende Mindestkaufpreis von 28,50 Mio. EUR in der darauf folgenden öffentlichen Interessentensuche durch die PVA Ende 2005 war zu gering und bot mangels Verbindlichkeit ein entsprechendes Spekulationspotenzial. Folglich legten vier der sieben Bieter trotz Nachbesserungsmöglichkeit bis Juli 2006 nur ein Kaufpreisangebot von 15,10 Mio. EUR bis 27,00 Mio. EUR. Bei Ansatz eines von vornherein höheren Verkehrswerts, den die anderen drei Angebote von bis zu 32,10 Mio. EUR bestätigten, wäre die Nutzung des weiteren Erlöspotenzials von zusätzlich knapp 3 Mio. EUR auf bis zu rd. 35 Mio. EUR möglich gewesen. (TZ 16)

Die Prüfniederschriften der Angebotsöffnungen waren mangelhaft, weil die PVA durch Bieter festgehaltene Abweichungen von den Ausschreibungsbedingungen nur unvollständig dokumentierte. In der Angebotsauswertung ließ sie potenzielle Mietaufwendungen, die den Verkaufserlös geschmälert hätten, unberücksichtigt. Obwohl die PVA beabsichtigte, die Liegenschaft nach dem Verkauf noch bis Ende 2009 teilweise zurückzumieten, berücksichtigte sie dafür notwendige Mietzahlungen nur bis Ende 2008. Damit verzerrte sie die Angebotsauswertung. Das Kaufpreisangebot eines deutschen Hotelbetreibers von 32,10 Mio. EUR hätte abzüglich aller Mietzahlungen nicht rd. 29,53 Mio. EUR, sondern nur rd. 28,30 Mio. EUR betragen. Zwar wäre dessen Angebot das Bestangebot geblieben, allerdings hätte eine entsprechende Berücksichtigung teilweise eine Umreihung nachgereihter Bieter bewirkt. (TZ 16)

### Weiterer Vergabeverlauf

Obwohl die PVA mit dem Hotelbetreiber seit Anfang August 2006 einen Kauf- und Mietvertrag verhandelt hatte, nahm sie im Oktober 2006 ein nachträglich geändertes Angebot eines Unternehmens, das im mittelbaren Eigentum einer Genossenschaftsbank für Niederösterreich und Wien (Unternehmen der Bank) stand, an. Sie terminierte kurzfristig eine Versteigerung mit einer Angebotsfrist von nur neun Tagen und lud neben dem Unternehmen der Bank lediglich den Hotelbetreiber ein, nicht jedoch die fünf ursprünglichen Bieter. Dies widersprach der Intention der PVA, das Verkaufsverfahren zu einem „fairen und transparenten“ Abschluss zu bringen, und schränkte den Wettbewerb entscheidend ein. (TZ 17)

**Kurzfassung**

Noch einen Tag vor der Versteigerung im November 2006 brachte der Rechtsanwalt des Hotelbetreibers gegen die PVA eine Unterlassungsklage ein. Da in der Folge bei der Versteigerung für die PVA nur das Angebot des Unternehmens der Bank verbindlich vorlag, beschloss der Vorstand der PVA mit Zustimmung der Kontrollversammlung den Verkauf. Gleichzeitig beschloss er jedoch entgegen der ursprünglich bis Ende 2008 kalkulierten Angebotsauswertung einen Mietvertrag mit einer Mietdauer bis Ende 2009. Dadurch hätte das Angebot des Unternehmens der Bank lediglich rd. 27,25 Mio. EUR statt 29,70 Mio. EUR betragen. Im Vergleich wäre das ursprüngliche Angebot des Hotelbetreibers bei rd. 28,30 Mio. EUR gelegen und damit um rd. 1,05 Mio. EUR höher gewesen. Dies hätte einen fiktiven Bietersturz bedeutet. (TZ 17)

Anmietung der  
Roßauer Lände 3  
durch die  
Universität Wien

Die Universität Wien richtete seit 2004 ihre Standortpolitik auf eine Innenstadtuniversität aus. Da sie deshalb beabsichtigte, dislozierte Standorte in Wien aufzugeben, hätte sich bereits während des oben dargestellten Liegenschaftsverkaufs der Roßauer Lände 3 durch die PVA eine potenzielle Nachnutzung der Liegenschaft innerhalb des Sektors Staat angeboten, die jedoch nicht zustande kam. So trat die Universität Wien im Verkaufsprozess zwischen Ende 2005 und Anfang 2007 nicht als Interessentin auf, verhandelte aber ab Juli 2008 mit jenem Unternehmen der Bank, das die Liegenschaft gekauft hatte, hinsichtlich einer Anmietung sowie einer Kaufoption von 50 % der Liegenschaftsanteile. (TZ 19)

Die Universität Wien schloss mit dem Unternehmen der Bank einen wirtschaftlich nachteiligen Mietvertrag. So verzichtete sie für einen unangemessen langen Zeitraum von 40 Jahren auf ihr Kündigungsrecht. Obwohl eine umfassende Gebäudesanierung und -adaptierung geplant waren, definierte die Universität Wien erst nach Legung des Mietangebots vom April 2010 ihre genauen Nutzeranforderungen. Die dadurch verursachten Änderungen führten bis zum Mietvertragsabschluss im September 2011 bereits zu einer Erhöhung der ursprünglich mit rd. 40,53 Mio. EUR geschätzten Baukosten um rd. 8,63 Mio. EUR bzw. mehr als 20 %. Dadurch wird der jährliche Mietpreis im ersten Jahr der Anmietung voraussichtlich ab 2013 bereits rd. 5,57 Mio. EUR betragen. (TZ 19)



Kurzfassung

## BMA SK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

Weiters verpflichtete sich die Universität Wien zu Instandhaltungsmaßnahmen im Ausmaß von rd. 9,91 Mio. EUR. Insgesamt werden sich ihre geschätzten Aufwendungen während des 40-jährigen Kündigungsverzichts bis 2053 auf rd. 412,16 Mio. EUR belaufen. Diese umfassten Mieten, Betriebs- und Energiekosten, Instandhaltungen sowie einmalige Ausgaben für Einrichtung und Ausstattung. (TZ 19, 22, 23)

Bei der vom Unternehmen der Bank bis 2013 durchzuführenden Gebäudeadaptierung verzichtete die Universität Wien auf ihre vertraglich eingeräumten Kontrollrechte. Damit verabsäumte sie festzustellen, ob die Vergaben entsprechend dem Bundesvergabegesetz erfolgten. Zwischen dem Unternehmen der Bank und dem beauftragten Bauunternehmen, das für die termingerechte und effiziente Ausführung der Baumeisterleistungen verantwortlich war, bestand ein wirtschaftliches Naheverhältnis. (TZ 20)

Das Gebäude sollte mit dem Studienjahr 2013/2014 in Betrieb gehen. Der 2011 geschlossene Mietvertrag sah jedoch keinen genauen Übergabezeitpunkt vor. Eine Pönalisierung der Übergabe war erst an Terminbekanntgaben durch das Unternehmen der Bank im letzten Drittel der Bauausführung geknüpft und betrug nur etwas mehr als eine halbe Nettomonatsmiete (200.000 EUR). Daher bestanden für den Fall einer verspäteten Fertigstellung für die Universität Wien erhebliche Risiken, wie z.B. Mietausgaben für Ersatzgebäude und ein verzögerter Studienbeginn einschließlich des damit verbundenen Prestigeverlusts. (TZ 21)

Die Universität Wien hatte eine Kaufoption über 50 % der Liegenschaft Roßauer Lände 3 in Form eines Unternehmensankaufs, längstens zwei Jahre ab Übergabe. Den Kaufpreis hatte die Universität Wien bei Abschluss der Option im April 2010 ursprünglich auf rd. 42,04 Mio. EUR geschätzt. Die von der Universität Wien bereits verursachten Änderungen in Höhe von rd. 8,63 Mio. EUR werden den Kaufpreis zu 50 % erhöhen. (TZ 24)

Sollte die Universität Wien ihre Kaufoption ziehen, würde sie damit die von einer dem Sektor Staat zugehörigen Einheit (PVA) an ein privates Unternehmen (Unternehmen der Bank) bereits verkaufte Liegenschaft teilweise wieder zurückkaufen. Dadurch würde ein Ver- und Rückkauf innerhalb des Sektors Staat binnen acht Jahren stattfinden, wobei zwischenzeitlich die Gebäudeadaptierung, Finanzierung und Vermietung über ein privates Unternehmen erfolgt wären. (TZ 19, 24)

## Kurzfassung

Liegenschaftsverkauf durch die PVA, Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8–10

### Kaufinteressenten

Die beiden im Eigentum der PVA stehenden Liegenschaften Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8–10 im zweiten Wiener Gemeindebezirk waren nicht bestandfrei. Die IT-Services der Sozialversicherung GmbH (IT-Services) nutzte einen erheblichen Teil der von der PVA vermieteten Flächen. Im Jänner 2009 bekundete die IT-Services gegenüber der PVA ihr Interesse am Erwerb beider Liegenschaften. Ab Mai 2009 überprüfte sie allerdings auch eine Ausmietung in ein anderes Objekt. Dazu vermittelte ihr eine private Maklergesellschaft ein entsprechendes Mietangebot. Zwei Geschäftsführer dieser Maklergesellschaft waren gleichzeitig Vorstandsmitglieder einer privaten Immobiliengesellschaft, die als einzige weitere Interessentin für den Ankauf der Liegenschaften mit einem Angebot von 11 Mio. EUR im unmittelbaren Wettbewerb zur IT-Services stand. (TZ 26)

Von den mit einer Ausmietung der IT-Services einhergehenden besseren Verwertungsmöglichkeiten konnte die PVA als potenzielle Verkäuferin – im Gegensatz zu den beiden Kaufinteressenten – keine Kenntnis haben. Dies schränkte ihre Erlöserwartungen für einen allfälligen Verkauf ein. (TZ 26)

Das Mietangebot an die IT-Services galt für die Liegenschaft Handelskai 348 (Objekt „Catamaran“). Eigentümerin dieser Liegenschaft war eine Verwaltungsgesellschaft, bei der eine überparteiliche Interessenvertretung Kommanditistin war. (TZ 26)

### Buch- und Verkehrswert

In dem vom BMASK beauftragten Gutachten für die Liegenschaften Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8–10 senkten nicht berücksichtigte werterhöhende Faktoren (nicht einbezogene Bodenpreissteigerung, außerhalb des Immobilienpreisspiegels liegende Mieterträge, unberücksichtigte bauliche Ausnutzbarkeit) den Verkehrswert um rd. 2,00 Mio. EUR bis 3,50 Mio. EUR. Unter deren Berücksichtigung hätte der Verkehrswert geschätzt zwischen rd. 12,00 Mio. EUR und 13,50 Mio. EUR statt rd. 9,89 Mio. EUR betragen. Auch der Buchwert war mit rd. 13,58 Mio. EUR – unter Einrechnung einer 10 %igen Schätztoleranz – um rd. 25 % höher als der Verkehrswert. (TZ 27)



## Kaufvertrag

Trotz des hohen Buchwerts und Erlöspotenzials verhandelte die PVA ab Ende August 2009 über einen Verkauf rund zwei Monate direkt nur mit der erwähnten privaten Immobiliengesellschaft. Für die finale Angebotslegung zog die PVA im November 2009 kurzfristig einen zweiten Bieter hinzu. Durch den Verzicht auf eine öffentliche Interessentensuche fand kein Ausschreibungswettbewerb statt, obwohl aufgrund der zentralen Lage ein großer Bieterkreis zu erwarten gewesen wäre. (TZ 28)

Im Jänner 2010 beschloss der Vorstand der PVA mit Zustimmung der Kontrollversammlung den Verkauf beider Liegenschaften an ein 100 %iges Tochterunternehmen der privaten Immobiliengesellschaft um 11,25 Mio. EUR. Der geplante Verkaufspreis lag zwar über dem Verkehrswert von rd. 9,89 Mio. EUR, aufgrund des nicht stattgefundenen Wettbewerbs wurde jedoch das Erlöspotenzial nicht ausgeschöpft. (TZ 28)

Am 19. März 2010 schloss die IT-Services einen Mietvertrag für die Liegenschaft Handelskai 348. Damit entschied sie sich endgültig für eine Ausmietung. Aufgrund einer aufschiebenden Bedingung wurde dieser Mietvertrag allerdings erst mit dem Zustandekommen des Kaufvertrags für die Liegenschaften Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8–10, bei dem die IT-Services nicht Vertragspartnerin war, rechtsgültig. (TZ 28)

Knapp eine Woche später schlossen die PVA und das Tochterunternehmen der privaten Immobiliengesellschaft den erwähnten Kaufvertrag. Dieser enthielt auch mit Kündigungsverzichten bis Ende März 2015 bzw. Ende April 2016 verbundene Mietverträge über 3.255,88 m<sup>2</sup>. Daher musste die PVA noch von rund fünf bis sechs Jahre geltenden Mietverhältnissen ausgehen. Da die Kündigungsverzichte jedoch zu rd. 85 % nur die IT-Services betrafen und der Käufer von der bereits vertraglich fixierten Ausmietung der IT-Services wusste, konnte er – im Gegensatz zur PVA – kurzfristig eine weitgehende Bestandfreiheit mit besseren Verwertungsmöglichkeiten erwarten. Der in der Folge tatsächlich erfolgte Auszug der IT-Services trug maßgeblich dazu bei, dass die Kündigungsverzichte bereits nach rund einviertel Jahren (Ende Juli 2011) gegenstandslos wurden. (TZ 28)

**Kurzfassung**

Die IT-Services gehörte zum Sektor Staat. Die Verbindung ihres Mietvertrags für die Liegenschaft Handelskai 348 mit dem Kaufvertrag für die Liegenschaften Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8-10, von der der private Käufer profitieren konnte, war nicht nachvollziehbar. (TZ 28)

Liegenschaftsverkauf durch die AUVA, Theodor-Körner-Straße 63 und 65, 67, 69

Die von der AUVA in den Jahren 1983 und 1984 mit der Landeshauptstadt Graz geschlossenen Mietverträge hinsichtlich der Theodor-Körner-Straße 63 und Theodor-Körner-Straße 65, 67, 69 regelten bereits die möglichen Verkaufsbedingungen, wobei sich die Verkaufspreise beider Liegenschaften mit Fortdauer des Mietverhältnisses entgegen der grundsätzlich steigenden Immobilienpreisentwicklung kontinuierlich reduzierten. (TZ 30)

Im Jänner 2008 verkaufte die AUVA beide Liegenschaften um 2,95 Mio. EUR an die Landeshauptstadt Graz. Die vom BMG als Genehmigungsbehörde vor diesem Verkauf in Auftrag gegebenen maßgeblichen Verkehrswertgutachten gingen von einem fiktiv schlechteren Bauzustand aus. Sie waren daher keine zulässige Vergleichsgröße zur Beurteilung der Angemessenheit des erzielten Kaufpreises. Auf Basis weiterer von der AUVA beauftragter Verkehrswertgutachten hätte ein zusätzliches Erlöspotenzial von rd. 0,89 Mio. EUR auf insgesamt rd. 3,84 Mio. EUR bestanden. (TZ 30)



# BMASK BMG BMWF

## Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

### Kenndaten der Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

<b>Zeitraum</b>	2007 bis 2011	
<b>Anzahl der Verkäufe gesamt<sup>1</sup></b>	70	
<b>Liegenschaftserlöse gesamt<sup>1</sup></b>	101,77 Mio. EUR	
davon <i>genehmigungspflichtig<sup>2</sup></i>	30 Verkäufe:	96,25 Mio. EUR
<i>anzeigepflichtig</i>	40 Verkäufe:	5,52 Mio. EUR

### Genehmigungsbehörden

BMASK, zuständig für: Pensionsversicherungsanstalt und Versicherungsanstalt des österreichischen Notariats sowie Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger;

BMG, zuständig für: Allgemeine Unfallversicherungsanstalt, Betriebskrankenkassen, Gebietskrankenkassen, Sozialversicherungsanstalt der Bauern, Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft, Versicherungsanstalt für Eisenbahnen und Bergbau, Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter.

### Verkäufe der AUVA, PVA und SVB

- Allgemeine Unfallversicherungsanstalt: 6 Verkäufe um rd. 6,46 Mio. EUR,
- Pensionsversicherungsanstalt: 20 Verkäufe um rd. 53,24 Mio. EUR,
- Sozialversicherungsanstalt der Bauern: 4 Verkäufe um rd. 16,70 Mio. EUR.

### größte Transaktionen

- Pensionsversicherungsanstalt: Roßbauer Lände 3, 1090 Wien (29,70 Mio. EUR), Schiffamtsgasse 15/Malzgasse 8-10, 1020 Wien (11,25 Mio. EUR);
- Sozialversicherungsanstalt der Bauern: Krankenanstalten in Baden, Bad Gastein, Bad Hall und Bad Schallerbach (16,50 Mio. EUR).

### Kenndaten der Anmietung der Liegenschaft Roßbauer Lände 3 durch die Universität Wien

<b>Anlass</b>	Ausrichtung der Standortpolitik auf eine Innenstadtuniversität	
<b>Nutzung</b>	Fakultäten für Wirtschaftswissenschaften und Mathematik	
<b>rechtliche Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Optionsvereinbarung vom 28. April 2010 betreffend den Erwerb von 50 % der Beteiligung an einer privaten Projektentwicklungsgesellschaft, in der die Liegenschaft Roßbauer Lände 3 eingebracht war,</li> <li>- Mietvertrag vom 26. September 2011</li> </ul>	
<b>Gesamtaufwendungen der Universität Wien (geschätzt)</b>	412,16 Mio. EUR	
	<b>Zeitraum:</b>	
	- 2010 bis 2013: Vorlaufphase - Mietangebotslegung und Gebäudesanierung	
	- 2013 bis 2053: Mietzeit mit Kündigungsverzicht auf 40 Jahre	
	davon für <i>Mieten:</i>	296,32 Mio. EUR,
	<i>Betriebs- und Energiekosten:</i>	80,82 Mio. EUR,
	<i>Instandhaltung:</i>	9,91 Mio. EUR,
	<i>einmalige Ausgaben bei der Anmietung:</i>	1,15 Mio. EUR,
	<i>Konsulenteneleistungen:</i>	2,35 Mio. EUR,
	<i>Einrichtung/Ausstattung:</i>	21,61 Mio. EUR.

<sup>1</sup> alle Sozialversicherungsträger

<sup>2</sup> ab 420.000 EUR; Stand 2011

Quellen: AUVA; BMASK; BMG; PVA; SVB; Universität Wien; RH

### Prüfungsablauf und -gegenstand

1 (1) Der RH überprüfte von Februar bis April 2012 die Gebarung der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt (AUVA), der Pensionsversicherungsanstalt (PVA) und der Sozialversicherungsanstalt der Bauern (SVB) hinsichtlich ihrer zwischen 2007 und 2011 durchgeführten Liegenschaftsverkäufe sowie beim BMASK und beim BMG das Genehmigungs- und Anzeigeverfahren der Liegenschaftsverkäufe aller 22 Sozialversicherungsträger.

(2) Mit einem bereits vor der Überprüfung im Dezember 2011 an das BMASK und das BMG sowie an die Sozialversicherungsträger und an den Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger (Hauptverband) versendeten und Anfang 2012 retournierten Fragebogen hatte sich der RH einen Gesamtüberblick über alle Liegenschaftsverkäufe (z.B. Verkehrswertgutachten, öffentliche Interessentensuche, Verkaufsverhandlungen, Verkaufspreis) verschafft. Dessen Auswertung hatte ergeben, dass 14 der insgesamt 22 Sozialversicherungsträger im Zeitraum von 2007 bis 2011 70 Liegenschaftsverkäufe um zusammen rd. 101,77 Mio. EUR abwickelten:

**Tabelle 1: Liegenschaftsverkäufe der Sozialversicherungsträger, 2007 bis 2011**

Sozialversicherungsträger	Verkäufe	Verkaufspreis in Mio. EUR
Allgemeine Unfallversicherungsanstalt	6	6,46
Kärntner Gebietskrankenkasse	2	1,20
Niederösterreichische Gebietskrankenkasse	4	4,65
Oberösterreichische Gebietskrankenkasse	1	0,08
Pensionsversicherungsanstalt	20	53,24
Sozialversicherungsanstalt der Bauern	4	16,70
Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft	2	3,60
Steiermärkische Gebietskrankenkasse	1	0,08 <sup>1</sup>
Tiroler Gebietskrankenkasse	6	2,16
Versicherungsanstalt des österreichischen Notariats	8	0,53
Versicherungsanstalt für Eisenbahnen und Bergbau	3	2,16
Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter	4	7,06
Vorarlberger Gebietskrankenkasse	8	1,45
Wiener Gebietskrankenkasse	1	2,40
<b>Summe</b>	<b>70</b>	<b>101,77</b>

<sup>1</sup> gerundeter Wert

Quellen: BMASK; BMG; Darstellung RH





Prüfungsablauf und –gegenstand

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

Weder die Burgenländische und die Salzburger Gebietskrankenkasse noch die Betriebskrankenkassen führten im Zeitraum von 2007 bis 2011 Liegenschaftsverkäufe durch, ebenso wenig der Hauptverband.

(3) Neben dem Gesamterlös und der Anzahl der Liegenschaftsverkäufe des jeweiligen Sozialversicherungsträgers wendete der RH folgende risikoorientierte Kriterien an:

- Aufgabenumfang des jeweiligen Sozialversicherungsträgers,
- Art der Verkäufe (einzelner Liegenschaftsverkauf bzw. Asset-Deal oder Verkauf über Unternehmensanteile bzw. Share-Deal) und
- liegenschaftsbezogene Kriterien (z.B. Genehmigungs- oder Anzeigepflicht, Art der Interessentensuche, Abweichung zwischen Verkehrswert und Verkaufspreis, absolute Höhe des Verkaufspreises).

(4) Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der Liegenschaftsbewertungen und Vorbereitungshandlungen, der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Verfahren sowie der Angemessenheit der Verkaufserlöse aus den Liegenschaftstransaktionen der AUVA, der PVA und der SVB. Weiteres Ziel war die Beurteilung des ministeriellen Genehmigungs- und Anzeigeverfahrens der Liegenschaftsverkäufe aller Sozialversicherungsträger.

(5) Im Juni 2012 fanden die Schlussbesprechungen mit der AUVA, der PVA und der SVB bzw. dem BMASK und dem BMG statt. Gegenstand der Schlussbesprechung mit der SVB am 13. Juni 2012 war v.a. der Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. Am 25. Juni 2012 übergab der Generaldirektor der SVB dem RH diesbezüglich eine Stellungnahme. Sie nahm auf die vorgebrachten Feststellungen des RH Bezug, insbesondere betreffend die

- Unternehmensbewertung,
- Ausschreibung des Teilverkaufs und
- Vergabe.

Sie beinhaltete ferner Stellungnahmen einer Rechtsanwaltskanzlei sowie einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, welche die SVB bereits während des Verkaufsprozesses beauftragt hatte. Der RH bezog diese bereits in die Sachverhaltsdarstellung ein.

(6) Darüber hinaus überprüfte der RH die Gebarung der Universität Wien hinsichtlich der Anmietung der von der PVA im Jahr 2007 an ein Unternehmen einer Bank verkauften Liegenschaft Roßauer Lände 3.

## Prüfungsablauf und –gegenstand

Ziel war die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Mietvertrags und der Kaufoption auf 50 % dieser Liegenschaft. Mit der Universität Wien fand die Schlussbesprechung Ende Juni 2012 statt.

(7) Zu dem im Juni 2013 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen noch im selben Monat die IT-Services, im Juli 2013 die Universität Wien, im August 2013 die AUVA, die PVA und die SVB sowie im September 2013 das BMASK und das BMG Stellung. Das BMWF gab keine Stellungnahme ab. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Jänner 2014.

(8) Der Stellungnahme des BMASK lag zusätzlich eine Stellungnahme eines von ihm für die Erstellung von Verkehrswertgutachten beauftragten Sachverständigen bei. Diese bezog sich auf zwei Liegenschaftsverkäufe der PVA (Roßauer Lände 3 sowie Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8-10).

Die SVB übermittelte über ihre eigene Stellungnahme hinaus nochmals die Stellungnahmen der von ihr im Rahmen des Teilverkaufs der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H beauftragten Rechtsanwaltskanzlei sowie Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, die sie bereits nach den Schlussbesprechungen im Juni, Juli bzw. August 2012 dem RH zugeleitet hatte.

Von beiden Unternehmen holte die SVB im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens neuerlich eine Beurteilung ein, die sie dem RH ebenfalls übermittelte. Weiters schloss die SVB einen Tarifvergleich der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. mit der PVA an. Darüber hinaus brachte die SVB dem RH ihre Eingabe bei der Europäischen Kommission mit dem Ersuchen um beihilfenrechtliche und vergaberechtliche Überprüfung betreffend den Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. zur Kenntnis.

### Ministerielle Genehmigung der Liegenschaftsverkäufe

Genehmigungs- und Anzeigepflicht

2.1 (1) Liegenschaftsverkäufe der Sozialversicherungsträger bedurften ab einer Wertgrenze von 384.000 EUR (Stand 2007) bzw. 420.000 EUR (Stand 2011) entweder der Genehmigung durch das BMASK oder durch das BMG.<sup>1</sup> Dieser Genehmigungspflicht unterlagen 30 der 70 Liegenschaftsverkäufe (= 43 %):

<sup>1</sup> Gemäß § 447 ASVG (BGBl. Nr. 489/1955 in der Fassung BGBl. I Nr. 130/2006) bedurften Beschlüsse der Verwaltungskörper über Veränderungen im Bestand von Liegenschaften, insbesondere über deren Erwerbung, Belastung oder Veräußerung, zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung des jeweils zuständigen Bundesministers im Einvernehmen mit dem jeweils anderen Bundesminister (siehe auch § 446 Abs. 3 Z 1 und 2 ASVG, § 207 Bauern-Sozialversicherungsgesetz, § 153 Beamten-Kranken- und Unfallversicherungsgesetz sowie § 79 Notarversicherungsgesetz).



Ministerielle Genehmigung der  
Liegenschaftsverkäufe

BMASK BMG BMWVF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

**Tabelle 2: Zuständigkeitsverteilung für die Genehmigung von Liegenschaftsveräußerungen durch Sozialversicherungsträger und den Hauptverband**

Sozialversicherungsträger	Zuständigkeit
Allgemeine Unfallversicherungsanstalt	BMG
Betriebskrankenkassen	BMG
Gebietskrankenkassen der neun Länder	BMG
Pensionsversicherungsanstalt	BMASK
Sozialversicherungsanstalt der Bauern	BMG
Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft	BMG
Versicherungsanstalt des österreichischen Notariats	BMASK
Versicherungsanstalt für Eisenbahnen und Bergbau	BMG
Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter	BMG
<b>Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger</b>	<b>BMASK</b>

Quellen: BMASK; BMG; Hauptverband

(2) Unter dieser Wertgrenze bestand lediglich eine Anzeigepflicht. Die Anzeige hatten die Sozialversicherungsträger binnen einem Monat nach ihrem Verkaufsbeschluss dem BMASK bzw. dem BMG zu erstatten. Diese Grenze wurde 1998 eingeführt, zuvor waren alle Liegenschaftsverkäufe genehmigungspflichtig gewesen.<sup>2</sup>

Laut den Erläuterungen zur diesbezüglichen Regierungsvorlage sollten mit der Einführung einer Wertgrenze geringfügige Änderungen einem „schwerfälligen Beschluss- und Genehmigungsverfahren“ entzogen werden. Darunter fielen v.a. Servitutsrechte oder Grundabtretungen im öffentlichen Interesse gegen Zahlung einer niedrigen Entschädigungssumme.<sup>3</sup>

(3) Insgesamt waren 40 der 70 angeführten Liegenschaftsverkäufe (= 57 %) mit einem Gesamterlös von rd. 5,52 Mio. EUR anzeigepflichtig.<sup>4</sup> Zwölf Veräußerungen mit einem Gesamterlös von rd. 1,83 Mio. EUR wurden um rund einen bis sieben Monate verspätet angezeigt. 15 Ver-

<sup>2</sup> In der Stammfassung des § 447 ASVG aus dem Jahr 1955 war für die Veräußerung von Liegenschaften eine Wertgrenze (fünf von Tausend der Gesamteinnahmen des Versicherungsträgers im letzten vorangegangenen Kalenderjahr) nominiert, die 1976 (fünf von Tausend der Erträge des Versicherungsträgers im letzten vorangegangenen Kalenderjahr) geändert und 1987 gestrichen wurde.

<sup>3</sup> z.B. Aufstellen von Telefon- und Stromleitungsmasten

<sup>4</sup> Vier Liegenschaftstransaktionen wurden dennoch einem Genehmigungsverfahren unterzogen.



## Ministerielle Genehmigung der Liegenschaftsverkäufe

käufe mit einem Gesamterlös von rd. 1,20 Mio. EUR wurden überhaupt nicht angezeigt.

Die 40 Veräußerungen betrafen v.a. Wohnungen, Büros und Garagen. Nur ein einziger Verkauf stand in Zusammenhang mit einer Grundabtretung im öffentlichen Interesse.<sup>5</sup> Obwohl die Sozialversicherungsträger der Aufsicht des Bundes unterlagen<sup>6</sup>, waren bei Verstoß gegen die Anzeigepflicht keine Rechtsfolgen vorgesehen.

Die Anzeige der Liegenschaftsverkäufe umfasste im Regelfall nur das Beschlussprotokoll des Vorstands einschließlich der Zustimmung der Kontrollversammlung des jeweiligen Sozialversicherungsträgers. Der Beschlussfassung zugrunde liegende Erläuterungen und weitere für die Preisbeurteilung wesentliche Unterlagen (z.B. Verkehrswertgutachten, Interessentensuche im Bietverfahren) lagen grundsätzlich nicht bei.

- 2.2 Der RH erachtete die Anzeigepflicht im bestehenden Ausmaß für wenig zweckmäßig. Er hob hervor, dass für 40 – und sohin mehr als die Hälfte – der 70 Verkäufe lediglich eine Anzeigepflicht gegenüber dem BMASK und dem BMG bestand. Da diese Verkäufe v.a. Wohnungen, Büros und Garagen betrafen, wurde das Ziel des Gesetzgebers, nur geringfügige Änderungen (wie Servitutsrechte oder Grundabtretungen) von der Genehmigungspflicht auszunehmen, nicht erreicht. Aufgrund der geringeren Informationsübermittlung (z.B. kein Verkehrswertgutachten, keine Unterlagen zur Interessentensuche) waren die Verkäufe zudem schwerer nachvollziehbar. Weiters beanstandete der RH, dass die Sozialversicherungsträger ihre Anzeigepflicht bei zwei Drittel der 40 Verkäufe<sup>7</sup> mangelhaft bzw. gar nicht wahrnahmen. Aus diesem Grund erachtete er die Wertgrenze von rd. 420.000 EUR (Stand 2011) für das Entstehen der Genehmigungspflicht für zu hoch.

Der RH empfahl dem BMASK und dem BMG, die Wertgrenze zu evaluieren. Dabei verwies er beispielhaft auf die Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH, die eine Genehmigung durch den Aufsichtsrat für Liegenschaftsveräußerungen bereits ab 70.000 EUR zwingend vorsah. Nach Berechnung des RH wären unter Zugrundelegung dieser Wertgrenze rd. 81 % der zwischen 2007 und 2011 durchgeführten Verkäufe genehmigungspflichtig gewesen.<sup>8</sup> Gegebenenfalls sollten das BMASK und das BMG in einem weiteren Schritt auf eine Änderung der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen im Sozialversiche-

<sup>5</sup> Gehsteig Göstinger Straße, Graz (AUVA)

<sup>6</sup> § 448 f. ASVG, § 208 Bauern-Sozialversicherungsgesetz bzw. § 154 Beamten-Kranken- und Unfallversicherungsgesetz

<sup>7</sup> zwölf verspätete und 15 nicht angezeigte Verkäufe = 27 Verkäufe/40 Verkäufe = 67,50 %

<sup>8</sup> Bei 13 der 70 Verkäufe lag der Verkaufspreis unter 70.000 EUR.



Ministerielle Genehmigung der  
Liegenschaftsverkäufe

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

rungsrecht zur Absenkung der Wertgrenze für die Genehmigungspflicht hinwirken.

- 2.3 *Laut Stellungnahme des BMASK und des BMG sei dem RH zwar zuzustimmen, dass die gesetzlichen Erläuterungen nur auf Servitutsrechte und Grundabtretungen verweisen. Zusätzlich sei jedoch ausdrücklich der Vorschlag vermerkt gewesen, Bestandänderungen und Bauführungen bis zu einer bestimmten Wertgrenze in Hinkunft der Verantwortung der Selbstverwaltung der Versicherungsträger zu überlassen. Weiters habe der Gesetzgeber auf die der Aufsichtsbehörde im Rahmen der allgemeinen Aufsicht zukommenden Kontroll- und Eingriffsrechte hingewiesen. Damit sei die Motivation des Gesetzgebers klar dokumentiert, in den durch das Unterschreiten der normierten Wertgrenze definierten Bagatellfällen von einem förmlichen Genehmigungsverfahren Abstand zu nehmen und den „überschießenden Verwaltungsaufwand“ einzudämmen.*

*Die Zahlenangaben des RH würden die Treffsicherheit der Maßnahme einer Ausnahme von der Genehmigungspflicht für geringfügige Transaktionen bestätigen. Von den 70 Transaktionen seien 40 (rd. 57 %) „nur“ anzeigepflichtig und 30 (rd. 43 %) genehmigungspflichtig. Bei wertmäßiger Betrachtung nach den erzielten Verkaufserlösen würden sich die 40 „nur“ anzeigepflichtigen Transaktionen auf rd. 5,52 Mio. EUR bzw. rd. 5,42 % der Gesamtsumme von rd. 101,77 Mio. EUR beziehen. Dies bedeute einen durchschnittlichen Verkaufspreis von rd. 138.000 EUR. Die nicht angezeigten 15 Verkäufe mit einem Gesamterlös von rd. 1,20 Mio. EUR würden einen Durchschnittspreis von rd. 80.000 EUR ergeben. Die 30 genehmigungspflichtigen Transaktionen würden sich jedoch auf rd. 96,25 Mio. EUR und damit auf rd. 94,58 % der Gesamttransaktionssumme beziehen.*

*Dass die Versicherungsträger nur wenige Informationen übermitteln würden, diene der Verwaltungsökonomie. Eine in die Tiefe gehende Prüfung durch die Aufsichtsbehörde sei im Rahmen der Beschlussfassung sowie bei Vorliegen der Anzeige jederzeit möglich. Bei der Wahrnehmung der Aufsicht über die Sozialversicherungsträger sei allerdings in jedem Fall auf einen effizienten Mitteleinsatz zu achten – einen Mitteleinsatz, der den vorhandenen und zunehmend geringer werdenden Ressourcen im öffentlichen Dienst entspreche.*

*Das BMG hielt überdies fest, dass die vom RH als Vergleich angeführte Wertgrenze der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH von 70.000 EUR für eine aufsichtsbehördliche Genehmigungspflicht jedenfalls zu niedrig sei. Außerdem sei das Beispiel schlecht gewählt, weil lediglich der Aufsichtsrat seine Genehmigung zu erteilen habe.*

## Ministerielle Genehmigung der Liegenschaftsverkäufe

*Dies sei im Vergleich zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch das BMG ein ungleich geringerer administrativer Aufwand.*

*Sowohl das BMASK als auch das BMG teilten mit, die Empfehlung des RH zur Evaluierung der Wertgrenze aufzugreifen und einer legistischen Prüfung zuzuführen. Hinsichtlich der mangelhaften Wahrnehmung der Anzeigepflicht durch die Versicherungsträger werde eine erlassmäßige Information zur Beachtung der Anzeigepflicht an die Sozialversicherungsträger ergehen. Zudem werde eine Information an die Beauftragten der Aufsichtsbehörde, wonach diese im Zuge der Wahrnehmung der Aufsicht die Sozialversicherungsträger verstärkt auf die Einhaltung der Anzeigepflicht hinweisen mögen, erfolgen.*

- 2.4 Der RH erwiderte dem BMASK und dem BMG, dass die genannte Regierungsvorlage im Jahr 1998 zwecks Einführung einer Wertgrenze ausdrücklich auf Servitutsrechte und Grundabtretungen im öffentlichen Interesse Bezug nahm. Zudem kam in der Regierungsvorlage die Intention des Gesetzgebers, lediglich geringfügige Änderungen von einem „aufwendigen Genehmigungsverfahren“ auszunehmen, eindeutig zum Ausdruck.

Im Hinblick auf den Anteil der anzeigepflichtigen Transaktionen von „nur“ rd. 5,42 % der Gesamtverkaufssumme von rd. 101,77 Mio. EUR wies der RH darauf hin, dass

- die genehmigungspflichtigen Verkäufe auch Transaktionen mit einer sehr hohen Verkaufssumme beinhalteten. Alleine die Liegenschaftsverkäufe Roßauer Lände 3 sowie Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8–10 (durch die PVA) und der Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. mit den Krankenanstalten Baden, Bad Gastein, Bad Hall und Bad Schallerbach (durch die SVB) betrugten zusammen rd. 57,45 Mio. EUR. Diese drei Transaktionen hatten somit großen Einfluss auf das Ergebnis. Ohne deren Berücksichtigung hätten die anzeigepflichtigen Verkäufe (5,52 Mio. EUR) an der Verkaufssumme bereits einen Anteil von rd. 12,45 %;
- genehmigungspflichtige Verkäufe wertmäßig grundsätzlich mehr ins Gewicht fielen (nur große Transaktionen ab 420.000 EUR ohne Grenze nach oben), während anzeigepflichtige Verkäufe betragsmäßig begrenzt waren (bis 420.000 EUR). Dies erhöhte die Wahrscheinlichkeit, dass genehmigungspflichtige Verkäufe bezogen auf die Gesamtverkaufssumme einen größeren Anteil aufwiesen.



Ministerielle Genehmigung der  
Liegenschaftsverkäufe

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

Der RH hob deshalb erneut hervor, dass zwischen 2007 und 2011 für mehr als die Hälfte der Liegenschaftsverkäufe (40 von 70) lediglich eine Anzeigepflicht bestand und verwies auf die damit verbundenen Unzulänglichkeiten. Es konnte aus dem ins Treffen geführten „geringen“ wertmäßigen Anteil der anzeigepflichtigen Verfahren an der Gesamtverkaufssumme jedenfalls nicht abgeleitet werden, dass die Anzeigepflicht in der bestehenden Form zweckmäßig war. Seiner Ansicht wurde das Ziel des Gesetzgebers, lediglich geringfügige Änderungen auszunehmen, nicht erreicht, weil zwischen 2007 und 2011 nur ein einziger Verkauf in Zusammenhang mit einer Grundabtretung im öffentlichen Interesse stand.

In Bezug auf die beispielhaft angeführte Wertgrenze von 70.000 EUR bei der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH betonte der RH gegenüber dem BMG die grundsätzliche Verantwortung und Sorgfaltspflichten von Aufsichtsräten. Da – wie erwähnt – die ursprüngliche Intention des Gesetzgebers darin bestand, nur geringfügige Änderungen von einer Genehmigung auszunehmen, erachtete der RH eine Wertgrenze von 70.000 EUR weiterhin als geeigneten Vergleichsmaßstab.

Insgesamt nahm der RH die angekündigte Evaluierung der Wertgrenze sowie die Bemühungen des BMASK und des BMG, die Sozialversicherungsträger zur Einhaltung der Anzeigepflicht anzuhalten, zur Kenntnis.

Prüfungsmaßstäbe

- 3.1** (1) Da Liegenschaftsveräußerungen nicht dem Vergabegesetz unterliegen, überprüften das BMASK und das BMG im Genehmigungsverfahren zusätzlich zur Einhaltung der rechtlichen Vorgaben<sup>9</sup> v.a. die Einhaltung des Verfahrens im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission<sup>10</sup>. Um nicht als mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) zu gelten, sollten Veräußerungen
- entweder aufgrund eines hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahrens an den meistbietenden oder den einzigen Bieter,

<sup>9</sup> Handlungsmaßstäbe der Sozialversicherungsträger, wie Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit usw.

<sup>10</sup> Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (Amtsblatt C 209/03 vom 10. Juli 1997)



### Ministerielle Genehmigung der Liegenschaftsverkäufe

- oder mindestens zu dem von (einem) unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung festgelegten Marktwert

erfolgen.

(2) Ein hinreichend publiziertes, allgemeines und bedingungsfreies Bietverfahren lag vor, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, in Immobilienanzeigen oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler bekanntgemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte. Ein den formalen Vorgaben entsprechendes Vergabe- bzw. Bietverfahren lag bei zwei Verkaufsverfahren vor. Insgesamt zeigte sich folgendes Bild:

**Tabelle 3: Bietverfahren bei Liegenschaftstransaktionen zwischen 2007 und 2011**

	Verkäufe	Gesamterlös
	Anzahl	in Mio. EUR
hinreichendes Vergabe- bzw. Bietverfahren	2	46,20
eingeschränktes Bietverfahren	25	20,45
kein Bietverfahren	14	21,15
Bietverfahren nicht nachvollziehbar	29	13,97
<b>Summe</b>	<b>70</b>	<b>101,77</b>

Quellen: BMASK; BMG; Darstellung RH

Von den 29 Verkäufen, bei denen das Bietverfahren nicht nachvollziehbar war, waren 21 anzeigepflichtig. Bei diesen anzeigepflichtigen Bietverfahren verfügten das BMASK und das BMG nur eingeschränkt über Unterlagen.

(3) Ein unabhängiger Sachverständiger war im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission eine erfahrene, fachlich kompetente Person mit qualifiziertem Berufsabschluss. Im Gegensatz zu den anzeigepflichtigen Verkäufen gaben bei den genehmigungspflichtigen Verkäufen im Regelfall das BMASK und das BMG die Liegenschaftsbewertungen in Auftrag. Da die Sozialversicherungsträger nicht Verfahrenspartei waren, war durch die Sozialversicherungsträger weder eine Überprüfung der Gutachten noch die Abgabe formeller Stellungnahmen vorgesehen. Hinsichtlich der Gutachten zeigte sich folgendes Bild:

- Zwischen 2007 und 2011 waren bei 13 der 70 Liegenschaftsverkäufe (= rd. 19 %) mit einem Gesamterlös von rd. 8,75 Mio. EUR





Ministerielle Genehmigung der  
Liegenschaftsverkäufe

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

die Gutachten älter als ein Jahr. Davon waren sieben Fälle genehmigungspflichtig. Bei zwei der sechs anzeigepflichtigen Verkäufe um rd. 0,20 Mio. EUR lagen zwischen Gutachtenserstellung und Verkaufsbeschluss vier bzw. sechs Jahre.

- Bei vier genehmigungspflichtigen Liegenschaftsverkäufen um insgesamt rd. 5,04 Mio. EUR wurden die gutachterlich ermittelten Verkehrswerte um 16 % bis 38 % unterschritten.
- Drei anzeigepflichtigen Liegenschaftsverkäufen mit einem Gesamterlös von rd. 0,13 Mio. EUR lag kein unabhängiges Gutachten zugrunde.

3.2 Der RH kritisierte, dass bei 43 (= 61 %) der Liegenschaftsverkäufe mit einem Gesamterlös von rd. 35,12 Mio. EUR entweder kein Bietverfahren stattfand oder nicht nachvollziehbar war, ob und in welcher Form ein solches erfolgte. Er wies nachdrücklich darauf hin, dass bei einem Bietverfahren im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission der größte Ausschreibungswettbewerb bestand.

Weiters hielt der RH kritisch fest, dass drei anzeigepflichtigen Verkäufen kein unabhängiges Gutachten zugrunde lag. Zudem basierten 13 (= rd. 19 %) der Liegenschaftsverkäufe mit einem Erlös von rd. 8,75 Mio. EUR auf veralteten Gutachten. Hinsichtlich vier Liegenschaftsverkäufen von insgesamt rd. 5,04 Mio. EUR bemängelte der RH, dass das BMASK und das BMG diese genehmigten, obwohl die Verkaufspreise um mindestens 16 % unter den Verkehrswerten lagen.

Der RH empfahl dem BMASK und dem BMG (beispielsweise mittels eines Erlasses) sicherzustellen, dass bei Liegenschaftsverkäufen

- Sozialversicherungsträger ein Bietverfahren im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission durchführen, das über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, in Immobilienanzeigen oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler bekanntgemacht wird und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen kann,
- Sozialversicherungsträger nur in begründeten Fällen vom erwähnten Bietverfahren Abstand nehmen (z.B. Grundabtretungen im öffentlichen Interesse),
- Bewertungen nur durch Sachverständige im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission erfolgen,

## Ministerielle Genehmigung der Liegenschaftsverkäufe

- veraltete Gutachten aktualisiert werden und
- eine Neubewertung der Liegenschaft vorgenommen wird, wenn ein festgestellter Marktwert innerhalb einer angemessenen Zeitspanne nicht erzielbar war.

Zudem empfahl der RH dem BMASK und dem BMG, Liegenschaftsverkäufen die Genehmigung zu versagen, wenn der geplante Verkaufspreis den durch einen Sachverständigen ermittelten Marktwert einschließlich einer allfälligen Schätztoleranz<sup>11</sup> unterschreitet.

### 3.3 *Das BMASK und das BMG gaben zum Verkaufsverfahren und zur Unterschreitung des Verkehrswerts bei vier genehmigungspflichtigen Liegenschaftsverkäufen folgende Stellungnahmen ab:*

#### *Verkaufsverfahren:*

*Laut Stellungnahme des BMASK lasse die Mitteilung der Europäischen Kommission keine klare Präferenz für ein Bietverfahren oder ein Sachverständigengutachten erkennen. Bei den genehmigungspflichtigen Verfahren sei jedenfalls ein entsprechendes Sachverständigengutachten zur Absicherung der Entscheidung eingeholt worden.*

*Im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission seien diese Gutachten überdies durch Sachverständige erstellt worden. Die diesbezügliche Empfehlung des RH sei daher in Bezug auf genehmigungspflichtige Transaktionen nicht gänzlich nachvollziehbar.*

*Grundsätzlich teilte das BMASK mit, dass die vom RH erstellten Übersichten in TZ 2 und TZ 3 die Stellungnahme erschweren würden, weil sie keine Differenzierung nach Genehmigungs- und Anzeigepflicht oder Zuständigkeit (BMASK oder BMG) enthalten würden.*

*Laut Stellungnahme des BMG könne es – wie das BMASK – die vom RH dargestellten Zahlen mangels Angabe der konkret betroffenen Transaktionen nur annäherungsweise nachvollziehen. Die Aktualität der Sachverständigengutachten sei im Wesentlichen gewährleistet gewesen. Es habe jedoch im Einzelfall gute Gründe gegeben, auf ein aktuelles Sachverständigengutachten zu verzichten, wenn dessen Einholung nur einen vermeidbaren Kostenaufwand verursacht hätte.*

<sup>11</sup> siehe auch II. 2. b der Mitteilung der Europäischen Kommission: Eine Abweichung bis zu 5 % gegenüber dem festgelegten Marktwert konnte als marktconform betrachtet werden.



Ministerielle Genehmigung der  
Liegenschaftsverkäufe

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

*Im Übrigen gebe die Mitteilung der Europäischen Kommission dem Bietverfahren den Vorzug, während das BMG zur Objektivierung des Verkehrswerts und zur Absicherung seiner Entscheidung stets ein Sachverständigengutachten einhole. Die vom RH aufgezeigten Fälle eines deutlich veralteten Gutachtens bei zwei anzeigepflichtigen Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rd. 0,20 Mio. EUR würden den verantwortungsvollen Umgang der Versicherungsträger mit dieser Thematik dokumentieren.*

*Unterschreitung des Verkehrswerts bei vier genehmigungspflichtigen Liegenschaftsverkäufen:*

*Laut Stellungnahme des BMASK sei es hinsichtlich der Unterschreitung des Verkehrswerts bei drei von vier genehmigungspflichtigen Liegenschaftsverkäufen (Gesamterlös: 5,04 Mio. EUR) zuständig gewesen. Bei diesen Verkäufen sei jeweils eine sehr genaue und auch aktenmäßig dokumentierte Begründung (wie jahrelange Leerstehungen und drohende Renovierungsaufwendungen in nicht unmaßgeblicher Höhe) vorgelegen. Zudem seien erfolglose Verkaufsbemühungen vorangegangen.*

*Im Hinblick auf die vierte Transaktion teile das dafür zuständige BMG mit, dass es sich dabei um einen Sonderfall (Liegenschaftsverkauf Theodor-Körner-Straße 63 und Theodor-Körner-Straße 65, 67, 69 in Graz durch die AUVA) gehandelt habe. Dabei sei aufgrund einer in der Vergangenheit getroffenen vertraglichen Regelung die Preisbildung determiniert gewesen. Die Feststellung des Verkehrswerts relativiere sich damit. Zudem hätten die drei anzeigepflichtigen Verkäufe ohne Verkehrswertgutachten nur ein geringfügiges Volumen (gesamt rd. 130.000 EUR) betroffen.*

*Insgesamt teilten das BMASK und das BMG mit, den der Aufsicht unterliegenden Sozialversicherungsträgern die Durchführung eines Bietverfahrens zu empfehlen. Laut BMG werde dazu ein entsprechender Erlass ergehen.*

*Zudem werde allgemein die Vorgangsweise bei Liegenschaftsveräußerungen evaluiert werden. Dabei werde auf die Durchführung von Bewertungen durch Sachverständige im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission, die Aktualisierung von Gutachten, die Neubewertung einer Liegenschaft (wenn ein festgestellter Marktwert innerhalb einer angemessenen Zeitspanne nicht erzielbar war) und die Versagung der Genehmigung bei Unterschreitung des Marktwerts (einschließlich einer allfälligen Schätztoleranz) geachtet werden.*

## Ministerielle Genehmigung der Liegenschaftsverkäufe

3.4 Der RH entgegnete dem BMASK und dem BMG zu deren Vorhaltung, dass die vom RH erstellten Übersichten eine Stellungnahme erschweren und die dargestellten Zahlen mangels Angabe der konkret betroffenen Transaktionen nur annäherungsweise nachvollziehbar wären, wie folgt:

Die vom RH im Sachverhalt dargestellten Zahlen beruhen ausschließlich auf Unterlagen des BMASK und des BMG sowie auf ergänzenden Informationen der AUVA, der PVA und der SVB, über welche die beiden Bundesministerien das Aufsichtsrecht hatten. Darüber hinaus hatte der RH sämtliche Zahlen im Rahmen seiner Einschau an Ort und Stelle erörtert. Zudem bestätigten das BMASK und das BMG die Zahlen im Zuge der Schlussbesprechung.

Weiters war der RH der Ansicht, dass das BMASK und das BMG über sämtliche Liegenschaftsverkäufe einen detaillierten Überblick (Verkaufserlöse, Genehmigungs- und Anzeigepflicht, Zuständigkeit usw.) haben mussten. Auch hinsichtlich der nicht anzeigepflichtigen Verkäufe, bei denen den Bundesministerien im Vergleich zu genehmigungspflichtigen Fällen weniger Informationen zur Verfügung standen, bestand jederzeit die Möglichkeit, detaillierte Unterlagen anzufordern.

Im Hinblick auf die Mitteilung der Europäischen Kommission hielt der RH gegenüber dem BMASK und dem BMG ferner fest, dass bereits die Erstnennung des Bietverfahrens eine Präferenz für diese Verfahrensart erkennen ließ. In einem solchen Verfahren wird grundsätzlich der Angebots- bzw. Kaufpreis im Wettbewerb ermittelt. Dagegen handelt es sich bei einem gutachterlichen Wert nur um eine hypothetische Bewertung.

Ein veraltetes Gutachten konnte jedenfalls keine Schätzung des Marktpreises zum Verkaufszeitpunkt darstellen. Es wäre daher immer zu aktualisieren bzw. wäre eine Neubewertung der Liegenschaft vorzunehmen. Zudem wäre eine Genehmigung zu versagen, wenn der geplante Verkaufspreis den durch einen Sachverständigen ermittelten Marktwert einschließlich einer allfälligen Schätztoleranz unterschreitet.

Im Hinblick auf die Unterschreitung des Verkehrswerts beim genehmigungspflichtigen Liegenschaftsverkauf Theodor-Körner-Straße 63 und Theodor-Körner-Straße 65, 67, 69 in Graz durch die AUVA entgegnete der RH dem BMG, dass dabei ein Erlöspotenzial von rd. 0,89 Mio. EUR ungenutzt blieb (siehe TZ 30). Daher war der Verkehrswert auch in diesem Fall von Relevanz und nicht außer Acht zu lassen.





Ministerielle Genehmigung der  
Liegenschaftsverkäufe

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

Der RH nahm die vom BMASK und BMG geplante Evaluierung der Vorgangsweise bei Liegenschaftsveräußerungen (Aktualisierung von Gutachten usw.) und den in diesem Zusammenhang geplanten Erlass an die Sozialversicherungsträger (Vorrang eines Bietverfahrens) zur Kenntnis.

Herstellung des Ein-  
vernehmens zwischen  
BMASK und BMG

- 4.1 Eine Novellierung des Bundesministerengesetzes<sup>12</sup> bewirkte 2003 umfangreichere Veränderungen im Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich des nunmehrigen BMASK. Mit der Abgabe von Kompetenzen an das damals neu eingerichtete BMG wurde im Sozialrecht das einvernehmliche Vorgehen der beiden Bundesminister im Genehmigungsverfahren von Liegenschaftsverkäufen normiert.<sup>13</sup>

Durch diese wechselseitige Herstellung des Einvernehmens durchlief die Genehmigung drei bis vier zusätzliche Stellen (Zuteilung, Bearbeitung auf Sachbearbeiterebene, gegebenenfalls Genehmigung durch Vorgesetzten, Kontrolle der Herstellung des Einvernehmens durch das genehmigende Bundesministerium).

Das BMASK oder das BMG verhinderte hinsichtlich keiner der 30 genehmigungspflichtigen Liegenschaftsveräußerungen die Herstellung des Einvernehmens. Bei den Verkäufen Roßauer Lände 3 sowie Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8-10 durch die PVA sowie beim Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. durch die SVB erfolgte keine ausreichende Überprüfung durch das BMASK (siehe TZ 15 und 27) und das BMG (siehe TZ 11).

- 4.2 Der RH kritisierte, dass bei genehmigungspflichtigen Verkäufen die seit dem Jahr 2003 bestehende Herstellung des Einvernehmens zwischen dem BMASK und dem BMG zu einer Doppelgleisigkeit ohne zusätzlichen Nutzen führte.
- 4.3 *Laut Stellungnahme des BMASK habe es sich bei der Festlegung einer wechselseitigen Pflicht zur Herstellung des Einvernehmens bei Genehmigungsverfahren (§ 117 ASVG) um eine Entscheidung des Gesetzgebers gehandelt. Diese sei selbstverständlich von den Behörden zu vollziehen.*

<sup>12</sup> BGBl. I Nr. 17/2003

<sup>13</sup> Zur sprachlichen Vereinfachung wird im gesamten Prüfungsergebnis nicht der zuständige Bundesminister, sondern das Bundesministerium in seiner Kurzform angeführt (BMASK und BMG).

## Ministerielle Genehmigung der Liegenschaftsverkäufe

*Die Feststellung des RH, dass beim Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. durch die SVB keine ausreichende Überprüfung stattgefunden habe, sei unrichtig. Eine solche Prüfung habe stattgefunden und sei auch aktenmäßig dokumentiert. Zudem gehe das BMASK davon aus, dass die primäre Prüfkompetenz beim federführenden Ressort liege und das andere Ressort jeweils die Plausibilität der entsprechenden Aussagen prüfe. Keinesfalls solle ohne entsprechende Notwendigkeit ein zweifacher Prüfaufwand entstehen.*

*Laut Mitteilung des BMG ergebe sich das Erfordernis der wechselseitigen Herstellung des Einvernehmens aus der im Zuge der Schaffung eines eigenständigen BMG mit Zuständigkeit in Angelegenheiten der Kranken- und Unfallversicherung getroffenen gesetzlichen Regelung. Auch in anderen Materien des Sozialversicherungsrechts gebe es entsprechende Einvernehmenskompetenzen.*

*Die Feststellung des RH, dass das zur Einvernehmenherstellung mitbeteiligte Ressort keine ausreichende Überprüfung der vom federführenden Ressort vorgesehenen Erledigung vorgenommen habe, sei zur Kenntnis zu nehmen. Bislang habe mit dem BMASK darüber Konsens bestanden, dass die Hauptverantwortung beim federführenden Ressort liege und das zur Herstellung des Einvernehmens verpflichtete Ressort aus verwaltungsökonomischen Gründen lediglich eine Art „Formalprüfung“ vornehme. Die Kritik des RH an der dadurch bewirkten administrativen Belastung durch Doppelgleisigkeiten ohne zusätzlichen Nutzen sei nachvollziehbar. Es werde eine Prüfung unter Einbeziehung des BMASK erfolgen.*

- 4.4 Der RH entgegnete dem BMASK und dem BMG zu deren Vorhaltung, wonach die Einschätzung des RH, dass bei den durch die PVA und die SVB erfolgten Verkäufen (Roßauer Lände 3 sowie Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8–10; Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.) keine ausreichende Überprüfung stattgefunden hätte, unrichtig wäre, wie folgt. Bei allen drei Verkäufen zeigte der RH Beanstandungen auf. Diese betrafen im Einzelnen
- das BMASK, das bei den Verkäufen der Roßauer Lände 3 sowie der Schiffamtsgasse 15 und der Malzgasse 8–10 durch die PVA Plausibilitätsprüfungen der von ihm in diesem Zusammenhang jeweils beauftragten Verkehrswertgutachten unterließ; dies war insofern relevant, weil in beiden Fällen das Verkehrswertgutachten werterhöhende Faktoren nicht berücksichtigte, wodurch Erlöspotenziale außer Acht gelassen wurden (siehe TZ 15 und 27), und



Ministerielle Genehmigung der  
Liegenschaftsverkäufe

BMASK BMG BMWVF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

- das BMG, das bei der ministeriellen Genehmigung des Teilverkaufs der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. durch die SVB wertbeeinflussende Faktoren (z.B. relativ hoher Kapitalisierungszinssatz, hohe Tagessatzkosten, finanzielle Auswirkungen der Tagessatzkosten) nicht berücksichtigte (siehe TZ 11).

Aus diesem Grund verblieb der RH bei seiner Beurteilung der unzureichenden Überprüfung durch das BMASK und das BMG.

Der RH sah sich darüber hinaus durch die Feststellung des BMG, wonach das zur Herstellung des Einvernehmens mitbeteiligte Ressort lediglich eine Art „Formalprüfung“ vornehme, darin bestätigt, dass die seit dem Jahr 2003 bestehende Herstellung des Einvernehmens zwischen dem BMASK und dem BMG zu einer Doppelgleisigkeit ohne zusätzlichen Nutzen führte. Die diesbezüglich geplante Evaluierung durch das BMG unter Einbeziehung des BMASK nahm der RH zur Kenntnis.

## Zusammenfassung

**5.1** Zwischen 2007 und 2011 führten 14 der 22 Sozialversicherungsträger 70 Liegenschaftsverkäufe um insgesamt rd. 101,77 Mio. EUR durch. Ab einer Wertgrenze von 420.000 EUR unterlagen Liegenschaftsverkäufe der Genehmigung des BMASK bzw. des BMG. Darunter bestand durch die Sozialversicherungsträger eine Anzeigepflicht.

**5.2** Der RH kritisierte insbesondere, dass

- bei 43 der 70 Liegenschaftsverkäufe mit einem Gesamterlös von rd. 35,12 Mio. EUR entweder kein Bieterverfahren stattfand oder nicht nachvollziehbar war, ob und in welcher Form ein solches erfolgte;
- bei vier Liegenschaftsverkäufen mit einem Gesamterlös von rd. 5,04 Mio. EUR eine Genehmigung durch das BMASK und das BMG erfolgte, obwohl die Verkaufspreise die Verkehrswerte um mindestens 16 % unterschritten und
- 13 Liegenschaftsverkäufe um rd. 8,75 Mio. EUR auf veralteten Gutachten basierten.

Weiters kritisierte der RH, dass

- bei den 30 genehmigungspflichtigen Verkäufen die Herstellung des Einvernehmens zwischen dem BMASK und dem BMG zu einer Doppelgleisigkeit ohne zusätzlichen Nutzen führte und



- bei zwei Drittel der 40 anzeigepflichtigen Verkäufe die Sozialversicherungsträger ihre Anzeigepflicht mangelhaft bzw. gar nicht wahrnahmen. Dafür waren jedoch keine Rechtsfolgen vorgesehen.

### **Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. mit vier Sonderkrankenanstalten durch die SVB**

#### Ausgangslage

**6.1** (1) Im April 2006 brachte die SVB ihre Sonderkrankenanstalt in Bad Gleichenberg in eine eigens dafür gegründete Besitz- und Betriebsgesellschaft ein. Im Rahmen einer zuvor durchgeführten öffentlichen Ausschreibung verkaufte sie 74 % der Gesellschaftsanteile an eine private Betreibergesellschaft, deren Gesellschafter in den Bereichen Banken, Versicherungen, Bau und Krankenhausbetrieb tätig waren. 26 % der Gesellschaftsanteile behielt die SVB. Darüber hinaus räumte die SVB der Besitz- und Betriebsgesellschaft als neuem Krankenanstaltenträger eine Auslastungszusage für rd. 15 Jahre ein. Sie sicherte ihr auf diese Weise einen Teil des Umsatzes.

(2) Nach diesem Public-Private-Partnership-Modell leitete die SVB im Herbst 2006 einen Teilverkauf (74 %) ihrer vier weiteren Krankenanstalten in Baden, Bad Gastein, Bad Hall und Bad Schallerbach<sup>14</sup> ein. Diese Transaktion stellte den einzigen Unternehmensteilverkauf bzw. Share-Deal der 70 Liegenschaftsverkäufe der Sozialversicherungsträger dar.

Die wesentlichen Gründe dafür waren die abnehmende Anzahl der Versicherten der SVB um rd. 1 % bis 2 % pro Jahr sowie der Sanierungs- und Ausbaubedarf der vier zwischen 1910 und 1977 errichteten Krankenanstalten in Höhe von 42,55 Mio. EUR<sup>15</sup>. Durch den Teilverkauf erwartete sich die SVB v.a. die Erhaltung der Arbeitsplätze in den Krankenanstalten, die Generierung privaten Kapitals sowie die Sicherstellung einer nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen ausgerichteten Betriebsführung.

**6.2** Der RH hielt fest, dass diese Transaktion den einzigen Unternehmensteilverkauf bzw. Share-Deal der 70 Liegenschaftsverkäufe der Sozialversicherungsträger (siehe TZ 1) darstellte. Ansonsten erfolgten die Verkäufe ausschließlich über sogenannte Asset-Deals.

<sup>14</sup> Die Krankenanstalten hatten jeweils durchschnittlich 110 Betten zur Behandlung u.a. von Erkrankungen des Bewegungs- und Stützapparats bzw. des Herz- und Kreislaufsystems. Die Anstalt in Bad Schallerbach war eine Krankenanstalt, die anderen drei eine Sonderkrankenanstalt.

<sup>15</sup> Diese Zahl legte die SVB im Rahmen der Gebarungüberprüfung dem RH vor. Mit der damals geplanten Erweiterung waren insgesamt 550 Betten vorgesehen.





Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

Weiters verwies der RH darauf, dass die sinkende Anzahl der Versicherten der SVB die langfristige Auslastung der Krankenanstalten und damit die nachhaltige Wirtschaftlichkeit beeinträchtigte. Er sah einen Zielkonflikt zwischen dem Erhalt von Arbeitsplätzen und der Führung der Krankenanstalten nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen.

### 6.3 Laut Stellungnahme der SVB

a) *gebe es keinen Zielkonflikt zwischen dem Erhalt von Arbeitsplätzen und der Führung der Krankenanstalten nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen. Es sei ausdrücklich eine vertragliche Bedingung gewesen, die überlassenen Mitarbeiter mit allen Rechten und Pflichten der Dienstordnungen in einer gemeinsamen Besitz- und Betriebsgesellschaft nach dem Teilverkauf im Jahr 2010 (siehe TZ 12) weiter zu beschäftigen. Der RH lehne die privatwirtschaftliche Führung ursprünglich in ausschließlich öffentlichem Eigentum stehender Krankenanstalten offenbar grundsätzlich ab.*

b) *Beim Betriebsübergang 2010 seien in den vier Krankenanstalten 372 Personen beschäftigt gewesen. Im Jahr 2012 seien es 450 Personen gewesen. Im gleichen Zeitraum sei das von der SVB der Besitz- und Betriebsgesellschaft überlassene Personal von 326,64 auf 264,88 Vollzeitäquivalente zurückgegangen.*

*Das BMG verzichtete darauf, die ihm vollinhaltlich bekannte Stellungnahme der SVB zu kommentieren. Es gab ausschließlich zu den das Bundesministerium direkt betreffenden Feststellungen des RH eine Stellungnahme ab (siehe TZ 11).*

### 6.4 Der RH entgegnete der SVB Folgendes:

a) Der RH wies die Vorhaltung der SVB nachdrücklich zurück, dass er eine privatwirtschaftliche Führung von ursprünglich in ausschließlich öffentlichem Eigentum stehenden Krankenanstalten grundsätzlich ablehnen würde. Eine entsprechende Wertung nahm der RH zu keinem Zeitpunkt vor. Gleichwohl zeigte er die Änderung der Rahmenbedingungen des Krankenanstaltenbetriebs im Zuge der Teilprivatisierung auf. In finanzieller Hinsicht konnte der private Partner von den neu geschaffenen Rahmenbedingungen profitieren.

Deshalb sah der RH auch den Zielkonflikt zwischen dem Erhalt von Arbeitsplätzen und der Führung der Krankenanstalten nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen. So stellten die

### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

- Personalaufwendungen<sup>16</sup> aufgrund der intensiven medizinischen Betreuung die größte Aufwandsposition des Krankenanstaltenbetriebs dar. Die Verringerung der Personalkosten war daher ausdrücklich ein Ziel des Teilverkaufs. Dieses sollte durch einen Umstieg in einen neuen Kollektivvertrag (= Kollektivvertrag für die DienstnehmerInnen der Privatkrankenanstalten Österreichs) erreicht werden. Dieser war im Vergleich zu den von der SVB bislang angewendeten Dienstordnungen der Sozialversicherungsträger mit geringeren Kosten verbunden (siehe TZ 12).
  - Erst der neue Kollektivvertrag ermöglichte der SVB, einen privaten Partner zu finden. Die neue Besitz- und Betriebsgesellschaft, an der sich ein privater Partner im Zuge des Teilverkaufs im Jahr 2010 zu 74 % beteiligte, hatte deshalb lediglich die Bezüge der Mitarbeiter und gesetzlichen Abgaben bis zur Höhe der kollektivvertraglichen Basis zu bezahlen. Den Differenzbetrag musste hingegen die SVB leisten. Die Besitz- und Betriebsgesellschaft ersparte sich dadurch in den Jahren 2010 und 2011 jeweils rd. 5 Mio. EUR bis 6 Mio. EUR (siehe TZ 12). Insgesamt wurden mit dem Wechsel in den günstigeren Kollektivvertrag die Voraussetzungen geschaffen, dass die Besitz- und Betriebsgesellschaft bereits von Unternehmensbeginn an in den ersten beiden Jahren Jahresüberschüsse in Höhe von jeweils rd. 4 Mio. EUR erzielen konnte (siehe TZ 13).
- b) Zu dem von der SVB ins Treffen geführten „Personalanstieg“ in den vier Krankenanstalten von 2010 auf 2012 konnte der RH ohne nähere Angaben keine Aussage treffen, insbesondere in welchem Ausmaß sich dieser auch in einer Erhöhung von „Vollzeitäquivalenten“ auswirkte. Grundsätzlich hielt der RH gegenüber der SVB fest, dass ein Personalanstieg durch die Anhebung der Bettenkapazität infolge des geplanten und tatsächlich erfolgten Ausbaus der Krankenanstalten nicht auszuschließen war.

Dass das von der SVB überlassene Personal von 2010 bis 2012 zurückging, war darauf zurückzuführen, dass nicht mehr die SVB, sondern die neue Besitz- und Betriebsgesellschaft die neuen Dienstverhältnisse begründete. Diesbezüglich verwies der RH auf seine Sachverhaltsdarstellung in TZ 12.

<sup>16</sup> eigenes Personal und von SVB überlassenes Personal



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

Unternehmens-  
bewertung

7.1 (1) Der Teilverkauf sollte so wie in Bad Gleichenberg über eine eigene Besitz- und Betriebsgesellschaft erfolgen. Aus diesem Grund gründete die SVB im September 2006 die „SVB – Rehabilitationszentren Neu Gesellschaft m.b.H.“, die im November 2009 in „KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.“<sup>17</sup> unbenannt wurde. Im Anlagevermögen war der Buchwert der in die Gesellschaft einzubringenden vier Krankenanstalten mit rd. 15,82 Mio. EUR<sup>18</sup> ausgewiesen. In einem externen Gutachten der SVB wurde der Sachwert mit rd. 25,19 Mio. EUR festgestellt.

Der im Auftrag der SVB in einem weiteren externen Ertragswertgutachten ermittelte Unternehmenswert der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. belief sich auf rd. 13,64 Mio. EUR für 100 % bzw. rd. 10,09 Mio. EUR für den geplanten 74 %igen Anteilsverkauf.<sup>19</sup> Dieser beruhte auf Planergebnissen<sup>20</sup> und berücksichtigte die „unternehmensspezifischen Strukturen“ der Krankenanstalten „in Abstimmung mit der SVB“.

Für die Ermittlung des Unternehmenswerts der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. nahm das Gutachten für die ersten fünf Jahre einen Kapitalisierungszinssatz von 11,55 % an, danach von 12,55 %. Im Allgemeinen setzt sich ein Kapitalisierungszinssatz aus einem Basiszinssatz und einen Risikozuschlag zusammen:

- Bei der Bestimmung des Basiszinssatzes ist von einer risikolosen Kapitalmarktanlage auszugehen.
- Für die konkrete Höhe des Risikozuschlags sind auf dem Markt beobachtete Risikoprämien geeignete Ausgangsgrößen. Diese sind den speziellen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts und des Bewertungsobjekts anzupassen.

<sup>17</sup> Zur vereinfachten Lesbarkeit wird im Prüfungsergebnis das Unternehmen einheitlich mit dem neuen Firmenwörterlaut bezeichnet.

<sup>18</sup> Buchwert laut Anlagevermögen zum 30. Juni 2007 (Errichtungszeitpunkte: Bad Schallerbach: 1910, Baden: 1966, Bad Hall: 1969, Bad Gastein: 1977)

<sup>19</sup> Ursprünglich ging das Gutachten bei der Krankenanstalt Bad Hall von Investitionen von rd. 12,75 Mio. EUR für die Teilsanierung und Erweiterung von 120 auf 140 Betten aus. Bei dieser Variante betrug der Ertragswert noch rd. 15,97 Mio. EUR. Diese Erweiterung wurde letztlich nicht umgesetzt.

<sup>20</sup> Für die ersten fünf Jahre ab Übergang auf diskontierten Planergebnissen, danach auf einem Fortführungswert

### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

Konkret setzte das Gutachten einen Basiszinssatz von 4,09 % an, darüber hinaus zwei Risikozuschläge von zusammen 7,46 % bzw. 8,46 %.<sup>21</sup> Ferner veranschlagte es für die geplante Sanierung und den Ausbau der Krankenanstalten Gesamtinvestitionen von rd. 30,70 Mio. EUR.

(2) Laut der im Wege der SVB nach der Schlussbesprechung des RH am 25. Juni 2012 vorgelegten Stellungnahme der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wäre zum Zeitpunkt der Unternehmensbewertung – zusätzlich zum Basiszinssatz von 4,09 % – ein Risikozuschlag<sup>22</sup> von 4,46 % für nicht börsennotierte Unternehmen angenommen worden. Zur Abdeckung des unternehmensindividuellen Risikos wäre ein weiterer Zuschlag zwischen 3,00 % und 5,00 %<sup>23</sup> zu berücksichtigen gewesen. Dazu zählten v.a. die erschwerte Handelbarkeit der Eigentumsrechte, die eingeschränkte Diversifikation der Eigentümer, eingeschränkte Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten und die starke Abhängigkeit von wenigen Schlüsselpersonen.

- 7.2 Der RH beanstandete den zu niedrig angesetzten Unternehmenswert. Hinsichtlich des Kapitalisierungszinssatzes wies er kritisch auf die Risikozuschläge von 7,46 % bzw. 8,46 % hin. Sie waren im Hinblick auf den etablierten Krankenanstaltenbetrieb und das geringe Unternehmensrisiko aufgrund zu erwartender Umsatzerlöse relativ hoch.

Der RH konnte insbesondere die Argumentation der im Wege der SVB vorgelegten Stellungnahme der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft hinsichtlich des Risikozuschlags zwischen 3,00 % und 5,00 % für das unternehmensindividuelle Risiko nicht nachvollziehen. Aufgrund der hohen Bonität der zum Sektor Staat gehörenden SVB, die Gesellschafterin der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. sein sollte, bestanden keine eingeschränkten Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten. Ebenso wenig traf eine eingeschränkte Diversifikation der Eigentümer zu. Dies betraf die geplante Gesellschafterstruktur, die einem Public-Private-Partnership-Modell folgend einen öffentlichen und einen privaten Gesellschafter vorsah.

<sup>21</sup> Die Risikozuschläge umfassten eine Marktrisikoprämie (4,46 %) und eine zusätzliche Prämie für unternehmensspezifische Risiken (3,00 % bzw. 5,00 %). Bei jener zusätzlichen Prämie in Höhe von 5,00 % erfolgte noch ein Wachstumsabschlag von 1,00 %.

<sup>22</sup> Risikozuschlag = Marktrisikoprämie (Mittelwert der jährlichen Renditen des österreichischen Aktienmarktes) multipliziert mit einem so genannten Beta-Faktor (systemisches Risiko einer bestimmten Branche) → 4,46 % = 4,80 % x 0,93

<sup>23</sup> noch vor Abzug des Wachstumsabschlags von 1,00 %





Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

Darüber hinaus verwies der RH auf die zu erwartende Streuung innerhalb des privaten Gesellschafters. So hatte z.B. der im Jahr 2006 von der SVB durchgeführte Teilverkauf in Bad Gleichenberg gezeigt, dass die Gesellschafter des dortigen privaten Betreibers in den Bereichen Banken, Versicherungen, Bau und Krankenhausbetrieb tätig waren.

Die Kapitalisierungszinssätze von insgesamt 11,55 % bzw. 12,55 % reduzierten den Unternehmenswert und damit bereits vorab das zu erwartende Erlöspotenzial für die SVB. Nach Berechnung des RH hätte jeder geringere Kapitalisierungszinssatz einen höheren Unternehmenswert bedeutet:

**Tabelle 4: Unternehmenswert der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. der SVB bei unterschiedlichen Kapitalisierungszinssätzen**

Kapitalisierungszinssatz	Ertragswertgutachten der SVB	Berechnung des RH			
		in %			
	11,55 bzw. 12,55	9,00	7,00	5,50	4,09 <sup>1</sup>
		in Mio. EUR			
Unternehmenswert <sup>2</sup> (100 %)	13,64	19,19	25,41	33,10	45,56
Unternehmenswert <sup>2</sup> (74 %)	10,09	14,20	18,80	24,49	33,71

<sup>1</sup> Basiszinssatz

<sup>2</sup> Ertrags- bzw. Unternehmenswert

Quellen: SVB; Berechnung des RH

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von beispielsweise 7 % hätte der Unternehmenswert für den geplanten 74 %-Anteil rd. 18,80 Mio. EUR betragen und wäre somit um fast 9 Mio. EUR höher als der im Gutachten ermittelte Wert von 10,09 Mio. EUR gewesen.

Der RH war der Ansicht, dass die SVB bei einer umfassenderen Überprüfung – sie war Auftraggeberin des Ertragswertgutachtens – den mit den relativ hohen Kapitalisierungszinssätzen einhergehenden nachteiligen finanziellen Effekt (potenzieller Mindererlös) hätte erkennen müssen. Daher empfahl der RH der SVB, bei Ertragswertgutachten entsprechende Plausibilitätsprüfungen der darin angenommenen Kapitalisierungszinssätze sicherzustellen. Nur dadurch war gewährleistet, dass das Erlöspotenzial ausgeschöpft werden konnte.

**7.3 Laut Stellungnahme der SVB seien ihr zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung Bewertungen in Höhe von 18,64 Mio. EUR (Sachwert), 11,71 Mio. EUR (Buchwert) und 10,09 Mio. EUR (Ertragswert) bekannt**

**Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.**

*gewesen.<sup>24</sup> Der Kaufpreis von 16,50 Mio. EUR (siehe TZ 9) sei im oberen Bereich der drei Bewertungsergebnisse gelegen. Die Unternehmensbewertung der SVB sei gemäß dem entsprechenden Fachgutachten der Kammer für Wirtschaftstreuhandler von Dezember 2006 durchgeführt worden. Die von ihr beauftragte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft habe in einer Stellungnahme an den RH dargelegt, die Vorgaben dieses Fachgutachtens eingehalten zu haben.*

*Eine davon abweichende Vorgangsweise und die vom RH angesetzten Risikoaufschläge hätten demgegenüber zu einer willkürlichen Berechnung des Unternehmenswerts geführt. Weiters betrage der relevante Zeitraum für eine Unternehmensbewertung 15 Jahre.*

*Da die SVB nur 26 %ige Gesellschafterin der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. und nur in diesem Ausmaß am Risiko der Gesellschaft beteiligt sei, könne sie die vom RH angemerkte hohe Bonität der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. nicht nachvollziehen. Der finanzierungsrelevante Bereich der SVB sei die Kranken- und Unfallversicherung, für die jedoch keine Staatshaftung bestehe. Die SVB sei im März 2004 im Bereich der Krankenversicherung vor der Frage der Zahlungsunfähigkeit gestanden.*

*Eine breite Streuung innerhalb der privaten Gesellschafter als Begründung für herabgesetzte Risikoaufschläge sei sachlich nicht nachvollziehbar. Dass potente Gesellschafter im Bedarfsfall bereit seien, Kapital nachzuschließen, sei nicht auszuschließen. Mit dem Unternehmenswert habe dies allerdings nichts zu tun.*

*Der RH negiere die Ausführungen der von ihr beauftragten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft und berufe sich hinsichtlich der von ihm als zu hoch kritisierten Risikoaufschläge ausschließlich auf seine Autorität als Prüforgan der Republik. Der Vorgangsweise des RH mangle es an Objektivität und Sachlichkeit.*

*Die SVB habe selbstverständlich in einem ausführlichen Gespräch über das vorgelegte Gutachten mit der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft alle Annahmen und somit auch die Höhe der Risikoaufschläge hinterfragt. Da keine sachlichen Gegenargumente vorgelegen seien, habe sie das Gutachten als Grundlage für ihre Entscheidung angesehen.*

<sup>24</sup> für jeweils 74 % der Gesellschaftsanteile gerechnet





Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

- 7.4 Der RH wies die Vorhaltung der SVB, dass die von ihm angesetzten Risikoaufschläge zu einer willkürlichen Berechnung des Unternehmenswerts führen würden und es der Vorgangsweise des RH an Objektivität und Sachlichkeit mangelte, zurück.

Der RH merkte zu den über den Basiszinssatz von 4,09 % angenommenen Risikozuschlägen von

- 4,46 % für nicht börsennotierte Unternehmen und
- 3,00 % bzw. 5,00 % für das unternehmensindividuelle Risiko (4,00 % unter Berücksichtigung des Wachstumsabschlags)

insbesondere an:

Der erste Risikozuschlag basierte auf dem Mittelwert der jährlichen Renditen eines „österreichischen Aktienportfolios“ in Höhe von 4,80 %. Dieser wurde mit einem Beta-Faktor von 0,93, der dem Branchenschnitt („Medical Hospitals“) „vergleichbarer europäischer Unternehmen“ entsprach, multipliziert. Den zweiten Risikozuschlag leitete das Gutachten „aufgrund der Größe und Marktposition der Krankenanstalten“ und der „allgemeinen Unsicherheit im Rahmen einer Einschätzung einer zukünftigen Entwicklung“ ab. Dafür setzte es einen „pauschalen Risikozuschlag von 3,00 % bzw. 5,00 %“ an.

Der RH betonte hinsichtlich des ersten Risikozuschlags nachdrücklich, dass der Beta-Faktor auf einem Durchschnittswert „vergleichbarer europäischer Unternehmen“ basierte und damit nur eingeschränkt für den gegenständlichen Fall des – österreichischen Markts – zutraf. Damit wird nach Ansicht des RH das systematische Risiko, dem sich ein Investor in dem konkreten Projekt aussetzte, nicht adäquat abgebildet.

Hinsichtlich des zweiten Risikozuschlags betonte der RH, dass z.B. das Kriterium „allgemeine Unsicherheit im Rahmen einer Einschätzung einer zukünftigen Entwicklung“ für das unternehmensindividuelle Risiko beim gegenständlichen PPP-Projekt ebenfalls nur eingeschränkt zutraf. Dies deshalb, weil die

- gesicherten Umsätze und somit Überschüsse durch die fixen Tagesatzkosten und die Auslastungszusage der SVB und
- die Miteigentümerschaft der SVB, die gleichzeitig den Umsatz des Krankenanstaltenbetriebs durch Zuweisung ihrer Versicherten sicherte,

### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

keinen über den ersten Risikozuschlag für nicht börsennotierte Unternehmen hinausgehenden „pauschalen“ Risikozuschlag von bis zu 5,00 % (4,00 %) rechtfertigte. Weiters kamen die im gegenständlichen PPP-Projekt eingeschränkten finanziellen Risiken (Kapitalbeschaffung) und operativen Risiken (etablierter Krankenanstaltenbetrieb) hinzu.

Der RH betonte überdies, dass das erwähnte Fachgutachten ausschließlich allgemeine Grundsätze (Rahmenbedingungen) aufstellte, es keine konkreten Werte angab und der Zuschlag für das unternehmensindividuelle Risiko bereits durch den Beta-Faktor abgebildet sein sollte.

Der RH zeigte anhand unterschiedlicher Kapitalisierungszinssätze grundsätzlich auf, dass die Risikoaufschläge maßgeblich das Ergebnis der Unternehmensbewertung beeinflussten. Diese Vorgangsweise diene einer objektiven und sachlichen Darstellung, insbesondere weil der RH keinen einzelnen Zinssatz herausgriff, sondern eine Bandbreite an niedrigeren Zinssätzen (von 9,00 % bis 4,09 %) und damit resultierenden ansteigenden Ertrags- bzw. Unternehmenswerten (von 14,20 Mio. EUR bis 33,71 Mio. EUR) dem von der SVB ermittelten Wert von nur 10,09 Mio. EUR gegenüberstellte.

Der Kaufpreis für 74 % der Gesellschaftsanteile in Höhe von 16,50 Mio. EUR lag nur deshalb im oberen Bereich der drei Bewertungsergebnisse (Buch-, Sach- und Ertragswert), weil der Ertrags- bzw. Unternehmenswert infolge relativ hoher Kapitalisierungszinssätze (11,55 % bzw. 12,55 %) lediglich rd. 10,09 Mio. EUR betrug. Bei geringeren Risikoaufschlägen und einem folglich niedrigeren Zinssatz von z.B. 7,00 % hätte der Ertragswert rd. 18,80 Mio. EUR betragen und damit bereits den erzielten Kaufpreis von 16,50 Mio. EUR überschritten. Dabei waren nicht einmal noch die – als Ergebnis der Ausschreibung des Teilverkaufs – um bis zu rd. 25 % höheren Tagessatzkosten (siehe TZ 8) berücksichtigt. Sie hätten zu einer weiteren Erhöhung des Ertrags- bzw. Unternehmenswerts geführt und würden den Verkaufserfolg für die SVB noch mehr in Frage stellen.

Im Hinblick auf die Höhe des Ende Juli 2008 gelegten Kaufpreisangebots von 16,50 Mio. EUR (bzw. von 16,00 Mio. EUR durch einen Zweitbieter, siehe TZ 8) gab der RH zu bedenken, dass die SVB bereits im Laufe des Ausschreibungsverfahrens – Anfang April 2008 – die Bieter über die „Buch- und Verkehrswerte der ausgeschriebenen Sonderkrankenanstalten“ informiert hatte. Sihin konnten sich die Bieter an den von der SVB vorzeitig offen gelegten Bewertungsgrundlagen bei der Kalkulation ihrer endgültigen Angebote orientieren. Hätte bei diesen Bewertungsgrundlagen das Ertragswertgutachten einen höheren Unternehmenswert von z.B. rd. 18,80 Mio. EUR statt 10,09 Mio. EUR



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

ausgewiesen, wären höhere Kaufpreisangebote als 16,50 Mio. EUR (und 16,00 Mio. EUR) nicht auszuschließen gewesen.

Im Hinblick auf die Risikoaufschläge entgegnete der RH der SVB weiters, dass die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. bereits im ersten Betriebsjahr (2010) und trotz Sanierung und Ausbau der Krankenanstalten einen Jahresüberschuss von rd. 4,04 Mio. EUR (siehe TZ 13) erzielte. Der hohe Überschuss verdeutlichte das für den privaten Partner von Beginn an eingeschränkte Kapitalrisiko im Gegensatz zu Investitionen in Unternehmen, die in den ersten Betriebsjahren teilweise hohe Anfangsverluste realisieren und auch lange Amortisationszeiten aufweisen. Damit sah der RH das Argument der SVB, der relevante Zeitraum für eine Unternehmensbewertung würde 15 Jahre betragen und somit höhere Risikoaufschläge rechtfertigen, als in diesem Fall widerlegt an. Die von der SVB in diesem Zusammenhang mit der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geführten „ausführlichen Gespräche“ waren mangels schriftlicher Belege für den RH nicht überprüfbar.

Der RH entgegnete der SVB, dass er den Zuschlag von 3,00 % bis 5,00 % für das unternehmensindividuelle Risiko sachlich weiterhin nicht nachvollziehen konnte. Insgesamt verblieb er bei seiner Auffassung, dass durch die private/öffentliche Eigentümerstruktur einerseits und die Streuung innerhalb des privaten Gesellschafters andererseits eine entsprechende Diversifikation der Eigentümer bestand. Zu berücksichtigen war in diesem Zusammenhang auch das doppelte Interesse der SVB. Im Rahmen des Teilverkaufs war klar, dass die SVB

- mit der garantierten Tragung der Tagessatzkosten (für die Behandlung ihrer Versicherten) in der Höhe von anfänglich rd. 80,73 % bis 67,37 % (bis Ende 2025 bzw. 2026) künftig nicht nur den Großteil der Umsatzerlöse der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. sichern wird (siehe TZ 8),
- sondern auch als 26 %ige Eigentümerin am langfristigen Unternehmenserfolg der Gesellschaft interessiert sein wird.

Generell war der RH der Ansicht, dass der SVB als Auftraggeberin besondere vertragliche Verpflichtungen und Verantwortlichkeiten (z.B. sorgfältige Plausibilitätsprüfung) hinsichtlich der in das Ertragswertgutachten eingeflossenen Parameter zukamen. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung an die SVB, bei Ertragswertgutachten künftig entsprechende Plausibilitätsprüfungen der darin angenommenen Kapitalisierungszinssätze sicherzustellen.



## Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

### Ausschreibung des Teilverkaufs

**8.1** (1) Im Juli 2007 schrieb die SVB den Teilverkauf der vier Krankenanstalten mit verpflichtender Betriebsführung öffentlich aus. Nach einem zweistufigen Verhandlungsverfahren legten Ende Juli 2008 zwei im Gesundheitswesen tätige Bietergemeinschaften (= Bieter 1 und 2) Angebote.

(2) Die Angebote bewertete die SVB anhand von acht zum Teil monetären Kriterien. Insgesamt waren 100 Punkte zu erreichen:

- Das erste mit 30 Punkten gewichtete Kriterium bezog sich auf den Kaufpreis für einen 74 %igen Anteil an der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.
- Das zweite ebenfalls mit 30 Punkten gewichtete Kriterium betraf die Tagessatzkosten, die die SVB für die Behandlung ihrer versicherten Patienten künftig laufend zu zahlen hatte. Diese waren für 159.927 Belegstage (Stand 2006) zu kalkulieren. Dabei gab die SVB eine Auslastungszusage bis Ende 2025 bzw. 2026<sup>25</sup> (= 15 bzw. 16 Jahre) von anfänglich rd. 80,73 % bis 67,37 %<sup>26</sup> der maximalen Bettenkapazität, die nach dem Ausbau 191.990 Belegstage betragen sollte, ab.
- Das dritte mit 10 Punkten gewichtete Kriterium der Gewinnbeteiligung bezog sich auf den Anteil am Jahresgewinn der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H., die die SVB nach dem Teilverkauf als Minderheitsgesellschafterin mit 26 % erhalten sollte.
- Vier weitere Kriterien betrafen – bezogen auf die geplante Sanierung und den Ausbau der Krankenanstalten – Kosten<sup>27</sup>, Funktionalität, Qualität der Bauausführung und Bauzeit mit insgesamt 22,50 Punkten.
- Das achte Kriterium bezog sich auf die Aufrechterhaltung des Betriebs der Krankenanstalten<sup>28</sup> während der Bauphase (7,50 Punkte).

(3) Laut Bewertungsverfahren erhielt das jeweils beste Angebot pro Zuschlagskriterium die maximale Punktezahl, jedes weitere Angebot richtete sich proportional nach diesem Bestangebot. Die Angebote der zwei Bieter stellten sich wie folgt dar:

<sup>25</sup> mittels Nachtrags auf 2026 verlängert

<sup>26</sup> 80,73 % am Beginn; 67,37 % am Ende der 15 bzw. 16 Jahre

<sup>27</sup> Für die von der SVB vorgegebenen Ausbaupläne (Sanierung und Bau) waren für die niedrigste Investitionssumme 7,50 Punkte zu erreichen.

<sup>28</sup> = Aufrechterhaltung der täglichen Bettenanzahl



Teilverkauf der KKB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

**Tabelle 5: Angebote einschließlich Bewertung der SVB für die Ausschreibung des Teilverkaufs der KKB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.**

Zuschlagskriterien	maximal mögliche Punkte	Bieter 1	Punkte	Bieter 2	Punkte
1. Kaufpreis <sup>1</sup>	30,00	16,50 Mio. EUR	30,00	16,00 Mio. EUR	29,09
2. Tagessatzkosten <sup>1</sup>	30,00	31,94 Mio. EUR/Jahr	26,75	28,48 Mio. EUR/Jahr	30,00
3. Gewinnbeteiligung	10,00	26 %	8,67	30 %	10,00
4. Kosten	7,50	24,10 Mio. EUR	7,50	38,48 Mio. EUR	4,70
5. Funktionalität	5,00	Ergebnis Bewertungskommission	5,00	Ergebnis Bewertungskommission	3,58
6. Qualität	5,00	Ergebnis Bewertungskommission	5,00	Ergebnis Bewertungskommission	3,27
7. Bauzeit	5,00	65 Monate	5,00	87 Monate	3,74
8. Betrieb (Bauphase)	7,50	312 Betten	7,50	275 Betten	6,61
<b>Summe</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>95,42</b>	<b>-</b>	<b>90,99</b>

- <sup>1</sup> Kaufpreis: Bieter 1 mit 16,50 Mio. EUR/Jahr = 30 Punkte (Höchstpunkte)  
Bieter 2 mit 16,00 Mio. EUR/Jahr -->  $16,00/16,50 \times 30,00 = 29,09$  Punkte;  
Tagessatzkosten: Bieter 2 mit 28,48 Mio. EUR/Jahr = 30 Punkte (Höchstpunkte)  
Bieter 1 mit 31,94 Mio. EUR/Jahr -->  $28,48/31,94 \times 30,00 = 26,75$  Punkte.

Quellen: SVB; Darstellung RH

Das Angebot des Bieters 1 beurteilte die SVB mit 95,42 Punkten als das Bestangebot. Es sah für die geplante Sanierung und den Ausbau der Krankenanstalten Kosten von rd. 24,10 Mio. EUR vor, jenes des Bieters 2 als Zweitbieter rd. 38,48 Mio. EUR.<sup>29</sup> Die geplante Bauzeit betrug beim Bieter 1 als Erstbieter insgesamt 65 Monate, beim Bieter 2 87 Monate. Die SVB führte eine rechnerische Angebotsüberprüfung durch. Auf eine Analyse der Gründe für die großen Angebotsunterschiede verzichtete sie allerdings.

Der Bieter 2 lag mit insgesamt 90,99 Punkten mit 16,00 Mio. EUR beim einmaligen Kaufpreis um 0,50 Mio. EUR zwar unter dem Angebot des Bieters 1, bei den jährlich durch die SVB zu leistenden Tagessatzkosten war sein Angebot mit rd. 28,48 Mio. EUR allerdings um rd. 3,46 Mio. EUR günstiger.

<sup>29</sup> Der Unterschied erklärte sich im Wesentlichen durch die Ansätze bei den Krankenanstalten Bad Schallerbach mit beinahe 15 Mio. EUR (Bestbieter) zu 6 Mio. EUR (Zweitbieter).

### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

(4) Im Rahmen seiner Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle erkannte der RH, dass die Angebotsauswertung der SVB fehlerhaft war. Gemäß Ausschreibung waren die Bieter verpflichtet, hinsichtlich der jährlichen Tagessatzkosten einen 3 %igen Nachlass zu gewähren. Der Bieter 1 kalkuliert diesen bereits in seinem Angebot, der Bieter 2 hingegen nicht.

Da die SVB verabsäumte, diesen Nachlass zu berücksichtigen, belief sich das Angebot des Bieters 2 nicht auf rd. 28,48 Mio. EUR, sondern auf rd. 28,14 Mio. EUR<sup>30</sup>. Es war damit jährlich sogar um rd. 3,80 Mio. EUR günstiger als das Bestangebot (31,94 Mio. EUR). In der Gesamtbewertung hätte das Bestangebot folglich nur mehr 95,10 Punkte statt 95,42 Punkte erreichen dürfen.

(5) Die bei der Ausschreibung in den Jahren 2007/2008 von beiden Bietern angebotenen Tagessatzkosten von rd. 31,94 Mio. EUR und 28,48 Mio. EUR (bzw. abzüglich Nachlass 28,14 Mio. EUR) für 159.927 Belegstage pro Jahr waren um bis zu rd. 25 % höher als im ursprünglichen Ertragswertgutachten (24,27 Mio. EUR bei 152.012 Belegtagen).<sup>31</sup>

(6) Laut der im Wege der SVB nach der Schlussbesprechung des RH am 25. Juni 2012 vorgelegten Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei wäre die Ausschreibung dem Vollarwendungsbereich des Bundesvergabegesetzes unterlegen. Konkret hätte es sich um eine Vergabe einer Dienstleistung (Planung und Umbau sowie Finanzierung und Betrieb von Sonderkrankenanstalten) gehandelt.

Dabei wäre eine vertiefte Angebotsprüfung der Kosten des Umbaus und der Sanierung aufgrund des frühen Planungsstadiums nicht möglich gewesen. Durch die geplante 26 %ige Beteiligung der SVB an der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. hätte aber ein indirektes Interesse an einer kosteneffizienten Bauführung bestanden. Eine „möglichst umfassende und tiefe Prüfung“ der beiden Angebote wäre bei einem so komplexen Projekt sinnvoll.

Betreffend die Gewichtung der monetären Zuschlagskriterien (Kaufpreis, Tagessatzkosten, Gewinnverteilung und bauliche Maßnahmen) verwies die Rechtsanwaltskanzlei darauf, dass diese „kommunizierende Gefäße“ wären. Sie stünden in logischer Abhängigkeit zueinander.

<sup>30</sup> Der 3 %ige Nachlass bezog sich nur auf einen Teil der angebotenen Leistungen (Rehabilitation).

<sup>31</sup> Werte für das erste Betriebsjahr unter Berücksichtigung unterschiedlicher Belegstage





Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

8.2 a) Hinsichtlich des Bewertungssystems gelangte der RH zu nachstehender Beurteilung:

Dieses war unzweckmäßig, weil es die finanziellen Auswirkungen der von der SVB jährlich zu zahlenden Tagessatzkosten im Vergleich zum nur einmaligen Kaufpreiserlös nicht sachgerecht abbilden konnte.

Dass es sich beim Kaufpreis und bei den Tagessatzkosten um voneinander abhängige Kriterien („kommunizierende Gefäße“) handelte – wie die im Wege der SVB vorgelegte Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei ausführte – stand auch für den RH außer Frage. In der Punktebewertung der SVB vermisste der RH allerdings eine sachgerechte Abbildung der finanziellen Effekte dieser beiden Kriterien:

- So hatte der Bieter 1 als Bestbieter beim Kriterium Kaufpreis einen Vorteil von 0,50 Mio. EUR (16,50 Mio. EUR zu 16,00 Mio. EUR). Diesen einmaligen Vorteil bewertete die SVB mit 0,91 Punkten (Bieter 1: 30 Punkte; Bieter 2: 29,09 Punkte).
- Bei den jährlichen Tagessatzkosten legte der Bieter 2 – noch vor Berücksichtigung des 3 %igen Nachlasses – bereits ein um rd. 3,46 Mio. EUR günstigeres Angebot (28,48 Mio. EUR zu 31,94 Mio. EUR). Da die SVB zur Zahlung dieser Kosten überdies nicht nur ein Jahr, sondern für 15 Jahre (bzw. 16 Jahre) verpflichtet war, war das Angebot des Bieters 2 – ungeachtet der Auslassungszusage – in einer Größenordnung von rd. 51,90 Mio. EUR<sup>32</sup> (bzw. 55,36 Mio. EUR mit Nachlass) vorteilhafter. Dieser laufende Vorteil wurde allerdings nur mit 3,25 Punkten bewertet (Bieter 2: 30 Punkte; Bieter 1: 26,75 Punkte):

**Tabelle 6: Punktebewertung der Kriterien Kaufpreis und Tagessatzkosten bei der Ausschreibung des Teilverkaufs der KKB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.**

Zuschlagskriterien	finanzieller Effekt für SVB	Bieterunterschiede in Mio. EUR	Bewertung in Punkten
Kaufpreis	positiver Effekt (Einnahmen)	+ 0,50	0,91
Tagessatzkosten	negativer Effekt (Ausgaben)	– 51,90	3,25

Quellen: SVB; Berechnungen des RH

<sup>32</sup> 3,46 Mio. EUR x 15 = 51,90 Mio. EUR

### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

Eine auf diesem Bewertungssystem durchgeführte Punktnormierung<sup>33</sup> zeigte, dass dem positiven Effekt des Bieters 1 im Vergleich zum Bieter 2 beim Kaufpreis (+ 0,50 Mio. EUR) ein entsprechend negativer Effekt bei den Tagessatzkosten (- 14,53 Mio. EUR) gegenüberstand. Damit bestand ein Missverhältnis von rd. 1 zu 29 (rd. 1 EUR mehr Kaufpreis zu rd. 29 EUR an höheren Tagessatzkosten).

Nach Berechnung des RH könnte das von der SVB als besser beurteilte Angebot des Bieters 1 und späteren Käufers im Vergleich zum Bieter 2 aufgrund der wesentlich höheren Tagessatzkosten<sup>34</sup> bis zum Ende der Auslastungszusage im Jahr 2026 bei beinahe gleicher Leistung<sup>35</sup> geschätzt zu nominellen Mehrkosten von rd. 53,94 Mio. EUR<sup>36</sup> führen. Dies entspräche einem Barwertnachteil von rd. 35,60 Mio. EUR<sup>37</sup>. Nach weiterer Berücksichtigung der monetären Kriterien Sanierungskosten und Gewinnbeteiligung (siehe Anhang) läge dieser immer noch zwischen rd. 32,40 Mio. EUR und 33,53 Mio. EUR. In der Gesamtbeurteilung – auch unter Einbeziehung der nichtmonetären Kriterien wie Funktionalität und Qualität – würde dadurch ein fiktiver Bietersturz eintreten. Dies bedeutete, dass der Bieter 2 das für die SVB wirtschaftlich bessere Angebot gelegt hätte.

Der RH empfahl der SVB, künftig die Ermittlung der finanziellen Auswirkungen von monetären Kriterien mittels Barwertberechnung sicherzustellen. Er verwies dabei auf seinen Bericht „Umsetzung des PPP-Konzessionsmodells Ostregion, Paket 1“ (Reihe Bund 2010/2). Dabei hatte die Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft z.B. die monatlichen Vergütungsentgelte in Barwerten dargestellt und diese danach in Preispunkte überführt. Zusammen mit der Beurteilung der Qualität und entsprechender Punktebewertung führte dies zur Bestbieterermittlung. Auch die PVA ging beim Verkauf der Liegenschaft Roßauer Lände 3 – wie nachfolgend dargestellt – nach einem Barwertmodell vor.

<sup>33</sup> Punktnormierung zwecks mathematischer Vergleichbarkeit der finanziellen Effekte von Kaufpreis und Tagessatzkosten, auf jeweils 0,91 Punkte entsprechend dem Kaufpreisunterschied von 0,50 Mio. EUR (Tagessatzkosten: 51,90 Mio. EUR = 3,25 Punkte --> 14,53 Mio. EUR = 0,91 Punkte)

<sup>34</sup> rd. 3,80 Mio. EUR/Jahr

<sup>35</sup> Da in der Ausschreibung die zu erbringende Leistung (Betrieb der vier Krankenhäuser) genau vorgegeben wurde, unterschieden sich die angebotenen Leistungen nur geringfügig hinsichtlich der Bauzeit (z.B. früheres Bestehen der ausgebauten Bettenkapazitäten).

<sup>36</sup> auf Basis der Auslastungszusage der SVB gegenüber der teilprivatisierten KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

<sup>37</sup> unter Annahme eines Kapitalisierungszinssatzes von 5,50 %



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

b) Hinsichtlich Bauzeit und den Baukosten gelangte der RH zu nachstehender Beurteilung:

Der RH beanstandete, dass die SVB auf eine Analyse der Gründe für die großen Angebotsunterschiede bei der Bauzeit von 22 Monaten (bzw. rd. 34 %) und bei den Kosten von rd. 14,38 Mio. EUR (bzw. rd. 60 %) im Rahmen der geplanten Sanierung und des Ausbaus der Krankenanstalten verzichtete. Die SVB plante, nach dem Teilverkauf noch zu 26 % an der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. beteiligt zu sein. Da sie sohin zur Zahlung der tatsächlich abgerechneten Kosten verpflichtet war, hatten allfällige Kostensteigerungen und Terminverzögerungen wirtschaftliche Auswirkungen auf die SVB.

Dies brachte auch die im Wege der SVB vorgelegte Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei zum Ausdruck, indem sie auf das Interesse der SVB an einer kosteneffizienten Bauführung verwies. Aus diesem Grund empfahl der RH der SVB, künftig bei Angebotsauswertungen entsprechende Plausibilitätsprüfungen der Erfüllung von Zuschlagskriterien (z.B. hinsichtlich Bauzeit oder Kosten von Baumaßnahmen) sicherzustellen.

**8.3** In ihrer Stellungnahme führte die SVB zu den einzelnen Punkten Folgendes aus:

*Unternehmensbewertung:*

*Die Stellungnahme der von ihr beauftragten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft von August 2012 halte fest, dass es eine der Hauptaufgaben der Bewertung sei, die vom Unternehmen erstellte Planungsrechnung anhand der vergangenheitsbezogenen Ertrags- und Liquiditätskraft auf Plausibilität zu überprüfen. Die Planungsrechnung habe die unternehmensspezifischen Umsatz- und Aufwandsstrukturen, Ein- und Auszahlungen sowie die Finanzierungs- und Vermögensstrukturen des zu bewertenden Unternehmens zu berücksichtigen. Die der Bewertung zugrunde liegende Planung habe die bestehenden unternehmensspezifischen Strukturen abzubilden (Stand-alone-Betrachtung). Es sei das zum Bewertungsstichtag real bestehende Unternehmen unter Berücksichtigung all jener Informationen, die bei angemessener Sorgfalt zum Bewertungsstichtag hätten erlangt werden können, bewertet worden. Informationen, die bei angemessener Sorgfalt zum Bewertungsstichtag nicht erlangt werden könnten, dürften in einer objektivierten stichtagsbezogenen Bewertung nicht berücksichtigt werden.*



**Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.**

*Das Einsetzen eines, wenn auch wesentlichen Parameters (Tagessatzkosten) aus dem Angebot des Bestbieters, wie es der RH verlange, müsse zu willkürlichen Ergebnissen führen. Die SVB habe „weder Kenntnis von der Planungsrechnung und den sonstigen Annahmen der Bieter (Personalaufwand, Sachaufwand, Finanzierungskosten, Auslastung usw.), die aber sicher nicht mit den aus den Erfahrungswerten der aus der Betriebsführung seitens der SVB hergeleiteten Parameter der Unternehmensbewertung“ durch den Gutachter übereinstimmen.*

*Bei der vom RH vorgeschlagenen Vorgangsweise werde lediglich ein Parameter verändert. Werde die angenommene Auslastung von 94 % durch die durchschnittliche Auslastung privater Rehabilitationseinrichtungen oder eines wichtigen Leistungsanbieters aus der Sozialversicherung wie der AUVA ersetzt, so ergebe sich auch bei höheren Tagessatzannahmen ein niedrigerer Unternehmenswert. Die Auslastung sei der erfolgsrelevante Faktor. Die Feststellungen des RH seien sachlich unbegründet und würden als willkürlich zurückgewiesen.*

**Finanzkrise 2008:**

*Hinsichtlich Risikoabwägung gebe die SVB zu bedenken, dass im September 2008 „Lehman-Brothers“ in Zahlungsunfähigkeit geraten sei und die Finanzkrise ausgelöst habe. Der Vorstand der SVB habe die gegenständliche Privatisierung am 3. Oktober 2008 beschlossen.*

**Zuschlagskriterien:**

*Bei der gegenständlichen Ausschreibung mit Verhandlungsverfahren nach dem Bundesvergabegesetz sei nicht das Billigstbieter-, sondern das Bestbieterprinzip anzuwenden gewesen. Die Gewichtung der Zuschlagskriterien enthalte beim Bestbieterprinzip subjektive Wertungen, sei aber für alle Bewerber transparent gewesen und habe von diesen auch beeinträchtigt werden können. Auch die Kontrollgremien seien zeitgerecht befasst worden. Eine nachträgliche Abänderung sei aufgrund der Anwendbarkeit des Bundesvergabegesetzes ausgeschlossen gewesen.*

*Der RH habe die von ihm behauptete gesamtwirtschaftliche Betrachtung nicht durchgeführt, weil er seine Berechnung ausschließlich auf den Vergleich der Tagessatzangebote aufgebaut habe. Er sei auf die für eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung notwendigen und diesbezüglich während der Prüfung zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht eingegangen.*



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

Für eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung seien zu betrachten gewesen:

- (a) die Entwicklung der Ertragssteuern und Gewinnanteile beider Angebote; zudem betreffend den Bestbieter
- (b) das Preis-/Leistungsverhältnis und
- (c) die Bau- und Sanierungskosten „bei den gleichen Rehabilitationseinrichtungen“ im Vergleich zu den eigenen Einrichtungen der Sozialversicherungsträger.

Zu allen drei Punkten teilte die SVB im Einzelnen Folgendes mit:

zu a) Ertragssteuern und Gewinnanteile:

Wie der RH richtig feststelle, habe die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. 2010 und 2011 Jahresüberschüsse von rd. 4 Mio. EUR erzielt (siehe TZ 13). Da der Tagessatzvorteil für die SVB bei Bieter 2 laut RH jährlich rd. 3,80 Mio. EUR betragen habe, würde sich – unter Annahme einer vergleichbaren Kosten- und Ergebnisstruktur zu Bieter 1 – bei einer Auslastung von 98 % bei diesem ein positives Ergebnis in der Größenordnung von 0,2 Mio. EUR bis 0,3 Mio. EUR pro Jahr einstellen. Die Einsparung der SVB bei den Tagessatzkosten schlage sich somit in voller Höhe auf das Ergebnis bei Bieter 2 durch. Zusätzlich seien bei Bieter 2 jedoch die von ihm um rd. 14 Mio. EUR höher angesetzten Bau- und Sanierungskosten zu berücksichtigen, so dass sich durch deren Abschreibung über eine Laufzeit von 20 Jahren für die ersten zwei Jahre (2010 und 2011) negative Ergebnisse zwischen 0,40 Mio. EUR bis 0,50 Mio. EUR ergeben würden. Erst mit Anhebung der Tagessatzkosten nach Fertigstellung der Sanierung sei bei Bieter 2 mit (leicht) positiven Jahresergebnissen zu rechnen.

Dem würden in der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. (SVB und Bieter 1) Ertragssteuern von rd. 1,26 Mio. EUR (2010) bis 1,51 Mio. EUR (2012) und Gewinnausschüttungen von rd. 0,52 Mio. EUR (2010) bis 1,82 Mio. EUR (2012) gegenüber stehen. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung würden die dem Bund zufließenden Ertragssteuern und Gewinnausschüttungen (rd. 1,78 Mio. EUR für 2010; rd. 2,11 Mio. EUR für 2011; 3,33 Mio. EUR für 2012) schon im Jahr 2012 den Tagessatzvorteil des Bieters 2 von jährlich 3,80 Mio. EUR weitgehend aufheben.



**Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.**

zu b) Preis-/Leistungsverhältnis:

*Den zwar im Jahr 2012 mit 213,25 EUR (ohne Personalkostendelta) über jenen privater Anbieter liegenden Tagsätzen der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. stehe ein höherer pflegerischer, diagnostischer und therapeutischer Leistungsaufwand, die Gesamtübernahme des überlassenen Personals und die Ausbaupflicht der bestehenden Standorte gegenüber. Unter Berücksichtigung dieser besonderen strukturellen Bedingungen erbringe die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. ihre Leistungen für die Versicherten der SVB zu marktkonformen Bedingungen.*

*Bei einem Vergleich der Tagessatzaufwendungen der SVB mit jenen der Rehabilitationseinrichtungen der PVA bestehe ein Kostenvorteil von rd. 10 Mio. EUR (PVA: 44,25 Mio. EUR; KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.: 34,26 Mio. EUR). Selbst unter Einrechnung der Deltapersonalkosten des Jahres 2012 von rd. 5,80 Mio. EUR würden sich geringere Kosten von rd. 4,20 Mio. EUR ergeben. Diese würden langfristig zur Gänze wegfallen.*

*Überdies seien dem Bund – wie oben erwähnt – Gewinnanteile und Ertragsteuern zugeflossen, was im Jahr 2012 für diesen eine Ersparnis im Ausmaß von insgesamt rd. 7,40 Mio. EUR ergebe.*

*Für den von der SVB erstellten Kostenvergleich habe sie den vier Rehabilitationseinrichtungen der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. vier Einrichtungen der PVA (Laab für Baden, Bad Hofgastein für Bad Gastein, Großgmain für Bad Hall, Bad Schallerbach für Bad Schallerbach) gegenübergestellt. 2012 habe der durchschnittliche Verpflegskostensatz dieser Einrichtungen der PVA 278,12 EUR betragen. Eine vergleichbare Darstellung sei bei einer Präsentation im September 2008 auch dem BMASK, dem BMG und dem BMF gegeben worden.*

*Bereits die Deltapersonalkosten würden sehr deutlich das Potenzial aufzeigen, in welchem Ausmaß ein privater Betreiber bei gleicher Leistungsqualität wirtschaftlicher agieren könne. Es ergebe sich daher kein vertretbares ökonomisches Argument, das gegen die Wirtschaftlichkeit des von der SVB beschrittenen Wegs der mehrheitlichen Privatisierung spreche. In Vollzeitäquivalenten habe sich das überlassene Personal im Zeitraum von 1. Jänner 2010 bis 31. Dezember 2012 von rd. 327 auf rd. 265 reduziert.*



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

zu c) Bau- und Sanierungskosten:

*Nach Bettenanzahl und Umfang vergleichbare Sanierungsmaßnahmen der PVA in Bad Hofgastein, Gröbming und Sankt Radegund sowie der Niederösterreichischen Gebietskrankenkasse in Baden hätten deutlich höhere Kosten verursacht und würden dadurch den Tagessatz stärker belasten als bei der SVB. Bei der Krankenanstalt Bad Hofgastein sei der durchschnittliche Tagessatz mit rd. 50 EUR belastet, während der Tagessatz nach Abschluss der Sanierung in Bad Gleichenberg aus der Abschreibung nur mit rd. 19 EUR belastet sei. Im Vergleich baue und saniere die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. daher um rd. 60 % günstiger.*

*Baukosten und Aufrechterhaltung des Betriebs während der Bauzeit:*

*Aufgrund der Anwendbarkeit des Bundesvergabegesetzes habe das Kriterium der Baukosten als weiteres Zuschlagskriterium nicht nachträglich abgeändert werden dürfen. Die Planungsvorschläge und Plausibilität der Kostenansätze seien ordnungsgemäß geprüft worden, wobei bei PPP-Vergaben und Bauaufträgen mit funktionaler Leistungsbeschreibung anders als bei Bauaufträgen mit konstruktiver Leistungsbeschreibung eine vertiefte Angebotsprüfung im Sinne der §§ 125 ff. Bundesvergabegesetz nicht möglich sei.*

*Das Angebot des Bieters 2 habe auf Standardkostensätzen beruht. Der Bieter 2 habe sich nicht die Mühe gemacht, konkrete Bewertungen der notwendigen baulichen Maßnahmen auf Basis der sehr detaillierten Ausschreibungsunterlagen vorzulegen. Demgegenüber habe der Bieter 1, der zu 99 % mit dem Betreiber von Bad Gleichenberg ident sei, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen wesentlich konkreter bewertet. Zugute sei in diesem Zusammenhang auch die gute Erfahrung mit dem in Bad Gleichenberg tätigen Betreiber gekommen, so dass die SVB keinen Grund gesehen habe, das Angebot des Bieters 1 in Zweifel zu ziehen. Dies habe sich nach Fertigstellung aller Maßnahmen hinsichtlich Kosten, Qualität und Bauzeit bestätigt.*

*Die Aufrechterhaltung des Betriebs der Rehabilitationseinrichtungen während der Bauzeit sei für das Anlaufen des Betriebs nach der Fertigstellung der Sanierungen ein wichtiger Faktor für den Kontingentsgeber und Teilhaber SVB gewesen; dies auch, um nach Beginn des Vollbetriebs kurz- bis mittelfristig die erforderlichen Bewilligungen zustande zu bringen. Daher sei auch das ein wichtiges Bewertungskriterium gewesen.*

## Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

### *Nachlass des Bieters 2:*

*Bei der Angebotsauswertung sei, indem beim Bieter 1 im Gegensatz zu Bieter 2 der Nachlass in Höhe von 3 % in den angebotenen Tagsätzen bereits einkalkuliert gewesen sei, der SVB ein Fehler unterlaufen. Die Berücksichtigung dieses Nachlasses auch beim Bieter 2 hätte aber zu keinem anderen Ergebnis geführt.*

### 8.4 Der RH entgegnete der SVB:

#### Unternehmensbewertung:

Der RH wies die Vorhaltung der SVB, dass die Vorgangsweise des RH zu einem willkürlichen Unternehmenswert führe und der RH die angemessene Sorgfalt vermissen lasse, nachdrücklich zurück. Er sah in einer Aktualisierung des Ertragswertgutachtens infolge höherer Tagessatzkosten keinesfalls ein willkürliches Anpassen eines einzelnen Parameters, sondern die einzige Möglichkeit, die Angemessenheit des Kaufpreises wirtschaftlich zu beurteilen. Eine Überprüfung der Angemessenheit des Kaufpreises auf Basis des ursprünglichen Gutachtens hielt der RH hingegen für ungeeignet und nicht sachgerecht. Dies umso mehr, als auch der Vorstandsbeschluss der SVB zum Teilverkauf auf dieser Angemessenheitsprüfung gründete (siehe TZ 9).

Der RH betonte, dass der Unternehmenswert generell durch den Barwert der Nettozuflüsse der Eigentümer bzw. die finanziellen Überschüsse bei Fortführung des Unternehmens bestimmt wird (Zukunftserfolgswert), wovon auch das Gutachten ausgegangen war. Daher waren nach Ansicht des RH für die Bewertung des Teilverkaufs nicht nur die zuletzt bekannten Ertragskennzahlen des Krankenanstaltenbetriebs, sondern auch die Ergebnisse der Ausschreibung im Sinne der gebotenen Sorgfalt als wertbestimmende Umstände im Hinblick auf die Kaufpreisentcheidung zu berücksichtigen.

Die im Vergleich zum Ertragswertgutachten um bis zu rd. 25 % höheren Tagessatzkosten im Angebot des Bieters 1 hatten einen erheblichen Einfluss auf den Ertrags- bzw. Unternehmenswert, weil Tagessatzkosten multipliziert mit Belegtagen zu mehr Umsatz und bei gleichbleibender Kostenstruktur auch zu einem höheren Jahresüberschuss führten. Dies zeigte sich insbesondere darin, dass bereits im dritten Betriebsjahr (2012) sowohl der Umsatz als auch der Jahresüberschuss der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. deutlich über den im Ertragswertgutachten angenommenen Planwerten lagen.





Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

Konkret war der Umsatz im Jahr 2012 mit rd. 34,49 Mio. EUR um rd. 22 % höher als in der ursprünglichen Planung mit rd. 28,23 Mio. EUR. Im Jahresüberschuss bedeutete dies eine Steigerung um nicht weniger als 224 % von rd. 1,44 Mio. EUR auf rd. 4,67 Mio. EUR. Auch im Hinblick auf die weitere Planung lagen die Ergebnisse von 2012 bereits deutlich über den Planwerten für 2014 (z.B.: Umsatz: 34,49 Mio. EUR im Ist für 2012 zu 31,40 Mio. EUR im Plan für 2014; siehe nachfolgende Tabelle):

**Tabelle 7: Entwicklung von Umsatz und Jahresüberschuss der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. gegenüber der ursprünglichen Planung laut Ertragswertgutachten**

	Plan 2012 <sup>1</sup>	Ist 2012	Veränderung	Plan 2014 <sup>1</sup>
	in Mio EUR		in %	in Mio EUR
Umsatz	28,23	34,49	+ 22	31,40
Jahresüberschuss	1,44	4,67 <sup>2</sup>	+ 224	2,01

<sup>1</sup> Planungsjahre 2012 und 2014 (Ertragswertgutachten) entsprachen dem dritten bzw. fünften Betriebsjahr

<sup>2</sup> verringert um außerordentliche Aufwendungen aufgrund der Dotierung einer Rückstellung von 425.000 EUR, begründet durch einen Reorganisationsbedarf im Personalbereich

Quellen: SVB; KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.; Berechnung des RH

Dass der Ertrags- bzw. Unternehmenswert nicht losgelöst von den höheren Tagessatzkosten beurteilt werden konnte, manifestierte sich auch in der Gesamtschau der Jahresüberschüsse für die ersten drei Betriebsjahre (2010 bis 2012). Sie betragen insgesamt rd. 12,93 Mio. EUR und erreichten damit annähernd die Höhe des Ertrags- bzw. Unternehmenswerts von rd. 13,64 Mio. EUR (jeweils für 100 % der Gesellschaftsanteile). Eine Aktualisierung des Ertragswertgutachtens wäre von der SVB – sowohl als Auftraggeberin des Ertragswertgutachtens als auch als ausschreibende Stelle – zu veranlassen gewesen.

In diesem Zusammenhang verwies der RH auf sein Prüfungsergebnis betreffend die Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten und der Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH (Reihe Kärnten 2013/1). Darin kritisierte er den Ankauf von Kärntner Seeliegenschaften (Maltshacher See, Hafner See und Ossiacher See) im Jahr 2007 durch die SIG-Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH. Ähnlich – wie beim gegenständlichen Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. durch die SVB – unterblieb auch in diesem Fall eine Aktualisierung des Ertragswertgutachtens.

## Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

### Finanzkrise 2008:

Der RH erkannte keinen Zusammenhang des Teilverkaufs mit der Finanzkrise von 2008 in Folge der Zahlungsunfähigkeit von „Lehman-Brothers“. Er verwies darauf, dass in den Jahren nach der Finanzkrise aus Sicherheitsüberlegungen zusätzliche Nachfrage am österreichischen Immobilienmarkt entstand, die Liegenschaftseigentum sogar aufwertete.

### Zuschlagskriterien:

Der RH wies die Vorhaltung der SVB zurück, die Anwendung des Bestbieterprinzips, insbesondere aber die Heranziehung der acht, zum Teil nicht monetären Bewertungskriterien (z.B. Funktionalität, Qualität), in Frage gestellt zu haben. Auftraggeber wie die SVB hatten bei der Festlegung von Zuschlagskriterien freie Wahl, sofern die in Geldeinheiten messbaren Kriterien der Ermittlung – des wirtschaftlich günstigsten Angebots – dienten. Eine nachträgliche Änderung der Kriterien während des Vergabeverfahrens hatte der RH nicht ins Treffen geführt; gleichwohl verblieb er grundsätzlich bei seiner Kritik am untauglichen Bewertungssystem. Dies zeigte sich insbesondere darin, dass

- große Angebotsunterschiede bei einem Kriterium mit finanziell hohen Auswirkungen (= Tagessatzkosten)
- durch große Angebotsunterschiede bei einem Kriterium mit vergleichsweise finanziell geringen Auswirkungen (= Kaufpreis)

ausgeglichen werden konnten.

Diese Methodik führte dazu, dass der Abstand von 4,43 Punkten zwischen Bieter 1 und Bieter 2 und damit die Bieterreihung z.B. in folgendem Fall unverändert geblieben wäre:

Hätte der Bieter 1 der SVB einen doppelt so hohen – einmaligen – Kaufpreis (33 Mio. EUR statt 16,50 Mio. EUR) geboten, hätte er sein Angebot für die – jährlichen – Tagessatzkosten von 31,94 Mio. EUR bereits auf 70,00 Mio. EUR erhöhen können (Anmerkung zu den erhöhten Tagessatzkosten von 70,00 Mio. EUR: Diese lagen in der Größenordnung des Erstangebots des Bieters 1 im Februar bzw. März 2008 in Höhe von rd. 63,97 Mio. EUR). Unter Annahme eines unveränderten Angebots des Bieters 2 hätte sich zwar bei beiden Bieter die Gesamtpunkteanzahl auf 80,88 Punkte (Bieter 1) und 76,45 Punkte (Bieter 2) verringert, der Abstand von 4,43 Punkten wäre hingegen unverän-





Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz–  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

dert geblieben. Der Bieter 1 wäre weiterhin Bestbieter gewesen (siehe nachfolgende Tabelle):

**Tabelle 8: Einfluss der Tagessatzkosten auf das Bewertungsergebnis bei der Ausschreibung des Teilverkaufs der KBB – Klinikum Besitz– und Betriebs Gesellschaft m.b.H.**

**Berechnung der SVB:**

Zuschlagskriterien	maximal mögliche Punkte	Bieter 1	Punkte	Bieter 2	Punkte	Punkte- abstand
1. Kaufpreis	30,00	16,50 Mio. EUR	30,00	16,00 Mio. EUR	29,09	
2. Tagessatzkosten	30,00	31,94 Mio. EUR/Jahr	26,75	28,48 Mio. EUR/Jahr	30,00	
3. – 8. ...	40,00	–	38,67	–	31,90	
<b>Summe</b>	<b>100,00</b>	<b>–</b>	<b>95,42</b>	<b>–</b>	<b>90,99</b>	<b>4,43</b>

**Berechnung des RH:**

1. Kaufpreis	30,00	<b>33,00 Mio. EUR</b>	30,00	16,00 Mio. EUR	14,55	–
2. Tagessatzkosten	30,00	<b>70,00 Mio. EUR/Jahr</b>	12,21	28,48 Mio. EUR/Jahr	30,00	–
3. – 8. ...	40,00	–	38,67	–	31,90	–
<b>Summe</b>	<b>100,00</b>	<b>–</b>	<b>80,88</b>	<b>–</b>	<b>76,45</b>	<b>4,43</b>

Anmerkung: wie in der ursprünglichen Bewertung (3 %iger Nachlass von Bieter 2 noch unberücksichtigt)

Quellen: SVB; Berechnungen des RH

Zusammenfassend hätte die SVB zwar einen doppelt so hohen Kaufpreiserlös von 33 Mio. EUR (+ 16,50 Mio. EUR) erzielt, für die gleiche Leistung jedoch der KBB – Klinikum Besitz– und Betriebs Gesellschaft m.b.H. mehr als das Doppelte an – jährlichen – Tagessatzkosten von 70,00 Mio. EUR (+ 38,06 Mio. EUR) zahlen müssen.

Auf der anderen Seite hätte der private Partner den erhöhten Kaufpreis mit den erhöhten Tagessatzkosten bereits innerhalb kurzer Zeit refinanzieren können. Dies deshalb, weil die erhöhten Tagessatzkosten beim Umsatz der KBB – Klinikum Besitz– und Betriebs Gesellschaft m.b.H., an der sich der private Partner zu 74 % beteiligte, eins zu eins durchschlugen und sich beim Jahresüberschuss durch eine annähernd gleichbleibende Kostenstruktur überproportional auswirkten.

Betreffend die nicht monetären Kriterien Funktionalität und Qualität hielt der RH grundsätzlich fest, dass diese vage formuliert waren. Sie waren zudem mit ausschlaggebend, dass der Bieter 2 trotz seines finanziell wesentlich besseren Angebots unterlag. Bei beiden Kriterien hatte der Bieter 2 in Summe um 3,15 Punkte weniger als der Bieter 1.

### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

ter 1 erhalten. Dies entsprach rd. 71 % des gesamten Abstands von 4,43 Punkten zum Bieter 1.

Der RH entgegnete der Vorhaltung der SVB, dass der RH eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung nicht durchgeführt hätte, wie folgt:

Die SVB selbst hatte ex-ante in ihrem Bewertungssystem die nunmehr ins Treffen geführten gesamtwirtschaftlichen Gesichtspunkte nicht berücksichtigt. Dies betraf den Vergleich mit anderen Sozialversicherungsträgern (AUVA, PVA bzw. Niederösterreichische Gebietskrankenkasse) im Hinblick auf Auslastung bzw. Bau- und Sanierungskosten von Krankenanstalten sowie die Bezugnahme auf das Ertragssteueraufkommen für den Bund. Nach Auffassung des RH konnten diese Gesichtspunkte somit nicht nachträglich in eine Bewertung einfließen, weil dies eine vergaberechtlich nicht zulässige Änderung der Entscheidungsgrundlagen bedeuten würde. Aus diesem Grund nahm der RH seine Bewertung ausschließlich auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Ausschreibung von der SVB geschaffenen Rahmenbedingungen vor und traf zum Ertragssteueraufkommen und zu den Vergleichsdaten ausschließlich folgende grundsätzliche Feststellungen:

- Das Ertragssteueraufkommen von rd. 1,52 Mio. EUR (2012) durch die Vergabe an den Bieter 1 kam nur zustande, weil die SVB im Vergleich zum Bieter 2 dafür höhere Tagessatzkosten in der Größenordnung von rd. 3,80 Mio. EUR pro Jahr zu zahlen hatte. Insgesamt änderte sich daher nichts daran, dass die Vergabe an den Bieter 1 für die SVB nachteilig war. Darüber hinaus kam das Steueraufkommen dem Bund und nicht der SVB zugute. Der Nutzen für den Bund ging somit zu Lasten der SVB.
- Die von der SVB ins Treffen geführten ungünstigeren Kenndaten anderer Sozialversicherungsträger (z.B. geringe Auslastung der Krankenanstalten der AUVA, höhere Bau- und Sanierungskosten der PVA) konnten ohne detaillierte Unterlagen und entsprechende Prüfungshandlungen nicht beurteilt werden.

Insgesamt verblieb der RH bei seiner Kritik, dass die SVB den Betrieb der Krankenanstalten nicht zu den geringsten Kosten beschaffte. Durch die Überzahlung von rd. 3,80 Mio. EUR pro Jahr bei den Tagessatzkosten lag keine Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung vor. Das Angebot des Bieters 1 könnte insgesamt bis 2026 im Vergleich zum Bieter 2 zu einem Barwertnachteil von rd. 32,40 Mio. EUR bis 33,53 Mio. EUR führen. Der RH wiederholte daher gegenüber der SVB seine Empfehlung, künftig die Ermittlung der finanziellen Auswir-



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

kungen von monetären Kriterien mittels Barwertberechnung sicherzustellen.

Baukosten und Aufrechterhaltung des Betriebs während der Bauzeit:

Der RH konnte das Argument der SVB, das Angebot des Bieters 2 hätte auf Standardkostensätzen beruht und der Bieter 2 habe sich nicht die Mühe gemacht, konkrete Bewertungen der notwendigen baulichen Maßnahmen auf Basis der sehr detaillierten Ausschreibungsunterlagen vorzulegen, nicht nachvollziehen. In der Niederschrift einschließlich Angebotsprüfung zum Letztangebot vom Juli 2008 waren die Gesamtkosten des Bieters 2 auf die einzelnen Krankenanstalten wie beim Bieter 1 dargestellt und als rechnerisch richtig befunden worden. Zudem machte die SVB die Punktevergabe betreffend Funktionalität und Qualität von der Genehmigungsfähigkeit der vorgeschlagenen Lösungen zur Sanierung und zum Ausbau der Krankenanstalten (Skizzen und Entwürfe) abhängig. Da die SVB bei diesen Kriterien auch für das Angebot des Bieters 2 Punkte (insgesamt: 6,85 Punkte) vergab, war dessen Planung für die SVB offensichtlich nachvollziehbar.

Der RH hatte zu keinem Zeitpunkt eine nachträgliche Änderung des Kriteriums Baukosten gefordert, gleichwohl verblieb er bei seiner Kritik an der fehlenden Analyse der Gründe der Kostenunterschiede. Dies vor allem im Hinblick darauf, dass die SVB in ihrer Stellungnahme selbst mitteilte, dass die Vorlage „konkreter Bewertungen“ durch den Bieter 2 gefehlt hätte. Darüber hinaus hatte die SVB nach Abgabe des Erstantgebots von März bis Mai 2008 drei Verhandlungsrunden durchgeführt. In diesen hätte die SVB die Möglichkeit gehabt, auf diesen Mangel bis zur endgültigen Abgabe Ende Juli 2008 hinzuweisen.

Als kritisch stufte der RH die Rechtfertigungsstrategie der SVB ein, dass dem Bieter 1 die guten Erfahrungen der SVB mit diesem zugute gekommen wären bzw. sie deswegen sein Angebot nicht in Zweifel zog. Er erachtete dieses Argument als diskriminierend gegenüber dem Bieter 2.

Auch wenn der Bieter 2 eine längere Bauzeit veranschlagte, war die Aufrechterhaltung des Betriebs der Krankenanstalten während der Bauzeit gewährleistet. Für die Bauzeit bekam er ohnedies einen Abzug von 1,26 Punkten. Ebenso erhielt er hinsichtlich der geringeren Bettenkapazität einen Abzug von 0,89 Punkten. Beide Kriterien waren sohin in der Ergebnisbewertung für den Bieter 2 negativ in Form eines Punktabzugs berücksichtigt. Deshalb verblieb der RH bei seiner Empfehlung an die SVB, bei Angebotsauswertungen entsprechende Plausibilitätsprüfungen der Erfüllung von Zuschlagskriterien (z.B. hinsichtlich Bauzeit oder Kosten von Baumaßnahmen) sicherzustellen.



## Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

### Vergabeprozess

### Widerruf und Beschlussfassung

9.1 (1) In der zweiten Stufe der Ausschreibung ab Oktober 2007<sup>38</sup> hatte sich die SVB den Widerruf des Vergabeverfahrens vorbehalten. Die Voraussetzungen für den Widerruf waren allerdings unklar formuliert:

- Die SVB teilte den Bietern mit, das Vergabeverfahren „mangels Wirtschaftlichkeit“ zu widerrufen, wenn nach Abschluss der Verhandlungen das letztgültige Angebot des Bestbieters für die SVB „insgesamt“ nicht günstiger als bei Eigenleistung wäre. Die Parameter, bei deren Überschreitung eine Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben wäre und sohin das Vergabeverfahren widerrufen werden „kann“, hätte sie in einem geschlossenen Kuvert bei einem Notar hinterlegt.
- In dem ebenfalls im Oktober 2007 beim Notar hinterlegten Schriftstück, das vom Obmann und vom Generaldirektor der SVB unterzeichnet war, hielt sie nochmals fest, das Vergabeverfahren zu widerrufen, wenn das letztgültige Angebot des Bestbieters für die SVB „insgesamt“ nicht günstiger als bei Eigenleistung wäre. Konkret wäre dies bei Unterschreitung des Kaufpreises von 16,00 Mio. EUR (= Parameter 1) oder bei Überschreitung der Tagessatzkosten von 29,00 Mio. EUR (= Parameter 2) der Fall.

(2) Im Angebot des Bieters 1 bzw. Bestbieters von Ende Juli 2008 überschritten die jährlichen Tagessatzkosten (31,94 Mio. EUR) die in der Ausschreibung der SVB festgelegte Grenze (29,00 Mio. EUR) um rd. 2,94 Mio. EUR. Diese Grenze orientierte sich an den voraussichtlichen Tagessatzkosten der SVB bei Eigenbetrieb ohne privaten Partner. Dennoch nahm die SVB keinen Widerruf des Vergabeverfahrens vor.

(3) Am 3. Oktober 2008 beschloss der Vorstand der SVB mit Zustimmung der Kontrollversammlung, dem Bieter 1 aufgrund der „Angemessenheit“ seines Kaufpreises von 16,50 Mio. EUR für 74 % der Anteile an der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. den Zuschlag<sup>39</sup> zu erteilen. Die „Angemessenheit“ stellte die SVB in einem dem Antragsbeschluss zugrunde gelegten Vergabebericht anhand des Buchwerts zum Stand 30. Juni 2007 (11,71 Mio. EUR) sowie des vor der Ausschreibung im Frühjahr 2007 festgestellten

<sup>38</sup> 1. Stufe von Juli 2007 bis September 2007, 2. Stufe ab Oktober 2007

<sup>39</sup> vorbehaltlich der Genehmigung durch das für die Aufsicht zuständige BMG



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

Sachwerts (18,64 Mio. EUR) und Ertrags- bzw. Unternehmenswerts (10,09 Mio. EUR), jeweils für den 74 %-Anteil, fest.<sup>40</sup>

Im Vergabebericht des SVB fehlte ein Hinweis, dass der Ertrags- bzw. Unternehmenswert noch auf den ursprünglich im Ertragswertgutachten niedriger angenommenen Tagessatzkosten von 24,27 Mio. EUR (152.012 Belegstage<sup>41</sup>) basierte. Die zwischenzeitlich aufgrund der Angebote vorliegenden Tagessatzkosten betragen bereits 31,94 Mio. EUR und 28,48 Mio. EUR (159.927 Belegstage).<sup>42</sup> Dies bedeutete eine Erhöhung der Tagessatzkosten um bis zu rd. 25 %.<sup>43</sup>

(4) Laut der nach der Schlussbesprechung des RH (13. Juni 2012) von der SVB vorgelegten Stellungnahme (25. Juni 2012) hätte das Ertragswertgutachten zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens ausschließlich der Orientierung gedient. Eine Anpassung der darin angenommenen Werte wäre nicht mehr vergaberechtskonform gewesen.

Hinsichtlich des Widerrufs des Vergabeverfahrens hielt die im Wege der SVB ebenfalls am 25. Juni 2012 vorgelegte Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei fest, dass ein Auftraggeber bestimmte Rahmenbedingungen fix vorgeben könne. Angebote, die diese Vorgaben nicht beachten, wären auszuschneiden. Ein zwingender Widerrufsgrund könne aber nicht daran festgemacht werden, dass ein bestimmtes Angebot einen bestimmten, unerwünschten Inhalt hätte. Fixe Vorgaben würden den Auftraggeber binden und ihm Beurteilungs- und Handlungsspielraum nehmen. Entscheidend wäre eine Gesamtbetrachtung und -analyse der Angebote. Das öffentliche Vergabeverfahren hätte einen eindeutigen Bestbieter ergeben.

9.2 Der RH kritisierte die in der Ausschreibung festgelegten Voraussetzungen für den Widerruf des Vergabeverfahrens als unklar, weil sie als Muss- und als Kann-Bestimmung formuliert waren. Ferner verwies er nachdrücklich darauf, dass die SVB mit den beiden Parametern (Kaufpreis und Tagessatzkosten) bestimmte Rahmenbedingungen

<sup>40</sup> gerechnet jeweils für 74 % der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. --> Buchwert: 74 % von 15,82 Mio. EUR = 11,71 Mio. EUR; Sachwert: 74 % von 25,19 Mio. EUR = 18,64 Mio. EUR; Ertrags- bzw. Unternehmenswert: 74 % von 13,64 Mio. EUR = 10,09 Mio. EUR; geringfügige Rundungsdifferenzen im Vergleich zum Vergabebericht (nur eine Kommastelle). Im Vergabebericht war der Sachwert für 74 % mit 18,5 Mio. EUR, der Ertragswert mit 10,1 Mio. EUR und der Buchwert mit 11,7 Mio. EUR ausgewiesen.

<sup>41</sup> erstes Planjahr im Ertragswertgutachten

<sup>42</sup> jeweils gerechnet für das erste Planungsjahr

<sup>43</sup> unter Annahme der gleichen Gewichtung der verschiedenen Behandlungsarten und damit der Tagessatzkosten für die 152.012 und 159.927 Belegstage



### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

fix vorgab. Dies hielt auch die im Wege der SVB vorgelegte Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei fest.

Einer der beiden Parameter betraf die von der SVB selbst festgelegte Grenze der jährlich zu zahlenden Tagessatzkosten von 29,00 Mio. EUR. Deren Überschreitung erfüllte die Voraussetzungen für den von der SVB definierten Widerruf. Der RH beanstandete, dass Überlegungen hinsichtlich eines Widerrufs im Vergabebericht nicht dokumentiert waren, obwohl das Angebot des Bieters 1 in Höhe von rd. 31,94 Mio. EUR diese Grenze um rd. 2,94 Mio. EUR bzw. rd. 10 % überschritt und damit laut eigenen Vorgaben der SVB die Wirtschaftlichkeit des Teilverkaufs nicht mehr gegeben war.

Darüber hinaus kritisierte der RH im Vergabebericht das Fehlen eines Hinweises, dass der Ertrags- bzw. Unternehmenswert von 13,64 Mio. EUR bzw. 10,09 Mio. EUR (74 %-Anteil) auf den ursprünglich im Ertragswertgutachten niedriger angenommenen Tagessatzkosten von 24,27 Mio. EUR basierte. Die zwischenzeitlich aufgrund der zwei Angebote vorliegenden Tagessatzkosten betragen bereits 31,94 Mio. EUR und 28,48 Mio. EUR<sup>44</sup>.<sup>45</sup> Dies bedeutete eine Erhöhung der Tagessatzkosten um bis zu rd. 25 %.

Obwohl sich damit der für die Unternehmensbewertung wesentlichste finanzielle Parameter änderte, verzichtete die SVB vor der Beschlussfassung auf eine Aktualisierung des Ertrags- bzw. Unternehmenswerts. Da die SVB u.a. das Ertragswertgutachten für die Feststellung der „Angemessenheit“ des Kaufpreises heranzog, war deren Hinweis, dass es lediglich der Orientierung gedient hätte, nicht nachvollziehbar. Insgesamt erfolgte die Beurteilung der „Angemessenheit“ des Kaufpreises ohne evaluierte Unternehmensbewertung.

- 9.3** *Laut Mitteilung der SVB habe die Festlegung eines mit der Ausschreibung präkludierenden Widerrufsgrunds der Möglichkeit zum Widerruf im Fall eines „insgesamt unattraktiven Bestangebots“ gedient. Es sei kein zwingender Widerrufsgrund vorgelegen. Das Angebotsergebnis sei wesentlich besser als die Alternativszenarien – die Schließung der Krankenanstalten oder die Durchführung des Zu- und Umbaus sowie die Weiterführung der Krankenanstalten auf alleiniges, eigenes Risiko der SVB – gewesen. Auch sei nicht zu erwarten gewesen, dass nach einem Widerruf „attraktivere“ Angebote einlangen würden.*

<sup>44</sup> bzw. unter Berücksichtigung des Nachlasses 28,14 Mio. EUR

<sup>45</sup> unterschiedliche Basis berücksichtigt (152.012 bzw. 159.927 Belegstage)



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

- 9.4 Der RH entgegnete der SVB, dass sie bei Erfüllen bestimmter Voraussetzungen ausdrücklich die Möglichkeit hatte, das Verfahren zu widerrufen. Da der Bestbieter die Grenze der jährlichen Tagessatzkosten um rd. 2,94 Mio. EUR bzw. rd. 10 % überschritten hatte, lag nach Auffassung der SVB ein unwirtschaftliches Angebot vor. Diese Überschreitung ergab sich deshalb, weil der Bieter 1 um bis zu rd. 25 % höhere Tagessatzkosten – als ursprünglich im Ertragswertgutachten angenommen – angeboten hatte. Ein Widerruf der SVB wäre schlüssig und folgerichtig gewesen.

Das von der SVB dargestellte Alternativszenario einer Schließung der Krankenanstalten war nicht nachvollziehbar, weil es diametral der Grundsatzentscheidung der SVB aus dem Jahr 2006 entgegenstand, die Krankenanstalten nach einer Sanierung und Erhöhung der Bettenkapazität langfristig zu betreiben. Mit dem weiteren Argument, die Durchführung des Zu- und Umbaus sowie die Weiterführung der Krankenanstalten auf alleiniges, eigenes Risiko der SVB wäre nicht in Frage gekommen, widersprach die SVB den von ihr selbst formulierten Voraussetzungen für einen Widerruf.

Überdies hielt der RH fest, dass Wertungen wie „insgesamt unattraktives Bestangebot“ bzw. „attraktivere Angebote“ unbestimmt waren und nicht im Einklang mit dem Vergaberecht standen.

Rechtsform

- 10.1 Laut Firmenbuch erfolgte am 26. September 2008 per Hauptversammlungsbeschluss<sup>46</sup> bei einer jener drei Gesellschaften, die sich zum Bieter 1 (= Bietergemeinschaft) zusammengeschlossen hatten, eine Änderung der Rechtsform. Dabei handelte es sich um eine Umwandlung von einer Aktiengesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung; bei dieser Gesellschaft hielt eine Genossenschaftsbank für Niederösterreich und Wien 24 % des Grund- bzw. Stammkapitals. Der Aufsichtsratsvorsitzende dieser Bank war zu diesem Zeitpunkt auch Obmann der SVB (= Vorsitzender des Vorstands).
- 10.2 Der RH verwies darauf, dass der Obmann der SVB als Vorsitzender des Vorstands am Beschluss, dem Bieter 1 den Zuschlag zu erteilen, beteiligt war (siehe TZ 9). Gleichzeitig war er Aufsichtsratsvorsitzender einer in Niederösterreich und Wien tätigen Genossenschaftsbank, die 24 % des Kapitals von einer der drei Gesellschaften, die sich zum

<sup>46</sup> Firmeneintragung am 7. Oktober 2008; laut Protokoll fand die Hauptversammlung bereits am 18. Juni 2008 statt. Dabei erfolgten die Beschlüsse über die Umwandlung der Rechtsform und über den Gesellschaftsvertrag der GmbH.

### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

Bieter 1 zusammengeschlossen hatten, hielt. Der RH konnte aufgrund dieser Doppelfunktion des Obmanns der SVB eine Interessenkollision nicht ausschließen.

- 10.3 *Laut Stellungnahme der SVB habe der durchgerechnete Gesellschaftsanteil der Genossenschaftsbank für Niederösterreich und Wien an der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. knapp unter 10 % betragen. Damit sei für diese kein bestimmender Einfluss möglich gewesen. Die Judikatur zum Vergaberecht habe in vergleichbaren Fällen Aufhebungen wegen behaupteter Interessenkonflikte ständig zurückgewiesen.*

*Die Funktion des Aufsichtsratsvorsitzenden sei beiden Bietern bekannt gewesen. Die Anfechtung von Ausschreibung und Vergabeentscheidung durch den Bieter 2 sei unterblieben, weil dieser offensichtlich von der Objektivität der Vorgangsweise der SVB überzeugt gewesen sei.*

*Obwohl keiner der beiden Bieter zu irgendeinem Zeitpunkt einen Zweifel an der Korrektheit der Ausschreibung und der Vergabeentscheidung geäußert habe, bleibe es dem RH vorbehalten, ohne jedes weitere Argument einen Interessenkonflikt des Obmanns der SVB in den Raum zu stellen. Auch in diesem Punkt lasse der RH die gebotene Objektivität und Sachlichkeit vermissen.*

*Neben einem Vertreter der den Ausschreibungsprozess begleitenden Rechtsanwaltskanzlei (siehe TZ 8) sei ein weiterer Rechtsanwalt bei allen Verhandlungen beratend der SVB zur Verfügung gestanden. Die vom RH unterstellte Interessenkollision unterstelle indirekt auch den beiden Rechtsvertretern unlautere Beeinflussung bzw. Bevorzugung eines Bieters. Dies treffe im Übrigen auch grundsätzlich auf alle am Vergabeprozess beteiligten Mitarbeiter der SVB zu. Die SVB weise den mit dem Hinweis auf einen möglichen Interessenkonflikt ausgesprochenen Verdacht einer Beeinflussung des Verfahrens auf das Entscheidenste zurück.*

- 10.4 Der RH wies die Vorhaltung der SVB, die gebotene Objektivität und Sachlichkeit vermissen zu lassen, nachdrücklich zurück. Zum einen entgegnete der RH der SVB, das sich der von der SVB ins Treffen geführte „durchgerechnete Gesellschaftsanteil“ auf 100 % der Gesellschaftsanteile der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. bezog. Eine solche Darstellung war nicht zutreffend, weil dabei die SVB als öffentliche Gesellschafterin (26 %) miteinbezogen wurde, deren Anteile allerdings nicht zum Verkauf standen. Allenfalls durfte sich eine Durchrechnung nur auf die zum Verkauf gestandenen Gesellschaftsanteile (74 %) beziehen.





Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

Zum anderen kam hinzu, dass die SVB diese Anteile erst im Jänner 2010 verkaufte. Das Vergabeverfahren begann allerdings 2007 und bereits 2008 fasste der Vorstand der SVB den Beschluss, dem Bieter 1 den Zuschlag zu erteilen. Die Bewertung konnte sich daher nur auf die Jahre 2007 und 2008 beziehen. Dabei war nachdrücklich festzuhalten, dass

- in diesem Zeitraum der Bieter 1 ausschließlich als Bietergemeinschaft – bestehend aus drei Gesellschaften – auftrat,
- bei einer dieser Gesellschaften die genannte Genossenschaftsbank für Niederösterreich und Wien 24 % des Grund- bzw. Stammkapitals hielt (wie aus dem im Sachverhalt erwähnten Hauptversammlungsbeschluss hervorging) und
- noch keine gemeinsame Gesellschaft existierte; die durch den Bieter 1 gebildete Managementgesellschaft, die sich im Jänner 2010 im Zuge des Teilverkaufs durch die SVB an der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. zu 74 % beteiligte, gründete sich erst im September 2009 (Gesellschaftsvertrag von Mai bzw. August 2009).

Hinsichtlich der im Rahmen des Vergabeverfahrens vom Bieter 1 vorgelegten Angebote hielt der RH fest, dass dessen Erstangebot im Februar/ März 2008 noch hinter jenem des Bieters 2 zurückgelegen war. Dies v.a. im Hinblick darauf, dass der Bieter 2 bei den Tagessatzkosten rd. 26,50 Mio. EUR pro Jahr angeboten hatte, der Bieter 1 hingegen weit mehr als den doppelten Betrag (63,97 Mio. EUR pro Jahr). Danach verhandelte die SVB bis Mai 2008 in drei Verhandlungsrunden jeweils mit beiden Bietern. Beim Letztangebot Ende Juli 2008 reduzierte der Bieter 1 sein Angebot u.a. betreffend die Tagessatzkosten auf 31,94 Mio. EUR pro Jahr, wodurch er – nach dem untauglichen Bewertungssystem der SVB – Bestbieter wurde.

Der RH verwies zudem auf den vom Vorstand der SVB mit Zustimmung der Kontrollversammlung getroffenen Beschluss zum Teilverkauf im Oktober 2008. Den dabei eingebundenen externen Rechtsvertretern und Mitarbeitern der SVB kam hinsichtlich der finalen Zuschlagsentscheidung an den Bieter 1 jedenfalls keine Entscheidungskompetenz zu.

Faktum war, dass der Obmann der SVB als Vorsitzender des Vorstands am Beschluss, dem Bieter 1 den Zuschlag zu erteilen, beteiligt war. Zu diesem Zeitpunkt war er aber auch Aufsichtsratsvorsitzender einer in Niederösterreich und Wien tätigen Genossenschaftsbank, die 24 %



### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

des Kapitals von einer der drei Gesellschaften, die sich zum Bieter 1 zusammengeschlossen hatten, hielt.

Insgesamt verblieb der RH daher bei seiner Auffassung, dass aufgrund dieser Doppelfunktion des Obmanns der SVB eine Interessenkollision nicht ausgeschlossen werden konnte.

#### Genehmigung durch BMG

**11.1** Im Jänner 2009 genehmigte das zuständige BMG den von der SVB geplanten Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. Bei der vorangehenden Überprüfung untersuchte es insbesondere die Höhe der Tagessatzkosten und die Auslastungszusage. Das BMG traf jedoch keine Feststellungen betreffend

- den relativ hohen Kapitalisierungszinssatz zur Berechnung des Unternehmenswerts der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. (11,55 % bzw. 12,55 %), der dem von der SVB beauftragten Gutachten zugrunde lag,
- die hohen Tagessatzkosten des Bieters 1, die den Widerruf des Vergabeverfahrens gerechtfertigt hätten (31,94 Mio. EUR statt 29,00 Mio. EUR pro Jahr),
- den in der Angebotsbewertung der SVB nicht berücksichtigten Nachlass von 3 % des Bieters 2 bei den Tagessatzkosten (28,14 Mio. EUR statt 28,48 Mio. EUR),
- die finanziellen Auswirkungen der von der SVB rd. 15 Jahre zu leistenden Tagessatzkosten im Vergleich zum einmaligen Kaufpreis mit dem Ergebnis eines fiktiven Bietersturzes (Barwertnachteil des Bieters 1 zwischen rd. 32,40 Mio. EUR und 33,53 Mio. EUR) und
- die abschließende Vergabeentscheidung der SVB unter Zugrundelegung eines nicht evaluierten Ertragswertgutachtens.

**11.2** Der RH kritisierte, dass das BMG in seiner Überprüfung wesentliche Aspekte nicht berücksichtigte. Bei Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Parameter hätte es den Zuschlag an den Bieter 1 nicht genehmigen dürfen.

**11.3** *Laut Stellungnahme des BMG habe der RH den Verkauf des 74 %igen Anteils wie einen Liegenschaftsverkauf auf dem Immobilienmarkt unter dem Aspekt der Gewinnmaximierung behandelt, ohne auf die mit dem*



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

*gewählten PPP-Modell verfolgten Ziele (z.B. Erhalt der Rehabilitationszentren für Versicherte der SVB, Reduktion der Personalkosten, Sicherstellung der Auslastung) und Besonderheiten von Rehabilitationszentren einzugehen.*

*Hinsichtlich der Ermittlung des Unternehmenswerts verwies das BMG auf das Ergebnis der von der SVB beauftragten „renommierten“ Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft. Der RH treffe trotz seiner Kritik an der Höhe des Kapitalisierungszinssatzes keine Aussage darüber, welcher Zinssatz angemessen und richtig sei. Das BMG könne die Ermittlung des Unternehmenswerts und die Festsetzung des Kapitalisierungszinssatzes nur zur Kenntnis nehmen. Mangels Expertise und Erfahrung sehe sich das BMG nicht in der Lage, die Berechnung eines Sachverständigen und die Empfehlung des Fachgutachtens „KFS BW 1“ (Kammer der Wirtschaftstreuhand) in Zweifel zu ziehen. Die Unternehmensbewertung habe zudem das Ziel gehabt, eine Orientierung über angemessene Angebotspreise zu geben, und nicht den Zweck, einen Verkauf zu einem sachverständig ermittelten, quasi objektiven Preis vorzunehmen.*

*Im Übrigen habe der RH selbst festgestellt, dass die Höhe der Tagessatzkosten wirtschaftlich viel bedeutungsvoller als der einmalige Kaufpreiserlös sei. Weiters habe er zugestanden, dass es sich bei Kaufpreis und Tagessatzkosten um kommunizierende Gefäße handle.*

*Die Kaufpreisfindung sei in einem transparenten Vergabeverfahren dem Wettbewerb unterlegen. Die Teilnehmer des Vergabeverfahrens hätten die Zuschlagskriterien akzeptiert. Das Angebot des Bieters 1 sei mit 95,42 Punkten das Bestangebot gewesen. Vom RH werde – abgesehen von der Nichtberücksichtigung des Nachlasses von 3 % durch den Bieter 2, die jedoch zu keiner Verschiebung in der Bieterreihung geführt hätte, – kein Umstand geltend gemacht, der Zweifel an der korrekten Ermittlung des Bestangebots auf Basis der Zuschlagskriterien aufkommen lasse.*

*Alle Zuschlagskriterien des Bewertungssystems hätten eine bestimmte, sachlich begründete Funktion zur Bestbieterermittlung gehabt. In derartigen Bewertungssystemen würden stets die Intentionen des jeweiligen Auftraggebers zum Ausdruck kommen, die nicht ausschließlich eine Gewinnmaximierung zum Inhalt haben müssten. Das bei einem Notar hinterlegte Schriftstück über einen möglichen Widerruf des Vergabeverfahrens sei dem BMG im Genehmigungsverfahren nicht bekannt gewesen.*

### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

*Die Adaptierung des Unternehmenswerts an die höheren Tagessatzkosten sei vollkommen unüblich, weil bei der Ermittlung des Ertragswerts immer nur vom Ertrag des bestehenden Unternehmens ausgegangen werden könne. Nach dem erfolgten Verkauf handle es sich um ein anderes, neues Unternehmen, dessen künftiger Ertragswert von unterschiedlichen Faktoren (z.B. Investitionen, Rationalisierungsmaßnahmen) durch den neuen Eigentümer bestimmt werde.*

*Kein Käufer sei bereit, einen höheren Ertragswert und in der Folge Kaufpreis zu akzeptieren, der sich erst aufgrund der von ihm selbst vorgenommenen und bezahlten Maßnahmen ergebe. Es würden keine Anhaltspunkte für die Annahme bestehen, dass ein weiteres Bietverfahren ein für die SVB günstigeres Ergebnis gebracht hätte.*

*Zu der vom RH festgestellten unzureichenden Überprüfung des Projekts bei der aufsichtsbehördlichen Genehmigung teilte das BMG mit, dass auch das Einvernehmen mit dem BMF hätte hergestellt werden müssen. Der Vorwurf einer unzureichenden Überprüfung müsse auch gegenüber dem BMF erhoben werden, das aber mit dem gegenständlichen Prüfungsergebnis des RH augenscheinlich nicht befasst worden sei.*

- 11.4 Der RH entgegnete dem BMG, dass er auf die mit dem PPP-Modell verfolgten Ziele (z.B. Erhalt der Rehabilitationszentren für Versicherte der SVB, Reduktion der Personalkosten, Sicherstellung der Auslastung) in den TZ 6, 12 und 13 ausdrücklich einging.

Wie der RH überdies in TZ 7 feststellte, führten bereits geringe Unterschiede beim Kapitalisierungszinssatz zu sehr unterschiedlichen Unternehmenswerten. Dies zeigte er anhand einer Bandbreite von Zinssätzen auf. Dabei gelangte er zur Auffassung, dass der im Ertragswertgutachten angewandte Zinssatz von 11,55 % bzw. 12,55 % insbesondere im Hinblick auf den etablierten Krankenanstaltenbetrieb und das geringe Unternehmensrisiko aufgrund zu erwartender Umsatzerlöse relativ hoch war. Zusätzlich verwies der RH in diesem Zusammenhang auf seine Feststellungen zu den über den Basiszinssatz (4,09 %) hinausgehenden Risikozuschlägen für nicht börsennotierte Unternehmen (4,46 %) und für das unternehmensindividuelle Risiko (3,00 % und 5,00 %; bzw. 4,00 % unter Berücksichtigung des Wachstumsabschlags) in TZ 7.

Der RH konnte nicht nachvollziehen, dass das BMG die Ermittlung des Unternehmenswerts und die Festsetzung des Kapitalisierungszinssatzes nur zur Kenntnis nehmen konnte und sich mangels Expertise und Erfahrung nicht in der Lage sah, die Berechnung eines Sachverständigen nachzuprüfen. Nach Ansicht des RH hatte das BMG die





Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

Einhaltung der Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowie beihilfenrechtliche und in diesem Fall auch – vergaberechtliche – Aspekte zu prüfen. Mit seiner Stellungnahme stellte das BMG in Frage, inwieweit es seiner gesetzlichen Aufgabe nachkommen konnte.

Der RH führte zusätzlich ins Treffen, dass bei dieser Transaktion nicht das BMG, sondern ausnahmsweise die SVB, somit der Sozialversicherungsträger selbst, die Wertgutachten (Sach- und Ertragswertgutachten) in Auftrag gab. Dies oblag ansonsten der Genehmigungsbehörde (BMASK, BMG), wie auch z.B. die Verkaufsverfahren der PVA betreffend die Roßauer Lände 3 sowie Schiffamtsgasse 15 und Malzgasse 8-10 (siehe TZ 15 bis 17 und 26 bis 28) zeigten. Das BMG hätte sohin die gutachterlichen Ergebnisse und die Angebote besonders kritisch prüfen müssen, bevor es die Genehmigung – im Einvernehmen mit dem BMASK und dem BMF – per Bescheid im Jänner 2009 erteilte.

In diesem Zusammenhang verwies der RH auch auf die Stellungnahme des BMG betreffend den Berichtspunkt „Herstellung des Einvernehmens“ in TZ 4. Demnach läge laut BMG im Genehmigungsverfahren die Hauptverantwortung beim federführenden Ressort. Das zur Herstellung des Einvernehmens verpflichtete Ressort nähme aus verwaltungsökonomischen Gründen lediglich eine Art „Formalprüfung“ vor.

Der RH übte keine Kritik an der Auswahl der monetären und nicht monetären Zuschlagskriterien, gleichwohl verblieb er bei seiner Auffassung, dass nicht das Bestangebot den Zuschlag erhielt. Im Hinblick auf die monetären – und damit eindeutig quantifizierbaren – Kriterien (Kaufpreis, Tagessatzkosten, Gewinnbeteiligung, Baukosten) galt ausschließlich das Gebot der Wirtschaftlichkeit. Dies ließ keinen Bewertungsspielraum zu. Der RH konnte die Feststellung des BMG nicht nachvollziehen, dass „kein Umstand geltend gemacht“ worden wäre, der „Zweifel an der korrekten Ermittlung des Bestangebots auf Basis der Zuschlagskriterien aufkommen“ ließ. Dies deshalb, weil der RH ausdrücklich auf das nicht aktualisierte Ertragswertgutachten, auf das untaugliche Bewertungssystem zur Ermittlung des Bestbieters, auf das Unterbleiben eines Widerrufs infolge der Überschreitung der Tagessatzkosten und auf mögliche Mehrkosten von 32,40 Mio. EUR bis 33,53 Mio. EUR durch die Vergabe an den Bieter 1 verwies.

Der RH konnte überdies nicht nachvollziehen, dass dem BMG der mögliche Widerruf des Vergabeverfahrens nicht bekannt war. Dies deshalb, weil dieser sogar in den der Genehmigungsakte des BMG beigelegten Unterlagen festgehalten war.



### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

Darüber hinaus hielt der RH fest, dass er im Rahmen seiner Prüfungshandlungen auch das BMF einbezogen hatte.

Betrieb nach dem Teilverkauf

Führung und Personal

- 12.1 (1) Im Jänner 2010 verkaufte die SVB 74 % der Anteile an der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. an den Bieter 1 um 16,50 Mio. EUR.<sup>47</sup> Sie behielt 26 % der Anteile. Da die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. als neue Trägerin der Krankenanstalten das operative Management nicht selbst erbrachte, schloss sie mit einer privaten Managementgesellschaft (= Managementgesellschaft), die zu 100 % im Eigentum des Bieters 1 stand, einen Managementvertrag.

Dieser Vertrag definierte die einzelnen Leistungen, wie z.B. Personalführung und -entwicklung, Aufbau- und Ablauforganisation oder Erstellung von Richtlinien für den Betrieb. Die Managementgesellschaft erhielt dafür eine jährliche Managementgebühr, die sich z.B. im Betriebsjahr 2010 auf rd. 1,07 Mio. EUR belief.<sup>48</sup> Da die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. diese zu zahlen hatte, schmälerte dies ihren Jahresüberschuss.

<sup>47</sup> mit Abtretungsvertrag vom 12. Jänner 2010

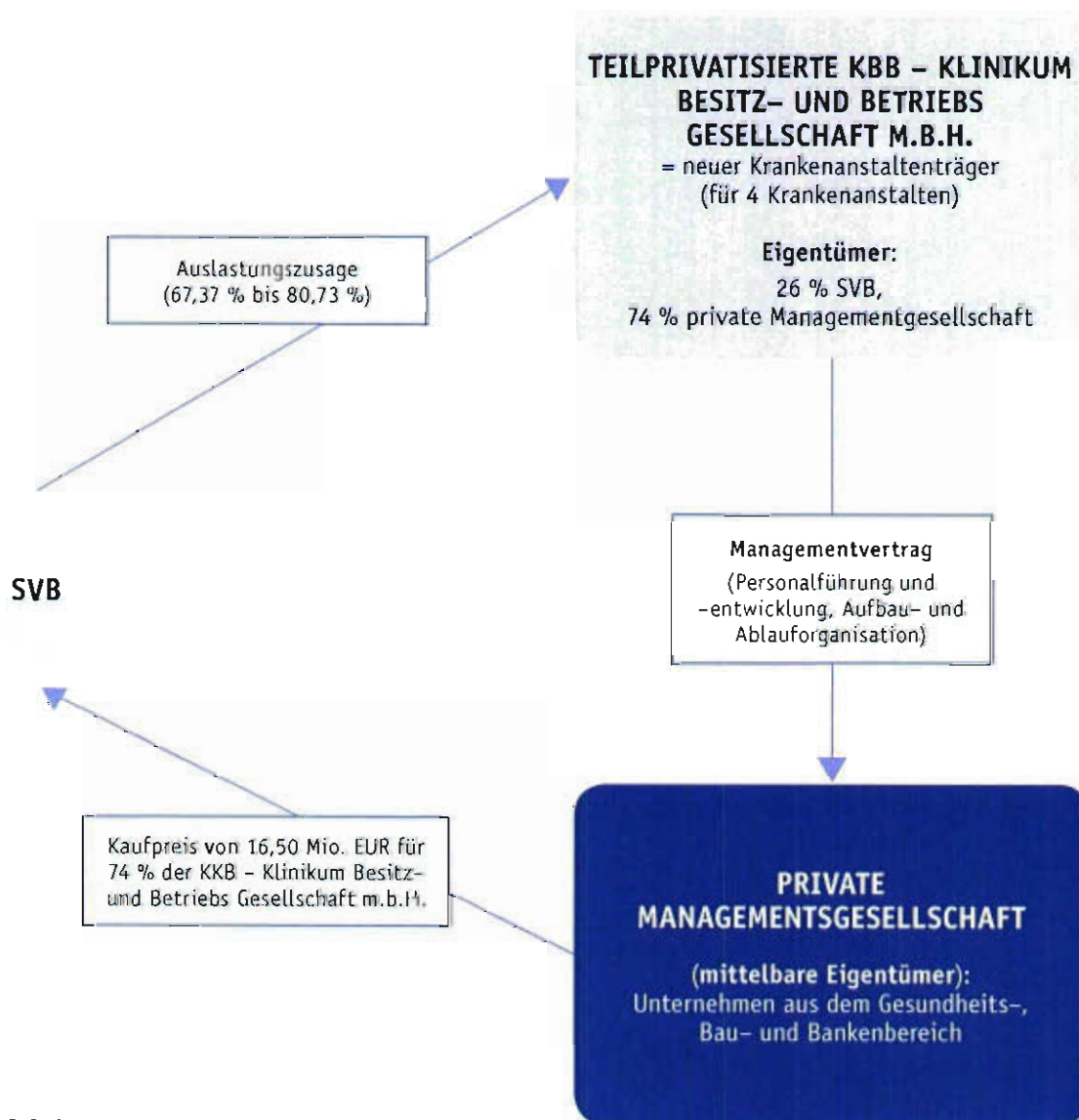
<sup>48</sup> Sie beinhaltet ein Fixentgelt von 400.000 EUR und ein variables Entgelt in Höhe von 10 % des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

Abbildung 1: Organisation nach dem Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. durch die SVB



Quellen: SVB; RH

Nicht mit der Managementgebühr abgegolten waren die Personalverrechnung, die Finanzbuchhaltung sowie die Projektleitung und -steuerung der Sanierung und des Ausbaus der Krankenanstalten. Über den Managementvertrag hinausgehende Leistungen wurden allenfalls zusätzlich verrechnet.

### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

(2) Trotz des Teilverkaufs blieben zunächst alle 331 Mitarbeiter<sup>49</sup> der vier Krankenanstalten Dienstnehmer der SVB. Damit waren sie weiterhin nach den bei Sozialversicherungsträgern geltenden Dienstordnungen<sup>50</sup> angestellt. Deren Personalkosten betragen im Jahr 2011 rd. 19,61 Mio. EUR. Für Pflege- und Therapiepersonal betrug der Kostenersatz an die SVB durch die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. 83,50 %, für Arbeiter 73,69 % und für Verwaltungspersonal 84,16 %. Lediglich für ärztliches Personal wurden die Kosten zu 100 % von der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. getragen.

Da die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. für das von der SVB übernommene Personal nicht die vollen Kosten zu zahlen hatte, entstand der SVB – zusätzlich zu den Tagessatzkosten (Basis rd. 31,94 Mio. EUR<sup>51</sup>) – ein jährlicher Mehraufwand von rd. 5 Mio. EUR bis 6 Mio. EUR<sup>52</sup>. Geschätzt hatte die SVB somit insgesamt rd. 37 Mio. EUR bis 38 Mio. EUR pro Jahr an Kosten zu tragen.

Neue Dienstverhältnisse begründete nicht mehr die SVB, sondern die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. Den neuen Dienstverhältnissen lagen nicht mehr die jeweiligen Dienstordnungen der Sozialversicherungsträger, sondern der Kollektivvertrag für die DienstnehmerInnen der Privatkrankenanstalten Österreichs zugrunde.

- 12.2 (1) Der RH hielt fest, dass die Managementgebühr für die private Managementgesellschaft den Jahresüberschuss der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. schmälerte. Damit konnte die Managementgesellschaft, die zugleich mit 74 % Hauptgesellschafterin der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. war, bereits einen Gewinnanteil erhalten, bevor die SVB ihren Anteil von 26 % zugewiesen bekam. Da die Managementgesellschaft außerhalb der Gebarungskontrolle des RH lag, war die Höhe eines allfälligen Gewinnanteils nicht feststellbar.

Der RH verwies weiters darauf, dass die Managementgesellschaft auch über den Managementvertrag hinausgehende Leistungen verrechnen konnte. Deshalb bewertete er die Managementgebühr von rd. 1,07 Mio. EUR im ersten Betriebsjahr als relativ hoch, weil dieser Betrag einem Personalaufwand von rund fünf leitenden Angestellten<sup>53</sup>

<sup>49</sup> Stand 2006

<sup>50</sup> für Ärzte, Angestellte und Arbeiter

<sup>51</sup> entsprach dem Angebot des Bestbieters mit den vorgegebenen 159.927 Belegtagen

<sup>52</sup> 5,61 Mio. EUR (Stand 2011)

<sup>53</sup> unter Berücksichtigung von anteiligem Sachaufwand



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

entsprach, der allerdings für die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Aufgaben wie Personalführung und -entwicklung, Aufbau- und Ablauforganisation nicht gerechtfertigt erschien.

(2) Ferner stellte der RH kritisch fest, dass die SVB nicht nur die Tagessatzkosten für ihre Versicherten (rd. 31,94 Mio. EUR) zu tragen hatte, sondern trotz des Teilverkaufs auch Mehrkosten beim Personal von rd. 5 Mio. EUR bis 6 Mio. EUR. Durch die Umstellung auf den privaten Kollektivvertrag werden sich jedoch die Personalkosten der SVB für die vier Krankenanstalten langfristig um diesen Betrag reduzieren.

**12.3** Laut Stellungnahme der SVB hätten im Jahr 2007 die in den Betriebsabrechnungsbögen der damals noch eigenen Einrichtungen der SVB ausgewiesenen Zentralverwaltungskosten rd. 1,47 Mio. EUR betragen.

**12.4** Der RH entgegnete der SVB, dass nach dem Jahr 2010 die der privaten Managementgesellschaft zukommende Managementgebühr weiter auf rd. 1,15 Mio. EUR (2011) sowie rd. 1,35 Mio. EUR (2012) anstieg. Dabei erreichte der – über das Fixentgelt hinausgehende – variable Anteil im Jahr 2012 bereits rd. 920.000 EUR bzw. rd. 68 %. Dieser war deshalb so hoch, weil sich dieser vom Betriebserfolg in Höhe von rd. 6,94 Mio. EUR zuzüglich der Abschreibungen (2,26 Mio. EUR) ableitete und damit nicht von den tatsächlichen Kosten der Managementgesellschaft für ihre Leistungserbringung abhing. Nach Ansicht des RH sollten diese Kosten jedoch grundsätzlich mit dem Fixentgelt abgegolten sein (Basis: 400.000 EUR wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex 2005). Dies deshalb, weil die Einnahmen aus dem variablen Anteil nicht planbar waren und auch Null betragen könnten.

Die relativ hohe Managementgebühr war überdies im Vergleich zu Bieter 2 zu bewerten. Auf Grundlage des Angebots des unterlegenen Bieters 2 (niedrigere Tagessatzkosten in der Größenordnung von rd. 3,80 Mio. EUR pro Jahr) hätte die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. in den ersten Betriebsjahren nicht diesen Unternehmenserfolg verzeichnen können. Dadurch wäre die variable Managementgebühr für die private Managementgesellschaft deutlich geringer gewesen. Gleichwohl hätte sie damit ihre Kosten decken müssen.



## Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

### Wirtschaftliche Lage

**13.1** (1) Die SVB verpflichtete sich gegenüber der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H., in den vier Krankenanstalten eine Auslastung bis 2025 bzw. 2026 sicherzustellen. Diese betrug rd. 80,73 % bis 67,37 %<sup>54</sup> der gesamten nach dem Ausbau vorhandenen Bettenkapazitäten. Die Nichteinhaltung der Auslastungszusage war pönalisiert. In diesem Fall hatte die SVB für die nicht ausgelastete Kapazität ein Pönale von 80 % der Tagessatzkosten an die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. zu zahlen.

(2) Unmittelbar nach dem Teilverkauf in den Jahren 2010 und 2011 betrug die gesamte Auslastung der vier Krankenanstalten rd. 98,10 % bzw. rd. 98,20 %. Diese wurde zu rd. 94,95 % bzw. 93,11 %<sup>55</sup> durch Versicherte der SVB erreicht, der Rest entfiel auf Fremdversicherte. Dadurch erwirtschaftete die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. Umsätze von rd. 28,29 Mio. EUR bzw. rd. 29,73 Mio. EUR und Jahresüberschüsse von rd. 4,04 Mio. EUR bzw. rd. 4,15 Mio. EUR (Anmerkung: Zahl für 2011 aus dem vorläufigen Jahresabschluss, endgültig 4,22 Mio. EUR).

Da die SVB bei der Ausschreibung des Teilverkaufs dem Bieter 1 den Zuschlag erteilt hatte und dieser im Vergleich zum Bieter 2 um rd. 3,80 Mio. EUR pro Jahr höhere Tagessatzkosten angeboten hatte, entstanden der SVB im laufenden Betrieb für die annähernd gleiche Leistung<sup>56</sup> bezogen auf die tatsächliche Auslastung in den Jahren 2010 und 2011 höhere Kosten<sup>57</sup> in einer Größenordnung von rd. 7 Mio. EUR.<sup>58</sup>

**13.2** (1) Der RH verwies darauf, dass die KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. durch die Auslastungszusage der SVB von rd. 80,73 % bis 67,37 % bis 2025 bzw. 2026 gesicherte Umsatzerlöse hatte und dadurch ihr wirtschaftliches Risiko eingeschränkt war.

<sup>54</sup> 80,73 % am Beginn; 67,37 % am Ende der 15 bzw. 16 Jahre (gemessen an der tatsächlichen Bettenanzahl);

81,98 % am Beginn; 68,41 % am Ende der 15 bzw. 16 Jahre (gemessen an der sanitärsbehördlich genehmigten Bettenanzahl)

<sup>55</sup> 154.514 und 150.219 Belegstage bei Gesamtkapazitäten von 162.727 und 161.330 Belegtagen

<sup>56</sup> Da in der Ausschreibung die zu erbringende Leistung (Betrieb der vier Krankenanstalten) genau vorgegeben wurde, unterschieden sich die angebotenen Leistungen nur geringfügig hinsichtlich der Bauzeit (z.B. Früheres Bestehen der ausgebauten Bettenkapazitäten).

<sup>57</sup> bezogen auf die Tagessatzkosten der Versicherten der SVB

<sup>58</sup> Der RH berechnete die Mehrkosten aufgrund der in der Ausschreibung ausgewiesenen durchschnittlichen Tagessatzkosten.



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

Weiters hob der RH die hohen Jahresüberschüsse und die damit gute wirtschaftliche Entwicklung der teilprivatisierten KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. hervor, wodurch der Unternehmenswert bestätigt wurde. Gleichzeitig betonte er, dass von den geschätzten möglichen höheren Kosten bis 2026 in der Höhe von rd. 32,40 Mio. EUR bis 33,53 Mio. EUR aufgrund des in der Ausschreibung erfolgten Zuschlags an den Bieter 1 (fiktiver Bietersturz, siehe TZ 8) der SVB in den ersten beiden Betriebsjahren 2010 und 2011 tatsächlich bereits Mehrkosten in der Größenordnung von rd. 7 Mio. EUR entstanden.

Vor diesem Hintergrund empfahl der RH der SVB, den Unternehmenswert zu evaluieren. Darauf aufbauend sollte die SVB gegebenenfalls versuchen, die Tagessatzkosten, die Auslastungszusage, die übernommenen Personalkosten bzw. die Managementgebühr mit der privaten Managementgesellschaft neu zu verhandeln.

**13.3** *In ihrer Stellungnahme bestätigte die SVB die Feststellungen des RH betreffend die Jahresüberschüsse von rd. 4 Mio. EUR in den Jahren 2010 und 2011 sowie die Verlängerung der Laufzeit der Auslastungszusage von 2025 auf 2026. Das in diesem Zusammenhang vereinbarte Pönale sei unverändert geblieben.*

**13.4** Der RH traf gegenüber der SVB auf Grundlage der aktuellen Unternehmenskennzahlen für das Jahr 2012 und für das erste Halbjahr 2013 folgende Feststellungen:

Bettenkapazität und Auslastung der Krankenanstalten:

Die maximale Bettenkapazität der vier Krankenanstalten stieg durch die Sanierung und den Ausbau an. Von 2010 auf 2012 erhöhte sie sich insgesamt von 162.727 auf 175.955 Belegstage.

Gleichwohl war die Auslastung in allen drei Jahren mit 96,64 % bis 98,16 % sehr hoch. Dazu trug insbesondere die SVB bei. So entfielen in diesem Zeitraum zwischen rd. 94,86 % und 96,83 % aller in Anspruch genommenen Belegstage auf Versicherte der SVB, der Rest auf Fremdversicherte.

Obwohl sich die Bettenkapazität im ersten Halbjahr 2013 weiter erhöhte, war die Auslastung mit 97,47 % unverändert hoch. Der Grund lag darin, dass die SVB um rd. 13 % mehr eigene Versicherte als ver-

### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

traglich garantiert den Krankenanstalten zuwies (87.031 Belegstage anstelle von 76.863 Belegtagen<sup>59</sup>).

**Tabelle 9: Entwicklung der Bettenkapazität und Auslastung der vier Krankenanstalten der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.**

	2010	2011	2012	1. Halbjahr 2013
			Anzahl	
maximale Bettenkapazität in Belegtagen	162.727	161.330	175.955	94.301
Belegstage Ist gesamt	159.576	158.356	170.036	91.919
			in %	
Auslastung	98,06	98,16	96,64	97,47
			Anzahl	
Versicherte der SVB in Belegtagen	154.514	150.219	161.583	87.031
			in %	
Belegung durch Versicherte der SVB <sup>1</sup>	96,83	94,86	95,03	94,68

<sup>1</sup> = „Versicherte der SVB in Belegtagen“ zu „Belegtagen gesamt“

Quellen: Quartalsberichte der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.; Berechnung des RH

#### Jahresüberschüsse und Eigenkapitalrentabilität:

Laut dem Bericht zum vierten Quartal 2012 der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. verlief die wirtschaftliche Entwicklung auch im „dritten operativen Geschäftsjahr überaus positiv“. Die Jahresüberschüsse von 4,04 Mio. EUR bis 4,67 Mio. EUR zwischen 2010 (Teilverkauf) und 2012 waren – im Vergleich zur ursprünglichen Planung im Ertragswertgutachten – fast vier Mal<sup>60</sup> so hoch. Beim Jahresüberschuss für 2012 von rd. 4,67 Mio. EUR war überdies zu berücksichtigen, dass dieser durch eine einmalige Umstrukturierungsmaßnahme in Höhe von 425.000 EUR belastet war.

Im Halbjahr 2013 setzte sich die positive Entwicklung weiter fort. So lag der Halbjahresüberschuss mit rd. 3,94 Mio. EUR deutlich über dem Wert des von den Gesellschaftern der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. beschlossenen Budgets 2013 von 2,29 Mio. EUR.

Bei Fortschreibung dieses Ergebnisses unter Bezugnahme der Kalkulationsgrundlagen für das Budget 2013 könnte der gesamte Jahresüberschuss 2013 eine Größenordnung von bis zu rd. 7 Mio. EUR bis

<sup>59</sup> entsprach rund der Hälfte der 155.000 Belegstage für ein Jahr

<sup>60</sup> gewichtetes Mittel





Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

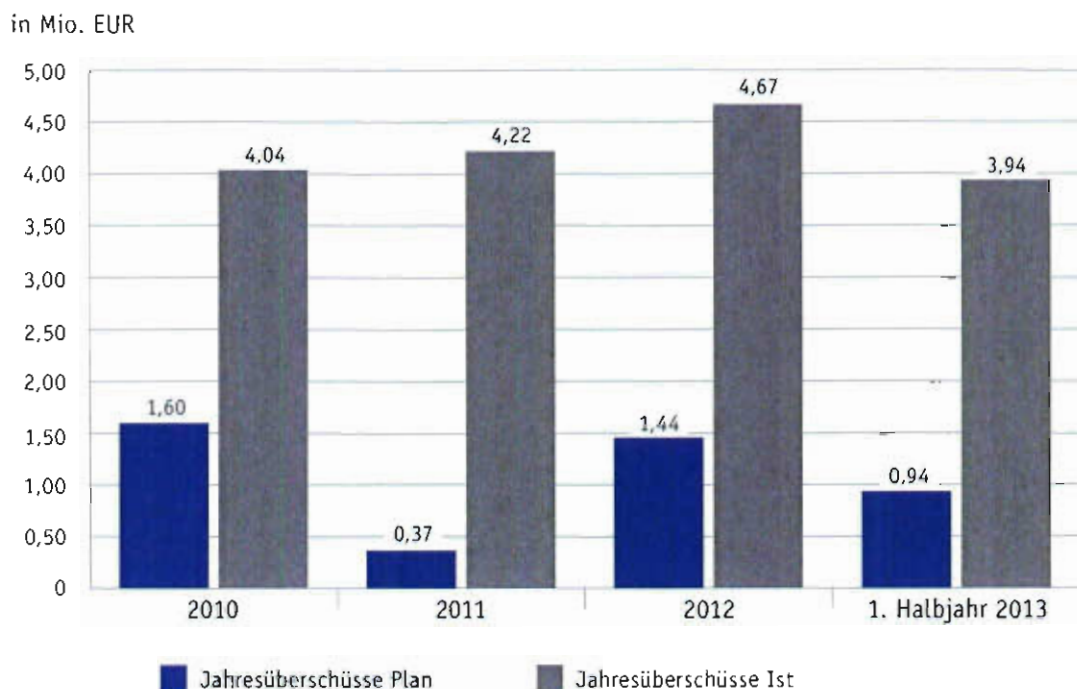
BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

8 Mio. EUR erreichen. Damit würde er deutlich über der genehmigten Budgetplanung 2013 in Höhe von 4,72 Mio. EUR liegen, insbesondere aber über dem laut ursprünglichem Ertragswertgutachten geplanten Jahresüberschuss von 1,88 Mio. EUR.

Neben den Jahresüberschüssen war auch die Entwicklung der Eigenkapitalrentabilität der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. mit rd. 17,78 % bis rd. 18,79 % im Zeitraum von 2010 bis 2012 positiv. Im Jahr 2013 könnte diese bei einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von bis rd. 7 Mio. EUR bis 8 Mio. EUR eine Größenordnung zwischen 25 % und 30 % erreichen.

Abbildung 2: Entwicklung der Jahresüberschüsse der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. (Plan-Ist-Vergleich)



Anmerkung: Halbjahresüberschuss 2013 entsprach „Gewinn“ (in Anlehnung an die Ergebnisse von 2010 bis 2012)

Quellen: SVB; Quartalsberichte der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.; Darstellung RH

Nach Berechnung des RH könnten die anteiligen Jahresüberschüsse des Bieters 1 (= nunmehr private Managementgesellschaft) trotz Sanierungs- und Ausbauphase von 2010 bis Ende 2013 in der Größenordnung von bis zu rd. 15,50 Mio. EUR liegen. Somit hätte sich seine Investition in Form des Kaufpreises von 16,50 Mio. EUR bereits annähernd amortisiert. Hauptgrund für die hohen Überschüsse waren die um rd. 3,80 Mio. EUR pro Jahr höheren Tagessatzkosten im Vergleich zu Bieter 2 (siehe TZ 8).



## Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

Die höheren Tagessatzkosten gingen allerdings zu Lasten der SVB und trugen maßgeblich dazu bei, dass ihr bis 2026 im Vergleich zu Bieter 2 Mehrkosten zwischen rd. 32,40 Mio. EUR und 33,53 Mio. EUR entstehen könnten.

Die bislang gute wirtschaftliche Entwicklung der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. bestätigte nachdrücklich, dass es die SVB verabsäumte, beim Bieter 1 einen höheren Verkaufspreis als 16,50 Mio. EUR zu erzielen, der diese Mehrkosten hätte kompensieren können.

Dies kam auch dadurch zum Ausdruck, dass für den Bieter 2 – aufgrund seiner wesentlich niedrigeren Tagessatzkosten, aber des fast gleich hohen Kaufpreisangebots (16,00 Mio. EUR) – die Amortisationszeit seiner Investition wesentlich länger gewesen wäre.

Insgesamt verblieb der RH daher bei seiner Empfehlung hinsichtlich der Evaluierung des Unternehmenswerts. Darauf aufbauend sollte die SVB gegebenenfalls versuchen, die Tagessatzkosten, die Auslastungszusage, die übernommenen Personalkosten bzw. die Managementgebühr mit der privaten Managementgesellschaft neu zu verhandeln.

### Zusammenfassung

**14.1** Bei der öffentlichen Ausschreibung des Teilverkaufs (74 %) der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. durch die SVB legten zwei Bieter Angebote. Das Bewertungssystem der SVB umfasste acht Kriterien. Wesentlich waren v.a. die monetären Kriterien Kaufpreis und Tagessatzkosten sowie Bauzeit und Baukosten für die Sanierung der vier zu betreibenden Krankenanstalten. Für den Unternehmensteilverkauf erlöste die SVB einmalig 16,50 Mio. EUR. Auf der anderen Seite hatte sie jedoch für den laufenden Betrieb rd. 15 Jahre lang Tagessatzkosten zu zahlen. Das Angebot des zum Zug gekommenen Bieters 1 belief sich auf rd. 31,94 Mio. EUR pro Jahr.

### **14.2** Der RH kritisierte insbesondere

- die relativ hohen Risikozuschläge von 7,46 % bzw. 8,46 % im vor der Ausschreibung erstellten Ertragswertgutachten, die den Unternehmenswert und damit das zu erwartende Erlöspotenzial für die SVB reduzierten sowie
- das unzumutbare Bewertungssystem der SVB im Rahmen der Ausschreibung, weil es die finanziellen Auswirkungen der jährlich zu zahlenden Tagessatzkosten im Vergleich zum einmaligen Kaufpreiserlös für den Teilverkauf nicht sachgerecht abbilden konnte.



Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz-  
und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

Dadurch blieb das Angebot des Bieters 2, das bei den Tagessatzkosten um rd. 3,46 Mio. EUR bzw. 3,80 Mio. EUR pro Jahr (mit Nachlass) günstiger als jenes des Bieters 1 war, unterlegen. Dies könnte für die SVB insgesamt bis 2026 zu Mehrkosten zwischen rd. 32,40 Mio. EUR und 33,53 Mio. EUR führen.

Weiters beanstandete der RH, dass

- die SVB trotz großer Angebotsunterschiede hinsichtlich Bauzeit (65 Monate zu 87 Monaten) und Baukosten (24,10 Mio. EUR zu 38,48 Mio. EUR) im Rahmen der geplanten Sanierung der Krankenanstalten auf eine Analyse der dafür vorgelegenen Gründe verzichtete;
- die von der SVB in der Ausschreibung festgelegten Voraussetzungen für den Widerruf des Vergabeverfahrens unklar waren, weil sie als Muss- und als Kann-Bestimmung formuliert waren;
- die SVB keinen Widerruf vornahm, obwohl das Angebot des Bieters 1 die von der SVB festgelegte Grenze der jährlich zu tragenden Tagessatzkosten um rd. 10 % überschritt und laut SVB damit die Wirtschaftlichkeit des Teilverkaufs nicht mehr gegeben war und
- der Beurteilung der „Angemessenheit“ des Kaufpreises keine evaluierte Unternehmensbewertung zugrunde lag.

Der RH empfahl der SVB, im Zusammenhang mit dem Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. und den daraus möglicherweise erwachsenden Mehrkosten für die SVB die Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger im Hinblick auf eine allfällige Vernachlässigung ihrer Pflichten und die Möglichkeit der Geldtendmachung von Haftungsansprüchen zu prüfen.

Weiters wäre zu prüfen, ob durch den Zuschlag an den Bieter 1 – angesichts des finanziell günstigeren Angebots des Bieters 2 – eine mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe gemäß Art. 107 AEUV verwirklicht wurde.

**14.3** *Laut Stellungnahme der SVB hätten weder der Bieter 2 noch die Aufsichtsbehörden die Zuschlagsentscheidung beeinträchtigt. Die vom RH festgestellte „allfällige Vernachlässigung von Pflichten“ und die Empfehlung der Prüfung von Haftungsansprüchen seien nicht nachvollziehbar. Dies setze ein schuldhaftes Handeln seitens der Entscheidungsträger und damit subjektive Erkennbarkeit voraus, obwohl zum damaligen Zeitpunkt weder für den Mitbieter noch die Aufsichtsbehörden*

### Teilverkauf der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.

*den ein Fehler erkennbar gewesen sei. Der Vorwurf einer Pflichtenvernachlässigung der Entscheidungsträger sei haltlos, von einer Haftung könne keine Rede sein.*

*Die SVB werde die Empfehlung des RH aufgreifen und die Europäische Kommission (Generaldirektion Markt) als die „in Europa denkbar berufenste Stelle“ ersuchen, das gegenständliche Vergabeverfahren unter beihilfen- und vergaberechtlichen Aspekten zu prüfen.*

- 14.4** Der RH entgegnete der SVB, dass das Ausbleiben der Beeinspruchung der Zuschlagsentscheidung durch den erfolglosen Bieter 2 kein Beleg für die Rechtmäßigkeit der Vergabeentscheidung war.

Der RH verwies nachdrücklich auf das Ergebnis der gegenständlichen Gebarungsüberprüfung:

- Obwohl die hohen Tagessatzkosten des Bieters 1 nicht nur den Widerruf des Vergabeverfahrens gerechtfertigt hätten (31,94 Mio. EUR statt 29,00 Mio. EUR pro Jahr), sondern damit auch laut eigenen Angaben der SVB die Wirtschaftlichkeit des Teilverkaufs nicht mehr gegeben war, machte die SVB vom Widerruf nicht Gebrauch.
- Die SVB entschied sich damit für das wirtschaftlich ungünstigere der beiden Angebote. Dies deshalb, weil ihr bis 2026 Mehrkosten zwischen rd. 32,40 Mio. EUR und 33,53 Mio. EUR im Vergleich zu Bieter 2 entstehen könnten. Dies würde bedeuten, dass die Beschaffung zu den geringsten Kosten (bezogen auf die monetären Kriterien) nicht gewährleistet wäre.

Mit ausschlaggebend dafür waren die bereits im Rahmen des Vorbereitungs-, Ausschreibungs- und Vergabeprozesses getroffenen Festlegungen und vorgenommenen Entscheidungen. Dies betraf insbesondere

- den relativ hohen Kapitalisierungszinssatz zur Berechnung des Unternehmenswerts der KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. (11,55 % bzw. 12,55 %) im Ertragswertgutachten,
- das unzumutbare Bewertungssystem der SVB, weil es die finanziellen Auswirkungen der jährlich zu zahlenden Tagessatzkosten im Vergleich zum einmaligen Kaufpreiserlös für den Teilverkauf nicht sachgerecht abbilden konnte, und
- die abschließende Vergabeentscheidung der SVB unter Zugrundelegung eines nicht evaluierten Ertragswertgutachtens im Hinblick auf die erhöhten Tagessatzkosten.





BMASK BMG BMWF

## Liegenschaftsverkäufe ausgewählter Sozialversicherungsträger

Der RH war weiters der Ansicht, dass die mit dem Teilverkauf verbundenen Mehrkosten nicht im Sinne einer sparsamen und wirtschaftlichen Gebarung der SVB waren und damit einem zentralen verfassungsrechtlichen Handlungsgrundsatz (gemäß Art. 51a B-VG, Stand 2008) nicht entsprochen worden wäre. Der RH verblieb deshalb bei seiner Empfehlung, die Verantwortlichkeiten der Entscheidungsträger im Hinblick auf eine allfällige Vernachlässigung ihrer Pflichten und die Möglichkeit der Geltendmachung von Haftungsansprüchen zu prüfen.

### Liegenschaftsverkauf durch die PVA, Roßauer Lände 3

**Verkehrswert** **15.1** (1) Auf der im Eigentum der PVA stehenden Liegenschaft Roßauer Lände 3 im neunten Wiener Gemeindebezirk befand sich ein Bürogebäude mit einer Nettogrundrissfläche von 27.303,91 m<sup>2</sup>. Es handelte sich um ein Bürogebäude der ehemaligen Pensionsversicherungsanstalt der Arbeiter. Ein vom BMASK im Jahr 2002 beauftragtes Gutachten anlässlich der Zusammenführung der Pensionsversicherungsanstalt der Arbeiter und der Pensionsversicherungsanstalt der Angestellten zur PVA ermittelte einen Verkehrswert von 31,04 Mio. EUR.

Dieser war um rd. 2,69 Mio. EUR höher als jener im Jahr 2005, der vom selben Sachverständigen abermals im Auftrag des BMASK gutachterlich ermittelt wurde (28,35 Mio. EUR mit einer Schätztoleranz von +/- 10 %). Dieses zweite Gutachten war vom BMASK in Auftrag gegeben worden, nachdem die PVA beabsichtigte, die Liegenschaft zu verkaufen.

Der geringere Verkehrswert im Jahr 2005 war im Wesentlichen auf eine geänderte Bodenwertermittlung<sup>61</sup> und auf eine teilweise Einstufung der Flächen als Lagerflächen (anstatt als Nutzflächen) mit niedrigeren Mieterträgen (5,05 EUR/m<sup>2</sup> statt 9,09 EUR/m<sup>2</sup>) und Herstellungskosten (700 EUR/m<sup>2</sup> statt 1.850 EUR/m<sup>2</sup>) zurückzuführen.

(2) Obwohl die Liegenschaft (Bürogebäude) weitgehend ein Ertragsobjekt war, wurden bei der Verkehrswertermittlung im Jahr 2005 der Ertragswert und Sachwert gleich hoch mit 1:1 gewichtet. Bei einer – in der Praxis durchaus üblichen – stärkeren Gewichtung des Ertragswerts von z.B. 3:1 wäre der Verkehrswert um rd. 2,57 Mio. EUR

<sup>61</sup> Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgte im Gutachten mangels Vergleichswerten anhand der Bebauung („Hilfsgröße“). Dabei wurden im Gutachten von 2005 nur die Nutzflächen angesetzt, nicht jedoch die Lagerflächen. Dadurch wies das Gutachten von 2005 mit rd. 4,32 Mio. EUR einen um rd. 0,87 Mio. EUR geringeren Bodenwert als noch 2002 mit rd. 5,19 Mio. EUR aus.



### Liegenschaftsverkauf durch die PVA, Roßauer Lände 3

(= 30,92 Mio. EUR) höher gewesen, bei ausschließlichem Ansatz des Ertragswerts sogar um rd. 5,14 Mio. EUR (= 33,49 Mio. EUR).

Überdies wurde das Ertragspotenzial der baulichen Ausnutzbarkeit der Liegenschaft, das nach Schätzung des RH jedenfalls bis zu rd. 3,50 Mio. EUR betrug<sup>62</sup>, nicht berücksichtigt. Dagegen erfolgte sogar ein Bebauungsabschlag von 25 %. Weiters nahm das Gutachten beim Bodenwert einen pauschalen Quadratmeterpreis an, obwohl für die Bodenwertermittlung das Residualwertverfahren angewandt werden konnte.

- 15.2 Der RH bemängelte den um rd. 2,69 Mio. EUR niedrigeren Verkehrswert von 2005 (28,35 Mio. EUR) im Vergleich zu jenem aus 2002 (31,04 Mio. EUR), weil der Gutachter u.a. die Ansätze bei der Bodenwertermittlung änderte.

Zudem kritisierte der RH hinsichtlich des Gutachtens von 2005 die Untergewichtung des Ertragswerts im Vergleich zum Sachwert (bis zu rd. 5,14 Mio. EUR) und das nicht berücksichtigte Ertragspotenzial (bis zu rd. 3,50 Mio. EUR); weiters beanstandete er den Ansatz eines pauschalen Quadratmeterpreises sowie den Bebauungsabschlag von 25 %.

Insgesamt kritisierte der RH die nicht berücksichtigten werterhöhenden Faktoren. Diese senkten bereits vorab die Erlöserwartungen der PVA. Bei deren Berücksichtigung mit einem Gegenwert von knapp 5 Mio. EUR bis 7 Mio. EUR<sup>63</sup> hätte der Verkehrswert geschätzt zwischen rd. 33 Mio. EUR und 35 Mio. EUR betragen. Der RH beanstandete daher die vom BMASK unterbliebene Plausibilitätsprüfung und empfahl ihm, in Hinkunft Plausibilitätsprüfungen von Einflussgrößen der Wertermittlung (bauliche Ausnutzbarkeit einer Liegenschaft bzw. Ertragspotenzial, Bezugsflächen für Bodenwertermittlung) hinsichtlich extern beauftragter Verkehrswertgutachten sicherzustellen.

<sup>62</sup> Im Rahmen der späteren Verwertung für die Universität Wien (nach dem Verkauf durch die PVA) erfolgten mehrere Zubauten und damit eine Anhebung der Nettogrundrissfläche von 27.303,91 m<sup>2</sup> auf rd. 29.500 m<sup>2</sup>. Grundlage der Berechnung des Ertragspotenzials waren v.a. die geschätzten Baukosten und die künftigen Mietzahlungen der Universität Wien. Anmerkung des RH: Dabei wurde aber noch nicht das volle Potenzial der Liegenschaft hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit ausgeschöpft.

<sup>63</sup> unter Berücksichtigung der Abwertungen aufgrund der kürzeren Restnutzungsdauer (zwischen 2002 und 2005 bei Bauwert und Gebäudeertragswert)



Liegenschaftsverkauf durch die PVA,  
Roßauer Lände 3

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

- 15.3 *Laut Stellungnahme des BMASK bediene es sich externer Sachverständiger, weil entsprechender Sachverstand bei der Behörde nicht vorhanden sei. Die beauftragten Gutachter würden allen Anforderungen der Mitteilung der Europäischen Kommission entsprechen. Das BMASK könne und dürfe davon ausgehen, dass die von ihr herangezogenen Sachverständigen die Bewertung entsprechend den rechtlichen und fachlichen Vorgaben („state of the art“) ausführen. Es nehme selbst nach Vorlage des Gutachtens eine Plausibilitätsprüfung vor, nicht aber eine Art „Oberbegutachtung“ hinsichtlich der Bewertungsgrundlagen.*

*Betreffend die Feststellungen des RH forderte das BMASK den Gutachter zu einer Stellungnahme auf. Laut diesem seien zum Bewertungsstichtag keine planerischen oder baulichen Maßnahmen zur Umsetzung der Entwicklungsmöglichkeiten mit hinreichender Sicherheit, die ohne spekulatives Element als werterhöhend zu sehen gewesen seien, vorgelegen.*

*Das BMASK teilte abschließend mit, künftig entsprechende Plausibilitätsprüfungen von Einflussgrößen der Wertermittlung durchzuführen.*

- 15.4 Der RH entgegnete dem BMASK, dass ihm als Auftraggeber vertragliche Verpflichtungen und Verantwortlichkeiten (z.B. sorgfältige Plausibilitätsprüfung) zukamen, insbesondere hinsichtlich des vom Gutachter festgestellten Verkehrswerts. Dieser stellte die Basis für den Verkauf dar und bestimmte damit maßgeblich den letztlich realisierten Erlös.

Der RH verwies nochmals kritisch auf die Gewichtung zwischen Ertrags- und Sachwert. Dies deshalb, weil der spätere Käufer der Liegenschaft, ein Unternehmen einer Bank (siehe TZ 17), die Liegenschaft nicht selbst nutzte, sondern das darauf befindliche Gebäude an die Universität Wien weitervermietete (siehe TZ 19). Damit handelte es sich nachweislich um ein Ertragsobjekt, das jedenfalls eine stärkere Gewichtung des Ertragswerts gerechtfertigt hätte. Der RH verwies daher nochmals auf das zusätzliche Ertragspotenzial zwischen rd. 2,57 Mio. EUR (bei stärkerer Gewichtung des Ertragswerts von z.B. 3:1) und rd. 5,14 Mio. EUR (ausschließlicher Ansatz des Ertragswerts).

Hinsichtlich des vom Gutachter nicht berücksichtigten Ertragspotenzials stellte der RH zudem klar, dass dieses unabhängig von allfälligen planerischen oder baulichen Maßnahmen des Eigentümers zu sehen war. Da das Ertragspotenzial vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – dieser ermöglichte eine größere bauliche Ausnutzbarkeit – abhing, wäre es werterhöhend zu berücksichtigen gewesen.

### Liegenschaftsverkauf durch die PVA, Roßauer Lände 3

Der RH nahm zur Kenntnis, dass das BMASK künftig entsprechende Plausibilitätsprüfungen von Einflussgrößen der Wertermittlung durchzuführen beabsichtigte.

#### Interessentensuche und Angebotsprüfung

**16.1** (1) Die PVA inserierte den beabsichtigten Verkauf der Liegenschaft am 9. Dezember 2005 in einer deutschen Tageszeitung und am 10. Dezember 2005 in mehreren inländischen Tageszeitungen. Den nicht verbindlichen Mindestkaufpreis bezifferte sie mit 28,50 Mio. EUR. Es meldeten sich 21 Interessenten.

(2) Die PVA plante, die Liegenschaft nach dem Verkauf teilweise noch solange zu nutzen, bis die Erweiterung ihres Standorts Friedrich-Hilfgeist-Straße 1 im zweiten Wiener Gemeindebezirk, auf dem alle bisherigen Standorte der PVA in Wien konzentriert werden sollten (= Standortkonzentration), abgeschlossen war. Daher waren die Bieter verpflichtet, im Rahmen der Angebotslegung zusätzlich zum Kaufpreis einen monatlichen Mietpreis für eine teilweise Rückmietung durch die PVA anzubieten. Allerdings gab die PVA in ihrer Ausschreibung den Beginn derselben nicht bekannt. Dadurch fehlte den Bietern eine wesentliche Grundlage für die Kalkulation ihrer Angebote.

Gemäß den weiteren Ausschreibungsbedingungen bestand u.a. die Möglichkeit, der PVA eine mietzinsfreie Periode bis Juni 2008 anzubieten. Insgesamt sollte die Rückmietung mit 31. Dezember 2009 befristet sein und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten jederzeit zum Monatsende gekündigt werden können.

(3) Bis 12. Mai 2006 langten sieben Angebote<sup>64</sup> ein. Die angebotenen Kaufpreise schwankten zwischen 15,10 Mio. EUR und 30,20 Mio. EUR, der monatliche Mietpreis zwischen 110.000 EUR und 218.750 EUR. Im Rahmen einer bis 14. Juli 2006 gesetzten Frist zur Vornahme allfälliger Nachbesserungen erhöhten drei der sieben Bieter<sup>65</sup> ihre Kaufpreisangebote auf bis zu 32,10 Mio. EUR.

Mit der Nachbesserung war eine Verlängerung der Bindungsfrist der Angebote von ursprünglich Ende August 2006 auf Ende Oktober 2006 verknüpft. Laut PVA hätten die vier Bieter, die nicht nachbesserten, mündlich die Verlängerung verbindlich zugesagt. Ein schriftlicher Nachweis fehlte allerdings.

<sup>64</sup> Ein weiterer Bieter zeigte Interesse, gab aber kein Angebot ab.

<sup>65</sup> Einer der Bieter bestätigte lediglich sein erstes Angebot.





Liegenschaftsverkauf durch die PVA,  
Roßauer Lände 3

BMASK BMG BMWF

Liegenschaftsverkäufe ausgewählter  
Sozialversicherungsträger

Die PVA fertigte von beiden Angebotsöffnungen am 12. Mai 2006 und 14. Juli 2006 (Nachbesserung) Prüfniederschriften an. Die von einzelnen Bietern in ihren Angeboten festgehaltenen Abweichungen von den Ausschreibungsbedingungen dokumentierte die PVA jedoch nur unvollständig. Dies betraf z.B. hinsichtlich der Rückmietung eine verlängerte Kündigungsfrist von sechs statt drei Monaten.

(4) Auf Grundlage der zum Teil nachgebesserten Angebote führte die PVA eine Angebotsauswertung durch. Zwecks Vergleichbarkeit zog sie in einer Barwertberechnung die künftigen Mietzahlungen (laufende Auszahlungen) vom einmaligen Kaufpreiserlös (Einzahlung) ab. Obwohl die PVA für die Angebotslegung eine Anmietung bis Ende 2009 vorgesehen hatte, berücksichtigte sie diese in der Barwertberechnung nur bis Ende 2008. Die Angebote (Barwerte) lagen zwischen rd. 29,53 Mio. EUR und rd. 14,44 Mio. EUR. Das Bestangebot stammte von einem deutschen Hotelbetreiber.

**Tabelle 11: Angebote für den Verkauf der Liegenschaft Roßauer Lände 3 durch die PVA**

Bieter	Variante ohne mietzinsfreie Zeit				Variante mit mietzinsfreier Zeit bis Ende Juni 2008			
	Kaufpreis in Mio. EUR	Mietpreis in EUR/Monat	Barwert – Mietpreis in Mio. EUR <sup>1</sup>	Barwert in Mio. EUR	Kaufpreis in Mio. EUR	Mietpreis in EUR/Monat	Barwert – Mietpreis in Mio. EUR <sup>1</sup>	Barwert in Mio. EUR
1	32,10	- 110.000	- 2,57	29,53	30,10	- 120.000	- 0,69	29,41
2	30,20	- 110.000	- 2,57	27,63	28,20	- 180.000	- 1,03	27,17
3	30,00	- 137.500	- 3,21	26,79	28,00	- 155.000	- 0,89	27,11
4	-	-	-	-	27,00	ab 2009: - 218.750	0,00 <sup>2</sup>	27,00
5	24,00	- 190.000	- 4,43	19,57	-	-	-	-
6	20,50	- 200.880	- 4,69	15,81	16,34	- 208.950	- 1,19	15,15
7	17,50	- 115.000	- 2,68	14,82	15,10	- 115.000	- 0,66	14,44

<sup>1</sup> von der PVA angenommene Rückmietung von Anfang 2007 bis Ende 2008

<sup>2</sup> Dieses Angebot bezog sich ausnahmsweise auf eine mietzinsfreie Zeit bis Ende 2008 (statt nur bis Ende Juni 2008). Ab 2009 wurde ein monatlicher Mietpreis von 218.750 EUR angeboten (= gleichzeitig höchster Mietpreis aller Angebote). Dieser ging jedoch in die Barwertberechnung nicht ein, nachdem die PVA die Rückmietung nur bis Ende 2008 angenommen hatte.

Quelle: PVA

(5) Ebenso wie bei den Prüfniederschriften der beiden Angebotsöffnungen dokumentierte die PVA auch bei der Angebotsauswertung die durch einzelne Bieter festgehaltenen Abweichungen nur unvollständig und unterließ zudem deren monetäre Bewertung.



### Liegenschaftsverkauf durch die PVA, Roßauer Lände 3

16.2 Der RH kritisierte, dass der von der PVA vorgegebene Mindestkaufpreis von 28,50 Mio. EUR mangels Verbindlichkeit ein entsprechendes Spekulationspotenzial für die Kaufinteressenten bot. Folglich legten vier der sieben Bieter trotz Nachbesserungsmöglichkeit nur ein Angebot von 15,10 Mio. EUR bis 27,00 Mio. EUR. Der RH empfahl der PVA sicherzustellen, für Liegenschaften mit hohem Erlöspotenzial verbindliche Mindestkaufpreise festzulegen.

Zudem war der Mindestkaufpreis – dieser orientierte sich erkennbar am Verkehrswert des vom BMASK beauftragten Gutachtens (rd. 28,35 Mio. EUR) – zu gering. Der RH sah seine Einschätzung hinsichtlich eines potenziell höheren Verkehrswerts von 33 Mio. EUR bis 35 Mio. EUR durch die zum Teil höheren Angebote von bis zu 32,10 Mio. EUR – ohne Mietpreis für die Rückmietung – bestätigt. Der RH beanstandete, dass durch den niedrigeren Verkehrswert und den damit niedrigeren Mindestkaufpreis allfällige Erlöspotenziale nicht ausgeschöpft werden konnten.

Weiters kritisierte der RH den von der PVA nicht angegebenen Rückmietungsbeginn, obwohl er eine wesentliche Kalkulationsgrundlage darstellte. Zudem bemängelte er die Prüfniederschriften der Angebotsöffnungen, weil die durch Bieter festgehaltenen Abweichungen von den Ausschreibungsbedingungen nur unvollständig dokumentiert waren.

Betreffend die Angebotsauswertung kritisierte der RH, dass die PVA die potenziellen Mietaufwendungen für 2009, die den Verkaufserlös geschmälert hätten, unberücksichtigt ließ. Damit verzerrte sie die Angebotsauswertung.<sup>66</sup> Das Bestangebot des deutschen Hotelbetreibers hätte abzüglich aller Mietzahlungen nicht rd. 29,53 Mio. EUR, sondern lediglich rd. 28,30 Mio. EUR betragen. Zwar wäre dessen Angebot das Bestangebot geblieben, allerdings hätte eine entsprechende Berücksichtigung teilweise eine Umreihung nachgereihter Bieter bewirkt.<sup>67</sup>

Der RH empfahl der PVA sicherzustellen, dass in der Prüfniederschrift künftig alle relevanten Informationen von Kaufpreisangeboten vollständig festgehalten werden (z.B. sämtliche geforderte Kenndaten, Vorbehalte und Bietererklärungen). Überdies wäre in der Angebotsauswertung die Berücksichtigung aller kostenmäßig relevanten Kriterien von Kaufpreisangeboten (z.B. Aufwendungen bei Rückmietung, Abweichungen von Ausschreibungsbedingungen) sicherzustellen.

<sup>66</sup> Obwohl die PVA eine teilweise Rückmietung der Liegenschaft bis Ende Dezember 2009 mit der Option der Anmietung auf ein weiteres Jahr ausgeschrieben hatte, erfolgte eine Auswertung lediglich bis Ende Juni 2008 und Dezember 2008.

<sup>67</sup> Beispielsweise wäre zwischen Zweit- und Drittbietern bei der Variante mit mietzinsfreier Zeit bis Ende Juni 2008 eine Umreihung eingetreten.