

# Presse.

## Projekt- und Strukturentwicklungs- genossenschaften

in den Gemeinden Sulzberg und Doren  
sowie der Marktgemeinde Schruns

Pressekonferenz am 18. April 2024

---

## Gemeindeentwicklung:

# Modell der Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft auf dem Prüfstand

---

Leistbaren Wohnraum und Arbeitsplätze zu schaffen, ist von essenzieller Bedeutung für eine gute Entwicklung von Gemeinden. „Initiativen für aktives Flächenmanagement sind daher zu begrüßen“, betont Direktorin Brigitte Egger-Bargehr. Zur Umsetzung greifen mehrere Gemeinden im Rahmen einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft auf das Modell der Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft zurück. Der Landes-Rechnungshof prüfte dieses Modell in Sulzberg, Doren und Schruns. Er identifizierte dabei eine Reihe von grundsätzlichen Risiken für Gemeinden und gibt Empfehlungen, wie kommunale Interessen besser abgesichert werden können.

---

## Komplexe Herausforderungen für Gemeinden

Angesichts hoher Immobilienpreise, begrenzter Verfügbarkeit von Grundstücken sowie geltender Raumplanungsziele mit Fokus auf sparsamen Bodenverbrauch stehen Kommunen beim Flächenmanagement vor komplexen Herausforderungen. Maßnahmen für die angestrebte Gemeindeentwicklung umzusetzen, ist eine langfristige Aufgabe, die hohes Engagement vor allem der Bürgermeister·innen erfordert. Bisher sind Gemeinden damit weitgehend auf sich gestellt. „Auf Grund ihrer Nähe zur Bevölkerung haben Gemeinden einen guten Überblick über verfügbare Flächen. Allerdings sind sie durch knappe Budgets, beschränkte Personalressourcen und mitunter fehlendes Fachwissen in ihrem Handlungsspielraum eingeschränkt“, erläutert Egger-Bargehr.

---

## Öffentlich-Private-Partnerschaft mit Risiken

Mit seinem Modell der Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft (PSG) füllt ein privates Beratungsunternehmen die Lücke fehlender öffentlicher Instrumente. Es begleitet in der Regel den Gemeindeentwicklungsprozess und bietet in Folge die Gründung einer PSG zur Umsetzung der Entwicklungsziele an. Gemeinde, regionale Bank und das Unternehmen gründen gemeinsam eine Genossenschaft, die den Zweck verfolgt, Grundstücksgeschäfte abzuwickeln und Immobilienprojekte umzusetzen. Insgesamt bestehen in Vorarlberg elf PSGen. Die privaten Partner·innen bringen dabei Kontakte und Know-how in der Standortentwicklung ein und stehen für die Finanzierung zur Verfügung. Durch die Mehrheitsbeteiligung der öffentlichen Hand darf eine PSG auch landwirtschaftliche Flächen erwerben. In Verbindung mit der Widmungskompetenz der Gemeinden können Grundstücke mobilisiert und einer neuen Nutzung zugeführt bzw. als Bauflächen veräußert werden. Das Modell ermöglicht der Gemeinde, Projekte über die Genossenschaft umzusetzen und durch die Beteiligung der privaten Partner·innen das Gemeindebudget in geringerem Umfang zu belasten. Zudem wirken sich etwaige Kredite nicht auf den öffentlichen Schuldenstand aus. Der Landes-Rechnungshof sieht allerdings eine allfällige Umgehung öffentlicher Haushalte und Fiskalregeln kritisch.

---

## Kommunale Interessen besser absichern

Neben Vorteilen birgt die Öffentlich-Private-Partnerschaft jedoch verschiedene Risiken, die im Vorfeld zu bedenken und nach Möglichkeit zu minimieren sind. So können die Gemeinden trotz Anteilsmehrheit – in der Regel rund 60 Prozent – grundsätzlich keine Entscheidungen alleine durchsetzen. Weiters geht für sie mit dem PSG-Modell eine langfristige Abhängigkeit einher. Aufgaben werden von den Mitgliedern übernommen, PSGen haben kein eigenes Personal. Diese Abhängigkeit wird dadurch verstärkt, dass die beiden privaten Partner·innen miteinander verflochten sind. Das gilt auch für das Unternehmen, welches die gesetzlich verpflichtende Genossenschaftsrevision durchführt. Ein Ausstieg ist schwierig, da u.a. Vermögen, wie Wertsteigerungen bei Immobilien, in der Genossenschaft verbleiben. „Bei einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft ist jedenfalls besonders darauf zu achten, kommunale Interessen abzusichern, etwa indem die Gemeinde raumplanerische oder liegenschaftsrechtliche Instrumente bestmöglich nutzt“, so die Direktorin.

---

## Satzungen anpassen, Kontrollmöglichkeiten nutzen

Risiken für die Gemeinden können z.B. durch Anpassungen in den Satzungen der Genossenschaften entschärft werden. So ist sicherzustellen, dass in der PSG Entscheidungen nicht ohne die jeweilige Gemeinde getroffen werden können. Um Interessenkonflikten sorgsam zu begegnen, empfiehlt der Landes-Rechnungshof, auch Compliance-Regelungen in der Satzung aufzunehmen. Solche Vorgaben sind zweckmäßig, da die Vorstandsmitglieder in den Genossenschaften gleichzeitig für Auftragnehmer·innen tätig sind. Auch die Bürgermeister·innen befinden sich in einer Doppelrolle als Gemeindeoberhaupt und PSG-Obmann bzw. -Obfrau. Sie vertreten sowohl die Gemeinde als auch die Genossenschaft, was gegenläufige Interessen mit sich bringen kann, wie das Beispiel in Doren zeigt. Bei Auftrags- und Kreditvergaben stellen mehrere Angebote einen nachvollziehbaren Drittvergleich sicher. Auffällig war, dass Gemeinden, anders als die privaten Partner·innen, in der Regel ihre für die PSG erbrachten Leistungen nicht verrechneten.

Mängel zeigten sich bei den geprüften PSGen auch im Internen Kontrollsystem. Für alle Bankkonten bestanden Einzelzeichnungsberechtigungen, eine Funktionstrennung fehlte. Um Risiken in der Gebarung zu reduzieren, ist daher ein angemessenes Internes Kontrollsystem einzuführen. Da Generalversammlung und Vorstand einer PSG mit denselben Personen besetzt sind, entlasten sie sich de facto selbst. Ein Prüfschritt vor Entlastung der Geschäftsführung sollte daher eingeführt werden. „Die Gemeinden haben ihre Steuerungs- und Kontrollaufgaben besser wahrzunehmen. Dafür ist eine regelmäßige Information der Gemeindevertretung über die wirtschaftliche Situation der Beteiligung notwendig und eine mittelfristige Finanz- und Liquiditätsplanung hilfreich“, betont die Direktorin.

---

## Finanzielle Tragfähigkeit nur unter bestimmten Voraussetzungen

Die Projekte der geprüften PSGen trugen zu den Zielen der Gemeindeentwicklung grundsätzlich bei, etwa indem Wohnraum bzw. Betriebsflächen geschaffen oder die Nahversorgung verbessert wurden. In Bezug auf die Finanzsituation der PSGen waren die Ergebnisse allerdings sehr gemischt. Während sich die finanzielle Entwicklung der PSG Sulzberg und der PSG Schruns durchaus positiv darstellte, erwies sich die wirtschaftliche Lage der PSG Doren als äußerst schwierig und unsicher. In keinem Jahr konnten ausreichend Erträge erwirtschaftet werden, um die Betriebsaufwendungen zu decken. Der Landes-Rechnungshof weist für Doren zudem darauf hin, dass die Gemeinde – sollte sie, wie von der PSG vorgeschlagen, die Immobilie übernehmen – die Last zur Sanierung der PSG alleine trägt. Dies widerspricht dem Grundgedanken des Modells. Voraussetzung für die finanzielle Tragfähigkeit einer PSG ist, dass zeitnah und wiederkehrend Projekte erfolgreich umgesetzt werden, da laufende Betriebsaufwendungen zu decken sind. Nur bei ausreichender Liquidität können Phasen ohne Erträge überdauert werden. Schließlich kann eine finanzielle Schieflage dazu führen, dass sich die Gemeinden mit der Notwendigkeit von Kapitalerhöhungen oder Nachschüssen konfrontiert sehen.

# Factbox.

Den Prüfbericht finden Sie nach Veröffentlichung unter:

[www.lrh-v.at/was-wir-bewegen/pruefberichte](http://www.lrh-v.at/was-wir-bewegen/pruefberichte)

Eine Zusammenfassung in Einfacher Sprache unter:

[www.lrh-v.at/einfache-sprache](http://www.lrh-v.at/einfache-sprache) oder mit dem QR-Code



## Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaften

	PSG Sulzberg	PSG Doren	PSG Schruns
Gründungsjahr	2008	2011	2017
Geschäftsanteilskapital in €* Gemeindeanteil*	300.000 60%	50.000 60%	50.100 59,88%
Projekte*	4	2	3

## Ausgewählte Finanzkennzahlen

im Jahr 2022 in €

Jahresergebnis nach Steuern	-29.300	-20.000	-21.500
Bilanzergebnis	-12.300	-70.200	44.700
Eigenmittelquote	17%	-1%	60%

## Gemeindeübersicht

im Jahr 2022

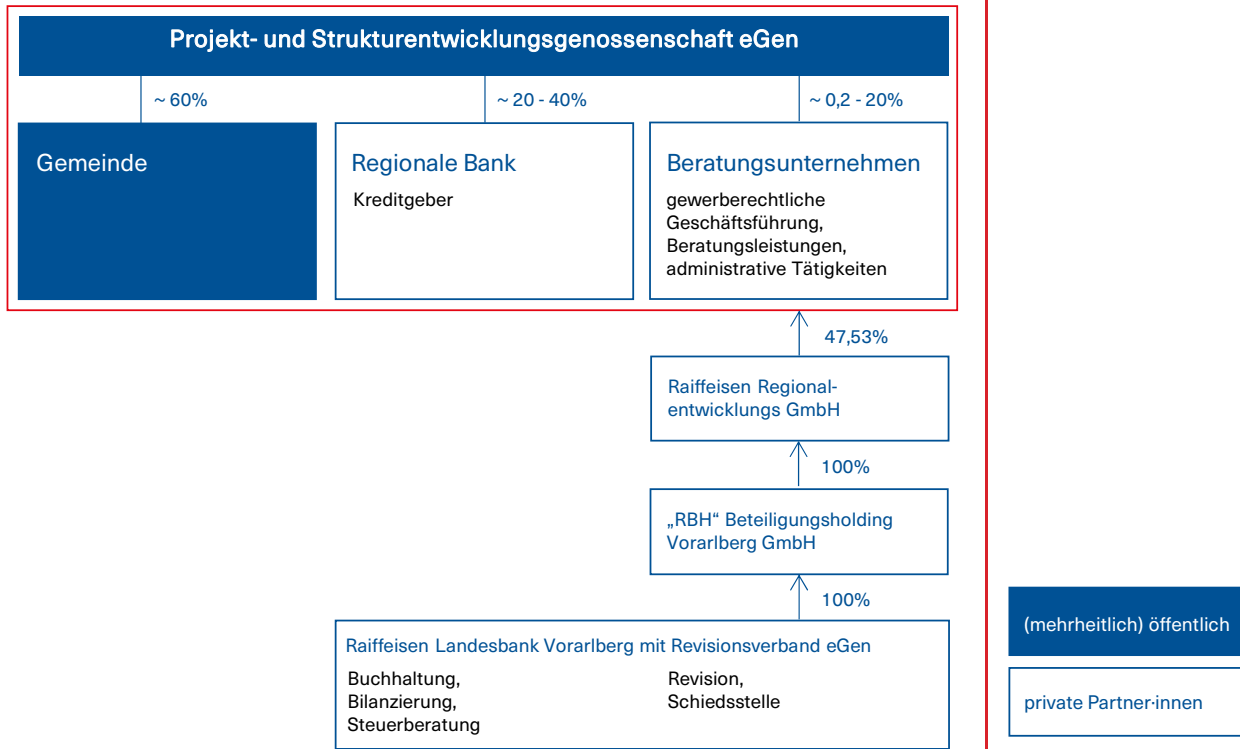
	Sulzberg	Doren	Schruns
Bevölkerung	1.848	1.064	4.033
Gesamtfläche in km <sup>2</sup>	23,1	14,2	18,1
Bevölkerungsdichte pro km <sup>2</sup>	80	75	223
Finanzkraft in €	2.210.700	1.161.300	8.373.600
Pro-Kopf-Verschuldung in €**	2.498	4.359	3.464

\* Stand Juni 2023

\*\* einschließlich Gemeindeimmobiliengesellschaften

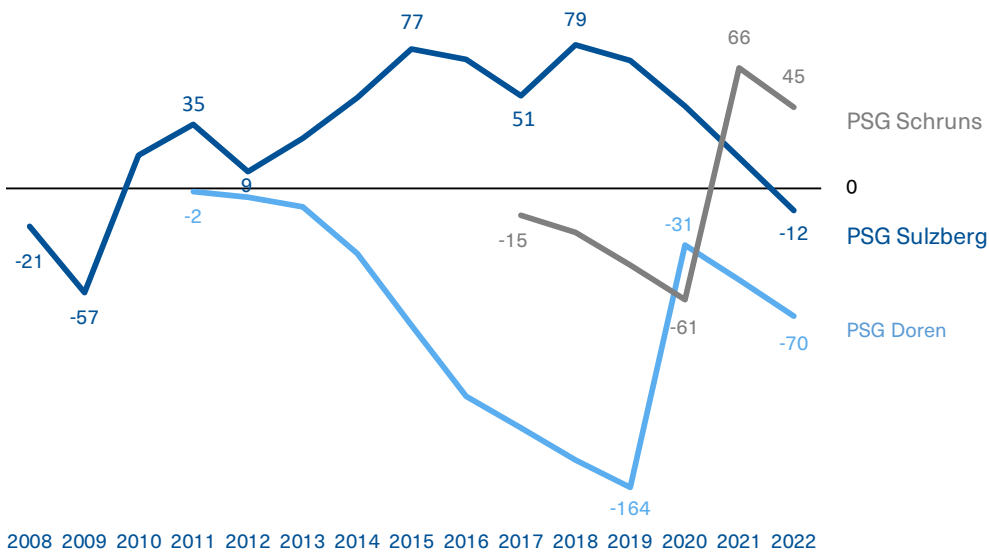
Quelle: Gemeinden, PSGen, Landesstelle für Statistik, Statistik Austria; Berechnung Landes-Rechnungshof; Rundungsdifferenzen

# Modell Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft



Quelle: Firmenbuch, PSGen; Darstellung Landes-Rechnungshof

## Finanzielle Entwicklung PSGen Sulzberg, Doren und Schruns anhand des Bilanzerggebnisses in Tsd. €



Quelle: PSGen; Darstellung Landes-Rechnungshof

Für Rückfragen  
Dr.<sup>in</sup> Brigitte Egger-Bargehr  
Landes-Rechnungshof Vorarlberg  
+43 5574 / 53069-30100  
+43 664 / 88986837