



# Immobilienverwaltung der Landeshauptstadt Klagenfurt

Kurzfassung



# Immobilienverwaltung der Landeshauptstadt Klagenfurt

**D**er Kärntner Landesrechnungshof (LRH) überprüfte die Immobilienverwaltung der Landeshauptstadt Klagenfurt. Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt über keine aktuellen und vollständigen Belegungspläne zu ihren Gebäuden und Objekten verfügte. Es fehlte auch ein Gesamtüberblick über die dauerhaft von der Landeshauptstadt angemieteten Objekte. Das führte dazu, dass sie die Gebäude nicht effizient bewirtschaften konnte. Der LRH empfiehlt Maßnahmen, um die Immobilien effizienter zu verwalten und die Abläufe zu verbessern.

## Aufgabenzusammenführung

Im Jahr 2017 errichtete die Landeshauptstadt die Abteilung Facility Management, um die bis dahin auf mehrere Abteilungen verteilten Aufgaben im Bereich der Immobilienverwaltung zusammenzuführen. Ausgenommen davon waren die Gemeindewohnungen, die der Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen verwaltete. Der LRH kritisierte, dass die Eingliederung der Aufgaben in die Abteilung Facility Management nach mehr als fünf Jahren noch nicht abgeschlossen war und einzelne Aufgaben noch immer in anderen Abteilungen verblieben. Die Eingliederung der Aufgaben wäre so rasch wie möglich abzuschließen. (TZ 5)

## Fehlerhafte Aufzeichnungen

Die Landeshauptstadt war Eigentümerin von 1.789 Hektar Grund, wovon sich

495 Hektar außerhalb des Gemeindegebiets befanden. Darüber hinaus hatte die Landeshauptstadt als Alleineigentümerin vier Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienverwaltung tätig waren. Diese besaßen und verwalteten Liegenschaften im Ausmaß von rund 19 Hektar.

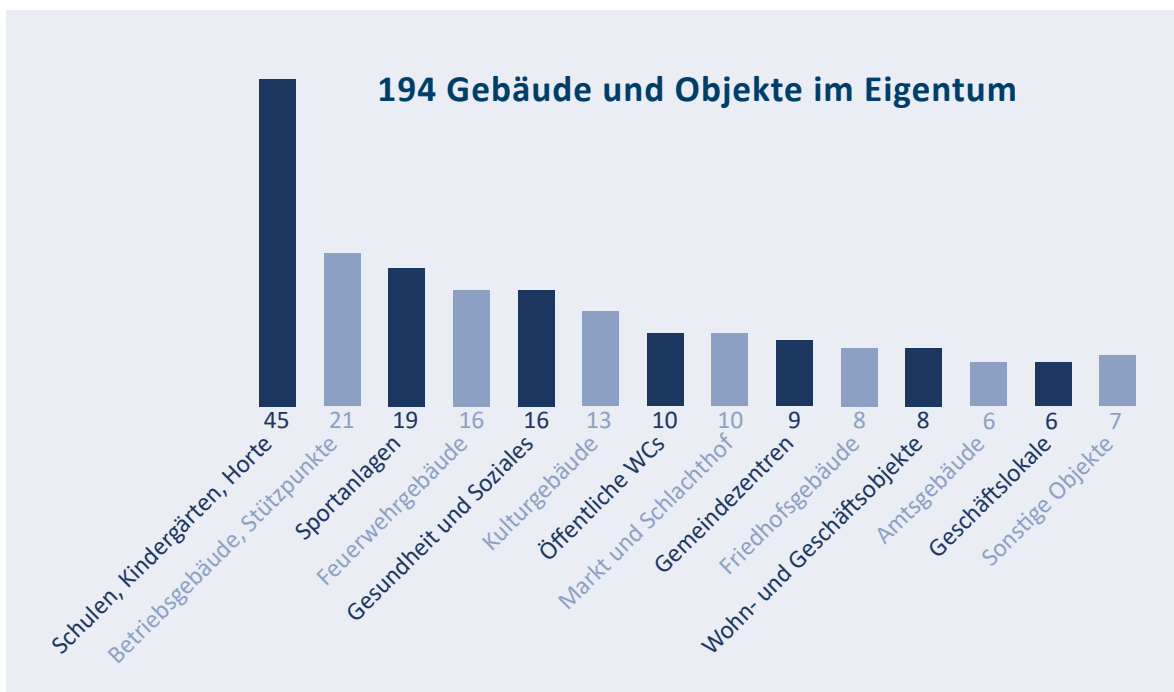
Den Liegenschaftsbestand erfassten die Abteilungen „Facility Management“, „Rechnungswesen“ sowie „Vermessung und Geoinformation“, der Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen und die Unternehmen im Eigentum der Landeshauptstadt getrennt voneinander in unterschiedlichen IT-Systemen. Die Aufzeichnungen waren teilweise fehlerhaft und wichen voneinander ab. Zudem waren Liegenschaften mit einer Fläche von insgesamt 44.692 m<sup>2</sup> nicht im Anlagenverzeichnis der Landeshauptstadt erfasst.

Der LRH empfahl, digitale Schnittstellen zwischen den IT-Systemen für den Datenaustausch unter Kosten-Nutzen-Aspekten zu evaluieren und nach Möglichkeit zu implementieren, um die Datenqualität zu verbessern. Die Grundstücksdaten im Anlagenverzeichnis sollten überprüft und die fehlenden Liegenschaften rasch aufgenommen werden. (TZ 15, 16, 19)

### Liegenschaftsveräußerungen öffentlich kundmachen

Von 2017 bis 2022 veräußerte die Landeshauptstadt Flächen im Ausmaß von 117.048 m<sup>2</sup> und kaufte Flächen im Gesamtausmaß von 138.923 m<sup>2</sup>. Die Verfahrensgrundsätze der Europäischen Kommission sahen für Verkäufe von Bauten oder Grundstücken

durch die öffentliche Hand ein hinreichend publiziertes Bieterverfahren und den Verkauf an den Meistbietenden vor. Alternativ konnte der Marktpreis durch eine unabhängige Bewertung von einem Sachverständigen festgestellt werden. Die Landeshauptstadt publizierte nicht alle beabsichtigten Liegenschaftsveräußerungen und holte nur bei einem Teil der Veräußerungen Wertgutachten ein. Der LRH empfahl, alle beabsichtigten Liegenschaftsveräußerungen öffentlich kundzumachen, um einen möglichst großen Interessentenkreis in den Verkaufsprozess miteinzubeziehen. Bei Liegenschaftsankäufen sollte der Marktwert grundsätzlich durch ein unabhängiges Wertgutachten festgestellt werden, um eine transparente Kaufpreisfindung zu gewährleisten. (TZ 23, 24, 25)



## Gesamtüberblick und Nutzungskonzept fehlten

Die Abteilung Facility Management verwaltete 194 Gebäude und Objekte. Um die Nutzung der städtischen Gebäude zu verwalten und einen Überblick über ihre Auslastung zu erhalten, würden sich Belegungspläne eignen. Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt über keine aktuellen und vollständigen Belegungspläne zu ihren Gebäuden und Objekten verfügte. Ohne vollständige Belegungspläne war es unmöglich, die Leerstände zu identifizieren und die Gebäude effizient zu bewirtschaften. Die Landeshauptstadt entwickelte kein Nutzungskonzept und keine Strategie zur Vermeidung von Leerständen ihrer Gebäude. (TZ 27, 30)

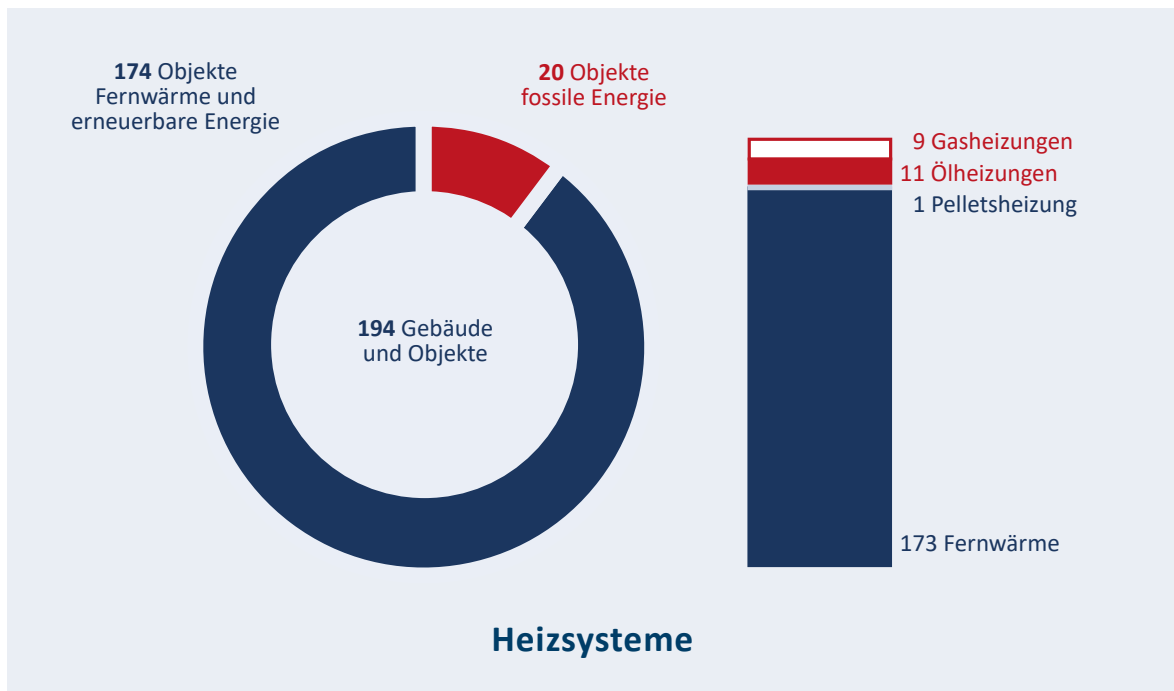
Mit der Errichtung der Abteilung Facility Management war geplant gewesen, die An- und Vermietung, die Pachtung und Verpachtung sowie sonstige Nutzungsüberlassungen von Liegenschaften und Gebäuden, ausgenommen der Wohnungen, bei der Abteilung Facility Management zusammenzuführen. Zum Zeitpunkt der Überprüfung war dies noch nicht umgesetzt. Demnach fehlte der Landeshauptstadt ein Gesamtüberblick über ihre dauerhaften Mietverhältnisse. (TZ 40)

Die Abteilung Facility Management übermittelte dem LRH beispielsweise eine Übersicht zu den Fremdanmietungen der

Landeshauptstadt, die zehn Objekte enthielt. Das IT-System der Abteilung Facility Management wies weitere acht Objekte als Fremdeigentum aus. Zusätzlich ergaben sich aus einer Analyse der Haushaltsdaten durch den LRH zumindest 34 weitere Objekte, die die Landeshauptstadt ganzjährig anmietete. Die Landeshauptstadt hatte also keine zentrale Übersicht über die ganzjährig angemieteten Objekte und Liegenschaften. Der LRH empfahl, sämtliche Anmietungen der Landeshauptstadt zentral über die Abteilung Facility Management durchzuführen.

Auch die hohe Anzahl an Fremdanmietungen durch die Landeshauptstadt sah der LRH kritisch. Die Landeshauptstadt sollte ein ganzheitliches Konzept für die optimale Nutzung aller vorhandenen Flächen erstellen. Vorhandene Leerstände sollten bestmöglich genutzt und dementsprechend Fremdanmietungen vermieden werden. (TZ 42)

Weiters kritisierte der LRH, dass die Landeshauptstadt Gebäude und Räume anmietete, um diese Flächen im Rahmen eines Prekariums unentgeltlich zu verleihen. Ein Prekarium stellte eine Sonderform der Leihe dar, bei der der Verleiher die Sache jederzeit willkürlich zurückfordern konnte. Im Jahr 2022 vergab die Landeshauptstadt 71 Räumlichkeiten und Grundstücksteile als Prekarien. Für zehn Prekarien hatte die Landeshauptstadt das Gebäude bzw. die Räume angemietet und übernahm die Miete. (TZ 41)



### Vorbildwirkung für bessere Energieeffizienz

Die Abteilung Facility Management plante im Herbst 2022 ein Maßnahmenpaket, um die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern. Zum Zeitpunkt der Überprüfung hatten die Entscheidungsträger der Landeshauptstadt noch keinen Beschluss dazu gefasst. Energieausweise lagen nur für 36 der insgesamt 194 Gebäude und Objekte vor. Elf dieser Energieausweise waren älter als zehn Jahre und daher bereits abgelaufen. Somit hatten nur 13 Prozent der Gebäude einen gültigen Energieausweis.

10 Prozent der Objekte beheizte die Landeshauptstadt noch mit fossiler Energie. Insgesamt hatten 20 Objekte eine Gas- oder Ölheizung. Im Sinne der Kärntner

Bauvorschriften sollten diese Objekte die Heizsysteme auf Fernwärme oder erneuerbare Energieträger umstellen. (TZ 34)

Die Landeshauptstadt sollte eine Vorbildwirkung für die Verbesserung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes ausüben. Der LRH erachtete es daher als unabdingbar, dass die Landeshauptstadt über valide Beurteilungsgrundlagen über den thermischen und energetischen Zustand ihrer Gebäude verfügt. Für alle im Eigentum der Landeshauptstadt stehenden beheizten oder klimatisierten Gebäude und Objekte wären Energieausweise zu erstellen. Auf dieser Grundlage sollte die Landeshauptstadt ein Bauprogramm im Hinblick auf die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude ausarbeiten. (TZ 33)





LANDES  
RECHNUNGSHOF  

---

KÄRNTEN

### **Impressum**

Herausgeber: Kärntner Landesrechnungshof  
Kaufmannngasse 13H, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

[www.lrh-ktn.at](http://www.lrh-ktn.at), [office@lrh-ktn.at](mailto:office@lrh-ktn.at)

Bildcredits:

Cover: Nuttapong punna/Shutterstock.com

© Kärntner Landesrechnungshof  
Klagenfurt am Wörthersee, März 2024