

Grundstückskäufe von Gemeinden: Alternativlose Partnerschaft mit Risiken

VN / 18.04.2024 • 10:55 Uhr / 6 Minuten Lesezeit

🔊 [Artikel hören](#)



Rechnungshofdirektorin Egger-Bargehr warnt die Gemeinden vor zu hohem Risiko bei ihren Partnerschaften zu Grundstücksgeschäften. SHOUROT

Rechnungshof prüfte Kooperation mit privatem Beratungsunternehmen und warnt vor Abhängigkeiten und ökonomischen Nachteilen. Gemeinden widersprechen.

SCHWARZACH Hohenweiler hat eine Idee. Im Zentrum sollen drei Dutzend Wohnungen in fünf Objekten, 54 Tiefgaragenplätzen und Gewerbeimmobilien entstehen – und zwar mithilfe einer Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft (PSG). Denn Hohenweiler geht es wie vielen Gemeinden, die ihr Zentrum erneuern wollen: Ihnen fehlen Geld, Personal und Know-how für große Raumplanungsprojekte. Also holt man sich Private ins Boot, die im Sinne der Gemeinde arbeiten sollen. In Vorarlberg gibt es elf solche PSG. Der Rechnungshof hat sich jene in Doren, Sulzberg und Schruns angesehen. Er stellt fest: Gemeinden drohen fehlende Mitsprache und Nachteile bei den Finanzen. Die Sicherung der öffentlichen Interessen sei nicht immer gewahrt.

PSG sind Genossenschaften, die Grundstückskäufe abwickeln. Sie kaufen, entwickeln im Sinne der Gemeinden und verkaufen sie wieder. Die Rendite soll die laufenden Kosten decken. Die Gemeinde ist zu 60 Prozent beteiligt, Private zu 40 Prozent. Die "Privaten", das sind das Beratungsunternehmen ISK und die jeweils regionale Raiffeisenbank.

Brigitte Egger-Bargehr, Direktorin des Landesrechnungshofs, warnt vor Risiken. Zumindest theoretisch sei möglich, dass die Gemeinden trotz Anteilsmehrheit von Entscheidungen in der PSG ausgeschlossen werden. „Die Gemeinden argumentieren zwar, dass es das bisher noch nicht gegeben hat. Es sollte aber auch rechtlich sichergestellt werden“, fordert sie.

Prüfbericht

Projekt- und Strukturentwicklungs- genossenschaften

in den Gemeinden Sulzberg und Doren
sowie der Marktgemeinde Schruns

Der Rechnungshof prüfte die Genossenschaften. Oft hätten die Gemeinde keine andere Wahl als mit Privaten zusammenzuarbeiten. Von öffentlicher Hand gebe es zu wenig Unterstützung.

Fehlendes Vier-Augen-Prinzip

Zudem stellte der Rechnungshof fest, dass für Bankgeschäfte in den geprüften PSG Einzelzeichnungsberechtigungen vorliegen. Vom Vier-Augen-Prinzip könne maximal in Sulzberg die Rede sein. Das sei auch deshalb kritisch, weil das beteiligte Beratungsunternehmen der PSG Leistungen verrechnen und sich selbst bezahlen kann. „Wir wollen hier niemandem etwas unterstellen. Es müssen aber die Risiken reduziert werden“, sagt Egger-Bargehr.



Der Rechnungshof präsentierte am Donnerstag den Prüfbericht. VN/ENTNER

Leistungen nicht verrechnet

Die Gemeinden wiederum seien zu gutmütig. Sie verrechnen manche Leistungen einfach nicht – etwa die Finanzverwaltung, Abbrucharbeiten auf den Grundstücken oder Renovierungen. Hier sollten sie mehr fordern, betont Egger-Barghehr. So wie die Privaten. Das Beratungsunternehmen ISK erhielt jährlich eine Art Pauschale von 15.000 Euro. Die Gemeinden fragten nicht, wofür. Das ISK wiederum konnte dem Rechnungshof keine Leistungsaufzeichnungen vorlegen. Mittlerweile haben die Bürgermeister den Betrag auf 2500 bis 5000 Euro reduziert, womit Geschäftsführertätigkeiten abgegolten werden. Für alles andere sind Stundensätze festgelegt worden.

Stand Juni 2023

	Stand der Umsetzung	Grundflä- che in m ²	Ankaufs- preis in € *	Ankaufs- jahr	Verkaufs- jahr(e)
	✓	3.200	423.100	2008	2011
Wohn- und Geschäfts- räume Dorfhus					
PSG Sulzberg	(✓)	16.100	418.000	2009	2010 <i>Teilverkauf</i>
	✓	2.200	168.700	2011	2011-2015
Wohngebiet Hagen-Thal					
Wohngebiet Falz	-	6.700	961.500	2020	
PSG Doren	✓	180 **	270.000	2015	<i>vermietet</i>
Gemeinschaftsraum KleinWien					
Wohngebiet Schnoran	-	34.800 <i>(nur teils verwertbar)</i>	1.257.600 ***	2020	
PSG Schruns	-	2.200	43.800 ***	2018	
Tauschreserve Montafonerstraße					
Betriebsgebiet Montafonerstraße	✓	2.600	230.000	2019	2021
Wohn- und Betriebs- gebiet sowie Tausch- reserve Gantschierstraße	-	24.500 <i>(nur teils verwertbar)</i>	2.200.000	2023	

* Ankaufspreise ohne Nebenkosten sowie vor Abzug einer etwaigen Immobilienertragsteuer

** Nutzfläche

*** Besserungsklausel für den Fall einer Umwidmung vertraglich vereinbart

Quelle: Gemeinden, PSGen, Grundbuch; Darstellung Landes-Rechnungshof

Keine Vergleichsangebote bei Krediten

Problematisch sieht der Rechnungshof auch die Kreditvergabe. Kaufen die Gemeinden mit der PSG ein Grundstück, laufen die Kredite über die beteiligte regionale Raiffeisenbank – ohne Vergleichsangebote. Gleichzeitig wirbt das ISK, dass bei einer PSG „für die Bank ein Zinsaufschlag über Marktniveau möglich ist“, heißt es im Rechnungshofbericht. Würde eine Gemeinde allein einen Kredit aufnehmen, wäre der Zinssatz niedriger, dafür müsste sie das Projekt aber zu 100 Prozent finanzieren. „Hier muss man sich im Einzelfall die Frage stellen, ob es die PSG wirklich braucht“, stellt Egger-Bargehr den Sinn infrage.



Das KleinWien in Doren wird zu vielen Zwecken genutzt, nicht nur für Veranstaltungen. Es war auch schon Kleidertauschbörse. MAM

Rote Zahlen in Doren

Während die Genossenschaften in Sulzberg und Schruns finanziell gut dastehen, ist die Lage in Doren schwierig. Dort stürzte die PSG in rote Zahlen. Sie erwarb für das Projekt KleinWien die ehemalige Bäckerei um 270.000 Euro, die Gemeinde mietete sie für ein Jahr um 500 Euro monatlich, bezahlte Renovierung und Ausstattung. Mittlerweile beträgt die Miete 600 Euro und soll auf 1000 Euro steigen. Für die Gemeinde eine günstige Lösung – nicht aber für die PSG. Daher steht nun im Raum, dass die PSG die Immobilie direkt an die Gemeinde verkauft, womit sich die PSG auf Kosten der Gemeinde sanieren würde, erklärt Egger-Bargehr. In Doren widerspricht man dieser Darstellung. Der Kauf werde nicht deshalb geprüft, sondern, weil die Liegenschaft hauptsächlich einer öffentlichen Nutzung zuzuführen sei.

Bleibende Abhängigkeit

Ist eine Gemeinde einmal in einer PSG, kommt sie kaum raus, kritisiert Egger-Bargehr. Man begeben sich in eine Abhängigkeit. Ein ausgeschiedenes Mitglied habe nur Anspruch auf seine Geschäftsanteile, nicht auf Gewinnrücklagen oder Vermögen wie Immobilien. „Wertsteigerungen durch die Umwidmungen bleiben in der Genossenschaft“, warnt die Direktorin. Alternativen zu den PSG gebe es aber kaum, wie eine stärkere Unterstützung der öffentlichen Hand bei großen Raumplanungsprojekten. Die Rechnungshofdirektorin sieht hier Potenzial.

Die Gemeinden betonen ebenfalls, oft keine andere Möglichkeit zu sehen, sind aber gleichzeitig zufrieden mit den PSG. Auch in Hohenweiler würde das Zentrum ohne Genossenschaft wohl anders gebaut werden.

Birgit Entner-Gerhold, Michael Prock

SIE HABEN EINEN TIPP AN DIE VN REDAKTION?

Teile diesen Artikel mit Deinen Freunden!

Für den Inhalt der obenstehenden fremden Nachrichtenbeiträge ist ausschließlich der Medieninhaber von VN.AT verantwortlich.



Beliebt bei V+ Lesern

6	13	
G	VORARLBERG	VORARLBE
all in den	Sensationsfund:	Bauverzö;
nden	Waffenarsenal im	droht: Ch
	Schruser...	Marktgen

ALLE V-PLUS ARTIKEL

0 KOMMENTARE

A Was denkst du?

- Nachrichten
- Vorarlberg
- V+
- Vorarlberg LIVE
- Welt
- Politik

Stars

Kurioses

Freizeit und Magazin

Community

Service

+ ++

Partner

+

VOL.AT ©2024

G

junger
dich

VORARLBERG

Sensationsfund:
Waffenarsenal im
Schrunser...

SPORT

Erste Schl
dem Derb

ALLE V-PLUS ARTIKEL