*Die in der Immobilienentwicklungs St. Marx GmbH (IEM) im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses 2002 durchgeführte Einschau in das Rechnungs- und Belegwesen zeigte Mängel im Hinblick auf dessen Organisation. Ferner gaben die Höhe der Wasser- und Abwassergebühren, die Vereinbarung für Rechtsberatung, die Darstellung von Umsatzerlösen sowie die negative Abweichung vom Wirtschaftsplan Anlass zu Feststellungen und Empfehlungen, die von der Geschäftsführung zur Kenntnis genommen wurden.*

1. Allgemeines

Die IEM, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Wiener Stadtentwicklungsholding GmbH (WSH) - Letztere ist ab 29. August 2003 eine Tochtergesellschaft der Wien Holding GmbH und wurde 2004 in Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H. (WSE) umbenannt - mit einem Stammkapital von 80.000,-- EUR ist seit dem Jahr 2000 außerbücherliche Eigentümerin des ehemaligen Schlachthofareals in St. Marx. Unternehmensgegenstand der IEM ist die Entwicklung, Aufschließung, Verwaltung und Verwertung von Liegenschaften insbesondere im Bereich "Schlachthof St. Marx" sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen. Im Jahr 2000 konnte ein Teil der Liegenschaft für das Büro- und Geschäftszentrum St. Marx (T-Mobile Haus) verwertet werden. Dazu wurde im Jahr 2000 die "mm" Liegenschaftsbesitz GmbH (MML) als 100-prozentige Tochtergesellschaft der IEM mit einem Stammkapital von 60.000,-- EUR gegründet. Mit 29. Mai 2001 wurden 80 % des Stammkapitals zum Nominale von 48.000,-- EUR an drei private Gesellschafter verkauft. Somit war im Prüfungszeitpunkt November 2003 die IEM an der MML mit 20 % (an deren Stammkapital) beteiligt. Die MML unterliegt somit nicht mehr dem Einschaurecht des Kontrollamtes.

Die restliche Liegenschaft, auf der sich zum Teil noch vermietete denkmalgeschützte Gebäude befinden, soll - aufgeteilt auf fünf Bauplätze - ebenfalls verwertet werden. Den größten Teil dieses Areals (29.875 $m^2$) nimmt die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende "Rinderhalle" ein. Im Jahr 2003 wurde ein Bauplatz nämlich, das "Projekt Verwaltungsgebäude", verkauft.

Die IEM verfügt über kein eigenes Personal. Der derzeitige Alleingeschäftsführer ist

Vorstandsdirektor der WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum (WED) und führt bzw. führte die Geschäfte der WSH (WSE), der IEM und auch der MML (bis zu deren Privatisierung). Für den kaufmännischen Bereich war vom 29. November 2000 bis zur einvernehmlichen Auflösung seines Dienstverhältnisses am 30. September 2002 ein kaufmännischer Geschäftsführer verantwortlich, dessen auf Grund eines bis zum 30. November 2003 befristeten Dienstverhältnisses bestandenen Ansprüche abgegolten wurden.

2. Wirtschaftliche Lage

Der von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss 2002 der IEM wies eine Bilanzsumme von rd. 23,64 Mio.EUR (2001: 24,44 Mio.EUR) auf. Auf der Aktivseite der Bilanz betrug das Anlagevermögen rd. 22,34 Mio.EUR (2001: 16,32 Mio.EUR). Unter den Passiven wurde als größte Position das Eigenkapital mit rd. 22,32 Mio.EUR (2001: 16,48 Mio.EUR) dargestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ergab einen Bilanzverlust von rd. 0,99 Mio.EUR (2001: - 0,30 Mio.EUR) bei Umsatzerlösen von rd. 0,17 Mio.EUR (2001: 0,11 Mio.EUR). Der Bilanzverlust resultierte aus einem negativen Betriebsergebnis von rd. 0,72 Mio.EUR (2001: - 0,36 Mio.EUR) und aus einem positiven Finanzergebnis von rd. 0,03 Mio.EUR (2001: + 0,06 Mio.EUR) sowie dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr mit rd. 0,30 Mio.EUR (2001: -).

3. Organisation des Rechnungswesens

Die Buchhaltung der IEM wurde an eine Steuerberatungskanzlei, welche auch die Betreuung der WSH wahrnimmt, ausgelagert. Hiefür wurden von der IEM im Geschäftsjahr 2002 insgesamt 9.826,38 EUR aufgewendet, wovon auf die Klientenbuchhaltung und die Erstellung der Quartalsberichte 3.472,63 EUR und 6.353,75 EUR auf Steuerberatungen entfielen. Die im Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2002 der IEM erwähnte "Lohnverrechnung" wurde nicht erbracht, da die Gesellschaft - wie bereits erwähnt - über kein eigenes Personal verfügt.

Infolge einer teilweise unzulänglichen Führung der Grundaufzeichnungen in der WSH und der IEM kam es im Geschäftsjahr 2002 - wie auch schon im Vorjahr - zu zahlreichen Fehlfakturierungen, Umbuchungen zwischen den einzelnen Gesellschaften WSH, IEM und MML Doppelzahlungen u.ä. Dieser Sachverhalt erschwerte und verteuerte nicht nur die bilanziellen Abschlussarbeiten in allen Gesellschaften, sondern behinderte auch die Prüfarbeit des Kontrollamtes sowohl im Bereich der Eingangsrechnungen (Kreditoren), da diesbezügliche Beilagen (z.B. Aufstellungen über Lieferungen und Leistungen u.ä.) fehlten, als auch hinsichtlich der Debitoren. Eintragungen in das Ausgangsrechnungsbuch der IEM waren im Prüfungszeitpunkt November 2003 nur bis 3. Oktober 2002 feststellbar, obwohl auch nach diesem Zeitpunkt bis zum Jahresende fakturiert wurde.

Stellungnahme der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH:

Es ist richtig, dass es zwischen den einzelnen Konzerngesellschaften im Jahr 2002 zu einigen Umbuchungen kam. Diese dienten aber nicht zur Berichtigung von Fehlbuchungen, sondern bildeten reguläre Geschäftsvorgänge zwischen den Konzerngesellschaften ab. Die Umbuchungen des Jahres 2002 betrafen vor allem folgende Sachverhalte:

- die Vereinnahmung von Schlüsselkautionen der IEM durch die WSE, weil die IEM kein eigenes Kassabuch führte,
- die Weiterverrechnung von Baureifmachungskosten für den MML-Bauplatz und
- die Begleichung einer Umsatzsteuerzahllast der IEM durch die WSE als kurzfristige Liquiditätsaushilfe.

Die Gesellschaft ist somit nicht der Auffassung, dass die Anzahl der vorgenommenen Umbuchungen überdurchschnittlich hoch war. Weiters ist die WSE nicht der Meinung, dass diese Umbuchungen durch unzulängliche Grundaufzeichnungen vor Ort bedingt waren.

Es ist richtig, dass es im Geschäftsjahr 2002 zu zwei Doppelzahlungen kam. Es handelte sich hiebei jedoch um irrtümliche Überweisungen an die IEM. Insoweit kommt der IEM hiefür keine Verantwortung zu, wobei auch festzuhalten ist, dass es solche Vorfälle ab dem Jahr 2003 nicht mehr gibt.

Das Ausgangsrechnungsbuch wurde ab November 2002 ordnungsgemäß weitergeführt. Offenbar befand sich bei den übergebenen Buchhaltungsbelegen nicht der letzte Stand des Ausgangsrechnungsbuches, der endgültige Stand kann bei Bedarf jederzeit vorgelegt werden.

Infolge des geringen Umfanges der zu verbuchenden Geschäftsfälle wurde empfohlen, die Buchhaltung künftig vom Personal der WSE durchführen zu lassen.

Stellungnahme der Wien Holding GmbH:
Die WSE ist seit 29. August 2003 eine 100-prozentige Beteiligung der Wien Holding GmbH. Die Geschäftsführung der Wien Holding GmbH hat konzernintern festgelegt, dass Unternehmen, für die sich auf Grund ihrer Größe keine unternehmenseigene Buchhaltung und Lohnverrechnung rechnet, dies nach Möglichkeit über die Buchhaltung und Lohnverrechnung der Wien Holding GmbH erfolgen soll. Das ist auch für die WSE und ihre Tochterunternehmen vorgesehen. Die entsprechenden Vorbereitungen erfolgten insofern, als im Jahr 2004 ein verstärktes Controlling seitens der Wien Holding GmbH erfolgen wird und ab 1. Jänner 2005 Buchhaltung und Lohnverrechnung generell über die Wien Holding GmbH geführt werden sollen.

4. "Zwischenfinanzierung" der MML durch die IEM

Bei Durchsicht der von der IEM an die MML fakturierten Ausgangsrechnungen fielen ein "Abstimmungsbrief" über eine noch offene "Zwischenfinanzierung" (AR 04/02) im Be-

trag von 72.672,83 EUR und damit zusammenhängend eine Ausgangsrechnung (AR 05/02) mit dem Text "Zwischenfinanzierung - Zinsen" über einen Betrag von 28.504,67 EUR auf, die allerdings nicht als Forderung eingebucht wurden. Eine Prüfung des diesen Vorgängen zu Grunde liegenden Sachverhaltes ergab Folgendes:

Am 13. Juni 2001 wurde vom Geschäftsführer der WSH und IEM - damals auch Geschäftsführer der MML - ein "Vermerk" über "Zwischenfinanzierung der MML" angelegt. Gemäß diesem erhält die MML von der IEM eine Zwischenfinanzierung von 1.090.092,50 EUR (15 Mio.S) "...mit einer Marge von 1,3 % auf die Dauer von 4 - 5 Wochen (d.h. 4,25 + 1,3 = 5,55 %)". Da sich erst am 9. Oktober 2001 ein Aufsichtsrat der WSH konstituierte, holte der Geschäftsführer der MML/IEM die telefonische Zustimmung zu diesem Geschäftsfall vom Vertreter der Gesellschafterin Stadt Wien ein.

Die Überweisung von 1.090.092,50 EUR von der IEM zugunsten der MML erfolgte noch am gleichen Tag. Erst rund ein halbes Jahr später, nämlich am 14. Dezember 2001, wurde ein Großteil der Ausleihung, nämlich 1.017.419,68 EUR, an die IEM zurückgezahlt.

Im Zuge der Kontenabstimmungen anlässlich der Erstellung des Jahresabschlusses 2002 wurde ein zugunsten der IEM aushaftender Darlehensrest von 72.672,83 EUR festgestellt und als Ausgangsrechnung 04/02 an die MML fakturiert. Dieser Betrag ist in der Bilanzposition "Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, Sonstige Verrechnungsforderungen" enthalten.

Hinsichtlich der bereits erwähnten Zinsenforderungen an die MML (AR 05/02) wurden dem Kontrollamt zwei unterschiedliche Berechnungen über einerseits 28.504,67 EUR vom 2. April 2002 und andererseits 26.382,34 EUR (ohne Datum) vorgelegt. Von den 26.382,34 EUR Zinsenforderungen wurden 21.697,32 EUR am 21. Dezember 2001 ordnungsgemäß von der IEM fakturiert (AR 12/01) und von der MML bezahlt.

Der Zinsenrest von 4.685,02 EUR wurde ohne Fakturierung an die MML von der IEM

als "Zinsenerträge an verbundene Unternehmen" gebucht und am 3. Oktober 2002 von der MML bezahlt.

Der dargelegte Sachverhalt gab in mehrfacher Hinsicht Anlass zur Bemängelung:

So handelte es sich bei dem als Zwischenfinanzierung auf die Dauer von vier bis fünf Wochen genehmigten Mittelzufluss von der IEM an die MML tatsächlich um ein kurzfristiges Darlehen, welchem allerdings kein entsprechender Vertrag, sondern nur ein "Vermerk" zu Grunde lag, der auf dem Briefpapier der Geldempfängerin (MML) festgehalten und vom Geschäftsführer der MML/IEM unterschrieben wurde.

Zur Berechnung der beiden unterschiedlichen Ertragszinsenbeträge war festzustellen, dass in einem Fall keine nachvollziehbare Zinsstaffel vorlag. Fest steht jedoch, dass die im erwähnten "Vermerk" festgelegte Verzinsung von 5,55 % zum Nachteil der IEM unterschritten wurde und für 2001 bei durchschnittlich 3,7 % lag.

Erst im April 2002 fiel der IEM im Zuge von Kontenabstimmungen auf, dass gegenüber der MML noch ein Darlehensrest von 72.672,83 EUR aushaftete (AR 04/02). Dieser Betrag wurde erst rd. drei Monate später, am 11. Juli 2002, von der MML bezahlt.

Hinsichtlich der Verbuchung des Geschäftsfalles war grundsätzlich zu beanstanden, dass als Ausgangsrechnung fortlaufend nummerierte Belege nicht als solche eingebucht wurden. Umgekehrt wurden aber Zinsenforderungen der IEM ohne stichtagsbezogene Faktura verbucht.

Im Jahresabschluss 2001 der IEM wurde - wie bereits erwähnt - der aushaftende Darlehensrest (71.714,74 EUR) im Saldo "Sonstige Verrechnungsforderungen" der Bilanzposition "Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht" ausgewiesen. In der Finanzbuchhaltung der IEM sollten die Erträge aus Ausleihungen/Darlehen auf einem Konto "Zinsenerträge aus Darlehen" und nicht - wie festzustellen war - auf einem Konto "Zinsenerträge von verbundenen Unternehmen" verbucht werden.

Stellungnahme der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH:
Zunächst ist festzuhalten, dass die vom Kontrollamt beanstandete Vorgangsweise (insbesondere die verspätete Einforderung des Darlehensrestbetrages, die mangelhafte Dokumentation und Organisation der Zinsenverrechnung, Unterlassung der Stornierung von nicht korrekten Zinsabrechnungen etc.) ausschließlich in den Verantwortungsbereich des ausgeschiedenen kaufmännischen Geschäftsführers fiel.

Die richtige Höhe des der IEM zustehenden und mit der MML akkordierten Zinsenertrages beträgt 26.282,34 EUR. Dieser Betrag wurde letztlich auch bezahlt und verbucht. Der Zinsenvorteil aus dem Darlehen gegenüber einer Anlage auf dem Bankkonto kann mit rd. 3.500,-- EUR beziffert werden.

5. Baureifmachung des Bauplatzes T-Mobile Haus

Wie sich aus den eingesehenen Unterlagen entnehmen ließ, entschloss sich die Geschäftsführung der IEM im Sommer 2001, die Baureifmachung des für das T-Mobile Haus vorgesehenen Bauplatzes in St. Marx durch die IEM zu Gunsten der tatsächlichen Bauherrin MML durchführen zu lassen. So erfolgte beispielsweise am 23. August 2001 die Beauftragung für die Umlegung einer Gasleitung durch die Firma I. Die diesbezüglichen vier zwischen 10. September 2001 und 9. November 2001 an die IEM fakturierten Teilrechnungen beliefen sich auf insgesamt 147.092,73 EUR. Im Wirtschaftsplan 2001, der nach seiner Genehmigung in der ersten ordentlichen Generalversammlung der WSH vom 29. Mai 2001 am nächsten Tag überarbeitet wurde, war diese Investition jedoch nicht enthalten. In der ersten konstituierenden Aufsichtsratsitzung der WSH am 9. Oktober 2001 berichtete die Geschäftsführung (WSH, IEM, MML), dass die Baureifmachung im Auftrag der IEM erfolgt sei und eine entsprechende Weiterverrechnung an die MML Ende 2001 durchgeführt werden würde. Nach Meinung des Kontrollamtes wäre für diesen Geschäftsfall gem. § 4 der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der IEM die Zustimmung des Aufsichtsrates - ist kein Aufsichtsrat bzw. Gesellschafterausschuss bestellt, die Zustimmung der Gesellschafter - einzuholen gewesen.

Neben der erwähnten Firma I. legten noch fünf weitere Lieferanten Rechnungen für die Baureifmachung, welche von der IEM bezahlt wurden. Ihre daraus resultierenden Forderungen gegenüber der MML wurden im Jahresabschluss 2001 mit 353.958,34 EUR ausgewiesen. In einer von der Steuerberatungskanzlei am 8. April 2002 der IEM übermittelten Buchungsübersicht war schriftlich vermerkt, dass die Fakturierung der Baureifmachungsleistung an die IEM ein "Irrtum" war.

Die IEM veranlasste im Frühjahr 2002 hierauf ihre Lieferanten einerseits zur Stornierung der bereits 2001 bezahlten und an die MML weiterverrechneten Fakturen und andererseits zu einer Neufakturierung zu Lasten der MML.

Da in drei Fällen die Lieferanten nicht bereit waren, ihre seinerzeitigen Ausgangsrechnungen an die IEM zu stornieren und an die MML umzufakturieren, verrechnete die IEM mit Ausgangsrechnung (AR 02/02) 18.387,73 EUR (netto) direkt an die MML.

Die von der Gesamtforderung lt. Bilanz 2001 (353.958,34 EUR) verbleibenden 331.893,06 EUR wurden als "Zahlungsanforderung" bei der MML eingemahnt, jedoch fälschlicherweise als Ausgangsrechnung (AR 03/02) bezeichnet.

Aus der Sicht des Kontrollamtes war festzustellen, dass die hier vereinfacht dargestellten Vorgänge eine Vielzahl von Um- und Nachbuchungen auch im Bereich der Umsatzsteuer zur Folge hatten.

Es wurde daher empfohlen, im Sinne einer klaren Trennung der Geschäftsfelder der einzelnen Gesellschaften (WSH, IEM, MML) derartige Geschäftsfälle in Hinkunft zu vermeiden bzw. buchmäßig korrekt abzuwickeln.

Stellungnahme der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH:
Betreffend die Kosten der Baureifmachung für den MML-Bauplatz ist anzumerken, dass der Geschäftsführer den nunmehr ausgeschiedenen kaufmännischen Geschäftsführer darauf aufmerksam machen musste, dass die Kosten deswegen nicht von der IEM,

sondern direkt von der MML getragen werden sollten, weil eine Kostenverrechnung von der IEM an die MML von der Finanz als nachträglicher Kaufpreis für den MML-Bauplatz hätte gewertet werden können, was zu einer zusätzlichen Belastung mit Grunderwerbsteuer geführt hätte. Dass die aus diesem Grund stattgefundene Stornierung einer Reihe von Lieferanteneingangsrechnungen und Neuausstellung dieser Rechnungen an die MML zu zusätzlichen Kosten und zu einem Zeitaufwand geführt haben, ist nicht in Abrede zu stellen. Die Unterlassung einer sofortigen Direktverrechnung der Kosten an die MML sowie die vom Kontrollamt beanstandeten organisatorischen Mängel bei der Kostenweiterverrechnung an die MML lag jedoch ausschließlich im Verantwortungsbereich des damaligen kaufmännischen Geschäftsführers.

6. Planverwaltungssystem

Der Bericht des Kontrollamtes "Immobilienentwicklung St. Marx GmbH, Prüfung von Beschaffungsvorgängen" (s. TB 2002), hatte auch die Beschaffung einer auf dem Internet basierenden Softwarelösung für den Austausch von Bauplänen ("Planverwaltungssystem") durch die IEM zum Gegenstand. Der Empfehlung, die Möglichkeiten einer diesbezüglichen Überrechnung zu prüfen folgend, teilte die Geschäftsführung der IEM dem Kontrollamt mit, dass sie sich aus Gründen der eindeutigen Kostenzuordnung zum Verkauf des Planverwaltungssystems an die MML und an die Firma WED entschlossen habe.

Eine Einschau in die diesbezügliche Verrechnung im Jahr 2002 zeigte auch hier wieder die Schwächen im Rechnungswesen der IEM (WSH) auf. So wurden bei der Verrechnung des Planverwaltungssystems an die WED und MML eine von der IEM am 1. August 2001 bezahlte Rechnung einer Lieferantin von 9.156,78 EUR übersehen, worauf die MML die IEM am 21. November 2002 aufmerksam machte und eine Nachverrechnung durch sie veranlasste.

Stellungnahme der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH:
Der Bericht des Kontrollamtes enthielt die Prüfung der Überrechnung einer etwaigen EDV-Nutzung innerhalb der Konzerngruppe oder innerhalb der Firmengruppe der WED an die IEM. Weiters stellt das Kontrollamt fest, dass es für die IEM vorteilhafter gewesen wäre, bei Bedarf ein für die WED entwickeltes Programm anzumieten.

Jedenfalls beabsichtigte die IEM die Anschaffung des Planverwaltungssystems als Unterstützung für die Abwicklung sämtlicher Hochbauprojekte im Stadtentwicklungsgebiet St. Marx. Da nur ein Hochbauprojekt mit Beteiligung der IEM baulich umgesetzt wird, nutzt die MML das Planverwaltungssystem in überwiegendem Maß. Unabhängig von dem angesprochenen Bericht des Kontrollamtes hat sich die IEM daher im Sinn einer eindeutigen Zuordnung von Planverwaltungskosten zu Projekten zum Verkauf des Planverwaltungssystems an die MML und an die WED entschlossen.

Den Gesamtausgaben der IEM für das Planverwaltungssystem von 136.137,11 EUR stehen Einnahmen aus dem Verkauf von 149.750,40 EUR gegenüber, woraus sich für die IEM ein Gewinn von 13.613,29 EUR errechnet.

7. Hausverwaltungshonorar

Die Nutzungen und Lasten für das gesamte Areal St. Marx gingen lt. Kaufvertrag mit 1. Dezember 2000 von der Stadt Wien an die IEM über. Die Gesellschaft vermietet daher die in den drei Gebäuden am Areal befindlichen Büros (rd. 1.400 $m^2$), Lagerflächen (rd. 4.500 $m^2$), Baustelleneinrichtungsflächen (rd. 7.400 $m^2$) sowie 74 Autostellplätze.

Die Hausverwaltung für das Areal wurde mit 1. April 2002 an eine Immobi-

lienmanagement-Firma zu einem jährlichen Verwaltungshonorar von 32.048,-- EUR vergeben. Dem Leistungsverzeichnis der damaligen Ausschreibung lag u.a. die Annahme zur Grunde, dass auf dem Gelände insgesamt 225 Autoabstellplätze verwaltet werden sollen. Der diesbezügliche Anteil am Verwaltungshonorar betrug 10.118,-- EUR, d.s. rd. 32 % des gesamten Hausverwaltungshonorars. Es war festzustellen, dass im Jahr 2002 nur 20 Lkw- und 54 Pkw-Stellplätze vermietet werden konnten. Die restliche Fläche von 7.410 $m^2$ wurde als Baustelleneinrichtungsfläche für die Baustelle T-Mobile Haus vermietet. Im Jahr 2002 betrugen die Mieterlöse insgesamt 50.157,34 EUR.

Stellungnahme der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH:

Der bereits erwähnte Bericht des Kontrollamtes bemängelte, dass das Honorar für Hausverwaltungsleistungen in stärkerem Maße an der Art und Zahl von Veranstaltungen in der Rinderhalle und an der Zahl der vermieteten Stellplätze zu bemessen gewesen wäre. Demgegenüber hat die IEM bei der Ausschreibung der Hausverwaltungsleistungen im Sinn einer unaufwendigen Rechnungsprüfung das Ziel einer möglichst einfachen Honorarstruktur mit Pauschalpreisen verfolgt. Die Bemessung des Honorars an Zahl und Größe der Mietflächen, Zahl und Art von Veranstaltungen sowie Zahl an vermieteten Stellplätzen hätte auf beiden Seiten einen signifikanten Mehraufwand für die Rechnungserstellung und Rechnungsprüfung zur Folge gehabt, was entsprechende Personalressourcen erfordert. Die IEM wird jedenfalls den Empfehlungen des Kontrollamtes folgen und die Hausverwaltungsleistungen im Jahr 2004 nach den vom Kontrollamt geforderten Grundsätzen neu ausschreiben. Bis zur Beauftragung des Bestbieters erfolgt die Honorarermittlung gemäß den vertraglichen Bestimmungen.

Die ursprünglich vorgesehenen 50 Stellplätze im Bereich der verlängerten Viehmarktgasse wurden nicht realisiert und im Juli 2002 aus dem Verwaltungsvertrag herausgenommen. Gleichzeitig war die Erweiterung des Leistungsumfanges der Hausverwaltungsleis-

tungen um die Verwaltung der Baustelleneinrichtungsflächen einschließlich der Abrechnung von Bauwasser und Baustrom erforderlich. Im Hinblick auf den vergleichbaren Verwaltungsaufwand wurde die beauftragte Firma anstelle der Stellplatzverwaltung zum gleichen Honorar mit der Verwaltung der Baustelleneinrichtungsflächen betraut.

Im "Verwaltungsgebäude" waren im Jahr 2002 auf 109,50 $m^2$ drei Mieter eingemietet. Für die Verwaltung des Objektes wurden als jährliches Verwaltungshonorar 2.588,-- EUR in Rechnung gestellt. Diesen standen Jahresmieterlöse von 7.230,96 EUR gegenüber, woraus sich ein Anteil der Verwaltungskosten von rd. 35,8 % ermitteln ließ. Die Mieter wurden bis Ende 2002 abgesiedelt und das Gebäude Mitte 2003 verkauft. Hinsichtlich der "Parteiengebäude 1 und 2" stand die Geschäftsführung Ende 2003 in Verhandlungen bezüglich der Ausmietung. Da sich gegenüber der ursprünglichen Annahmen der Leistungsumfang (Anzahl der zu verwaltenden Einheiten) der Hausverwaltung somit deutlich verringert hatte, wurde empfohlen, den Hausverwaltungsvertrag den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und eine Reduzierung des Verwaltungshonorars zu erwirken.

Stellungnahme der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH:

Das ungünstige Verhältnis von Mieteinnahmen zu Verwaltungskosten ergibt sich aus der hohen Leerstandsrate und dem sanierungsbedürftigen Zustand der baulichen Substanz. Diese Rahmenbedingungen waren auch allen Bietern betreffend die Verwaltungsleistungen ausreichend bekannt. Nach erfolgter Ausmietung und nach dem Verkauf des Verwaltungsgebäudes im August 2003 wurde das vereinbarte Verwaltungshonorar von 2.588,-- EUR vertragsgemäß nicht mehr verrechnet.

Mit den Mietern der beiden Parteiengebäude konnte trotz mehrmaliger Verhandlungen noch keine Einigung über eine Ausmietung erzielt werden. Mit dem Abbruch oder Verkauf von weiteren

Gebäuden und/oder Bauplätzen wird das Verwaltungshonorar entsprechend den vertraglich definierten Modulbausteinen reduziert werden.

8. Wasser- und Abwassergebühren

Bei einer Einschau in die von der beauftragten Hausverwalterin für die IEM am 13. Jänner 2003 erstellten Eigentümerabrechnung (Jänner bis Dezember 2002) fielen sehr hohe Nettoaufwendungen für Wasser- und Abwassergebühen von 20.769,75 EUR auf. Dieser Betrag stellte den Saldo der für das gesamte Areal zu entrichteten Gebühren von 30.521,39 EUR abzüglich des für den Bau des T-Mobile Hauses weiterverrechneten Gebührenanteiles von 9.751,64 EUR dar. Darüber hinaus verbuchte die IEM auf dem Konto "Betriebskosten vermietete Liegenschaften" im Jahr 2002 noch 7.819,88 EUR als Wasser- und Abwassergebühren. Rechnete man zu diesen Aufwendungen noch die Vorschreibungen für Dezember 2002 hinzu, so ergab sich ein Gebührenaufwand von insgesamt 45.304,21 EUR.

Weitere Erhebungen ergaben, dass bereits im Jahr 2001 ungewöhnlich hohe Wasser- und Abwassergebühren von 34.974,13 EUR - was etwa einen täglichen Wasserverbrauch von ca. 37 $m^3$ entsprach - der IEM angelastet wurden.

Die Problematik des unerklärlich hohen Wasserverbrauches war der Geschäftsführung spätestens seit Oktober 2001 bekannt, da sie in der 1. (konstituierenden) Sitzung des Aufsichtsrates der WSH vom 9. Oktober 2001 hierüber kurz berichtete. Es verging allerdings noch rund ein halbes Jahr, bis es einer beauftragten Installationsfirma gelang, einen undichten Schieber auf dem Gelände als Hauptverursacher festzustellen. In weiterer Folge wurden noch hohe Vorauszahlungen von insgesamt rd. 40.400,-- EUR für 2003 geleistet. Im Prüfungszeitpunkt (November 2003) lag die Endabrechnung für 2002/2003 noch nicht vor.

Stellungnahme der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH:

Im Juni 2001 erfolgte eine Vorschreibung des Wasserwerkes im Ausmaß des bisher gemessenen Wasserverbrauches von 89 $m^3$

pro Tag. Im Zeitraum der Messung des oben genannten Wasserverbrauches waren die Liegenschaften noch nicht im Eigentum der IEM. In weiterer Folge erfolgten nachstehende Maßnahmen durch die IEM gemeinsam mit der Hausverwalterin, um den Wasserverbrauch in Summe um mehr als 95 % zu reduzieren:

August 2001: Absperren von nicht betriebsnotwendigen Wassersträngen; Messung eines tatsächlichen Wasserverbrauches von rund 20 $m^3$ pro Tag; Beauftragung der Hausverwalterin mit der Stilllegung der Wasserversorgung im Bereich des Bauplatzes zum T-Center sowie mit periodischen Messungen des Wasserverbrauches; Ansuchen beim Wasserwerk um Reduktion der Vorschreibung;

September 2001: Stilllegung von Sanitäreinheiten und Durchführung von Geräuschproben zur Identifizierung von undichten Stellen durch die Firma K. (im Auftrag der Hausverwalterin);

Oktober 2001: Absperrung von Wasserschiebern und Behebung eines Wasseraustritts in der "Autodesinfektion"; Beauftragung einer Installationsfirma mit einem zusammenfassenden Überblick über funktionierende und stillgelegte Rohrstränge;

November 2001: Defekte Wasserschieber erfordern eine Abstimmung mit der Magistratsabteilung 68 - Feuerwehr hinsichtlich der Stilllegung von diversen Strängen mit Hydranten;

Februar 2002: Nach Abschluss der Prüfung des internen Wassernetzes äußert die Hausverwalterin den Verdacht, dass Wasser infolge von Druckunterschieden über undichte Wasserschieber und/oder bislang unbekannte Leitungen in benachbarte Wasserleitungsnetze abfließt; Beauftragung der Installationsfirma mit der

Suche nach undichten Schnittstellen mit benachbarten Netzen;

April 2002: Die Installationsfirma identifiziert einen undichten Wasserschieber an der Verbindung zum Fleischmarkt und schließt diesen vollständig; Durchführung von temporären Absperrungen einzelner Stränge nach Sektoren und Auswertung der entsprechenden Messungen des Wasserverbrauches; Austausch von Wasserzähler durch die Magistratsabteilung 31 - Wasserwerke;

Mai - Juli 2002: Einigung mit der Magistratsabteilung 68 über die behördlich geforderte Mindestversorgung durch Hydranten; Stilllegung von "verdächtigen" Strängen und Hydranten;

November 2002: Reduktion des Netto-Wasserverbrauches (d.h. gemessener Wasserverbrauch abzüglich des weiterverrechneten Wasserverbrauches durch Mieter bzw. Baufirmen) auf unter 5 $m^3$ pro Tag.

Die Wasserendabrechnung vom Dezember 2003 ergab ein Guthaben in der Höhe von netto rd. 32.400,-- EUR. Der Betrag wurde in der Folge vom Wasserwerk überwiesen.

9. Aufwendungen für Rechtsberatung

Die Aufwendungen für Rechtsberatung betrugen 2002 insgesamt 25.703,07 EUR, wovon 19.200,-- EUR auf die Jahreshonorarabrechnung einer Rechtsanwaltskanzlei entfielen. In dieser wurden rechtsberatende Tätigkeiten, wie zahlreiche persönliche bzw. telefonische Besprechungen, Korrespondenzen, Prüfungen bzw. Stellungnahmen zu Rechtsfragen und Verträgen, Auseinandersetzungen mit Bestandnehmern primär im Zusammenhang mit dem Liegenschaftskomplex St. Marx, umfangreiche Besprechungen in Bezug auf das Projekt Muthgasse sowie diverse Grundbuchs- und Firmenbuchabfragen angeführt. In der - lt. Anwaltskanzlei - kulanten Honorarverrechnung sei ein

weit untertarifliches Jahrespauschale verrechnet worden. Eine Leistungsübersicht war der Rechnung allerdings nicht beigefügt, auch gab es keine schriftliche Vereinbarung.

In einer am 9. Oktober 2003 für das Kontrollamt erstellten Leistungsübersicht wurde ausgeführt, dass der Abrechnung 2002 eine vor vielen Jahren mit der WED mündlich getroffene Vereinbarung zu Grunde gelegt worden war, wonach eine Verrechnung auf Stundenbasis entsprechend Tarifpost 8 des Rechtsanwaltstarifgesetzes und einer Bemessungsgrundlage von 72.672,83 EUR erfolgt. Auf Grund der aufgelisteten Stunden ergäbe sich lt. Anwaltskanzlei ein Honorarsatz von 520,-- EUR/Stunde, wobei nur knapp 260,-- EUR/Stunde tatsächlich zur Verrechnung gelangt wären. Das Honorar betreffend Rechtsauskünfte für das Projekt Muthgasse wurde erst im Rahmen der bilanziellen Abschlussarbeiten auf Basis der erbrachten Leistung ordnungsgemäß an die WSH weiterverrechnet.

Auf Grund des dargelegten Sachverhaltes wurde der Geschäftsführung empfohlen, das Auftragsverhältnis für rechtliche Beratungsleistungen auf eine schriftliche Basis zu stellen und für eine eindeutige Zuordnung der erbrachten Leistungen auf die einzelnen Empfänger derselben Sorge zu tragen.

10. Darstellung von Umsatzerlösen

Die in der Gewinn und Verlustrechnung ausgewiesenen Erträge in Höhe von 166.216,32 EUR sollten lt. Erläuterung im Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Gänze Mieterträge sowie weiterverrechnete Betriebskosten betreffen. Tatsächlich waren in dieser Position auch die Auflösung einer Leistungsabgrenzungsbuchung (10.000,-- EUR) aus dem Jahr 2001, die im Geschäftsjahr 2002 abgegrenzten Leistungsverrechnungen und sämtliche sonstige betriebliche Erträge, die nicht im Zusammenhang mit der Vermietung stehen (15.436,45 EUR), enthalten. Auch in diesem Fall wäre künftig auf eine richtige bilanzmäßige Darstellung zu achten.

11. Soll-Ist-Vergleich 2002

In der zweiten Aufsichtsratssitzung der WSH am 13. Dezember 2001 wurde u.a. auch der Wirtschaftsplan 2002 der IEM genehmigt und die Geschäftsführung mit Erläuterun-

gen und Ergänzungen desselben beauftragt. Die in weiterer Folge überarbeitete dritte Version des Wirtschaftsplanes vom Februar 2002 sah einen Gewinn im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 7.900,-- EUR vor, welcher sich aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen von 1.332.900,-- EUR und betrieblichen Aufwendungen einschließlich Zinsenaufwand von 1.325.000,-- EUR ergab. Diesen Planwerten stand ein realisierter Verlust im Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 690.074,77 EUR gegenüber, der sich aus Umsatzerlösen, sonstigen betrieblichen Erträgen und Zinsenerträgen von 273.498,02 EUR und betrieblichen Aufwendungen von 963.572,79 EUR ermitteln ließ.

Die Ursache für die Verfehlung des geplanten Ergebnisses lag in der Nichtrealisierung eines Grundstücksverkaufes. So ging die Geschäftsführung davon aus, im Jahr 2002 zwei an das T-Mobile-Grundstück angrenzenden Flächen von insgesamt 5.871 $m^2$ um 3.323.000,-- EUR verkaufen zu können. Nach Abrechnung des diesbezüglichen Buchwertes von 2.133.300,-- EUR sollte ein Gewinn von 1.189.700,-- EUR erzielt werden. Voraussetzung für dieses Grundstücksgeschäft wäre einerseits der Ankauf einer Teilfläche von den Österreichischen Bundesbahnen und andererseits der Abschluss eines Kaufvertrages mit einer potenziellen Interessentin gewesen. Beide Voraussetzungen konnten nicht erfüllt werden. Lt. Wirtschaftsplan 2003 wird beabsichtigt, dieses Grundstücksgeschäft - allerdings mit einem deutlich geringeren Gewinn von nur 369.646,-- EUR - im Jahr 2003 realisieren zu können. Im Prüfungszeitpunkt (November 2003) befand sich die Transaktion in der abschließenden Verhandlungsphase.

12. <u>Bebaute Grundstücke</u>

Im Jahresabschluss 2002 der IEM wurde in der Bilanzposition "Sachanlagen, Bebaute Grundstücke" eine Liegenschaft mit einem Grundwert von 14,28 Mio.EUR ausgewiesen. Es handelte sich dabei um die im Pkt. 1 des vorliegenden Berichtes erwähnten Teilflächen des ehemaligen Schlachthofareals. Die IEM wurde gemäß den von der Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement ausgearbeiteten Vertragsbedingungen vom 23. Oktober 2000, MA 69-1-T-3/29/2000-Bru, als Käuferin von der Stadt Wien u.a. verpflichtet, im Zuge der grundbücherlichen Durchführung des Teilungsplanes sämtliche in die Abtretungsverpflichtung des Vertragsobjektes fallende Flächen (Verkehrsflächen)

direkt in das öffentliche Gut der KG Landstraße bzw. der KG Simmering zu übertragen. Es war festzustellen, dass im Prüfungszeitpunkt - rd. drei Jahre nach Abschluss dieser Grundtransaktion - eine Verbücherung des Erwerbes durch die IEM noch nicht erfolgen konnte, da einige im Zusammenhang mit der Abtretung in das öffentliche Gut erforderlichen Freilassungserklärungen noch nicht erlangt worden waren. Es wurde der Geschäftsführung daher empfohlen, für einen raschen endgültigen Abschluss Sorge zu tragen.

Stellungnahme der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH:
Nach Erreichen aller Voraussetzungen für die Verbücherung konnte im Februar 2004 der Akt beim Grundbuch eingereicht werden.

Zusammenfassend wird von der IEM angemerkt, dass die im vorliegenden Bericht beschriebenen Mängel zu keinerlei finanziellen Schäden geführt haben, da diese bereits behoben werden konnten. Sowohl aus der Zwischenfinanzierung der MML als auch aus dem Verkauf des Planverwaltungssystems konnte letztendlich ein Gewinn erwirtschaftet werden. Durch die Neuausrichtung des Rechnungswesens wurden die im Bericht des Kontrollamtes angeführten Ungereimtheiten beseitigt.