



# STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10

A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH II - 37/20

Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH,  
Prüfung der Gebarung

## KURZFASSUNG

*Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung der Volksgarage der Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH mit ihren 117 - mittels eines zinsfreien Darlehens des wienweiten Sonderprogrammes zur Garagenförderung finanzierten - Stellplätzen einer Prüfung.*

*Neben der Analyse der Jahresabschlüsse und der erzielten Betriebserfolge bildete die Administration der Vermietung der Stellplätze einen weiteren Schwerpunkt der Prüfung. Zur Abwicklung der Vermietung sollte eine Prozessbeschreibung erstellt werden. Eine weitere Empfehlung betraf Überlegungen zur Anhebung des Mietentgeltes, um einer drohenden Finanzierungslücke bei anstehenden Investitionen rechtzeitig vorzubeugen.*

*Ziel dieser Prüfung war es auch, die Zweckmäßigkeit der Einbettung dieser Gesellschaft in den Wirkungsbereich des gemeinnützigen Fonds Soziales Wien und daraus resultierende mögliche steuerrechtliche Problemstellungen zu untersuchen.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Gebarung der OSV GmbH einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....	7
1.1 Prüfungsgegenstand .....	7
1.2 Prüfungszeitraum .....	7
1.3 Prüfungshandlungen .....	7
1.4 Prüfungsbefugnis .....	8
1.5 Vorberichte .....	9
2. Allgemeines .....	9
2.1 Historie der Gesellschaft .....	9
2.2 Rechtliche Grundlagen.....	11
2.3 Errichtung einer Volksgarage durch die Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH.....	13
3. Abwicklung der Vermietung .....	15
3.1 Vorgehensweise.....	15
4. Jahresabschlüsse .....	16
4.1 Betriebsvermögen.....	16
4.2 Ergebnisse .....	17
4.3 Entwicklung der Aufwendungen .....	18
5. Abschließende Feststellungen und Empfehlungen.....	20
5.1 Maßnahmen zur Finanzierung .....	20
5.2 Steuerrechtliche Aspekte .....	20
6. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	21

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Innenansicht der Garage .....	15
Tabelle 1: Jahresergebnisse der Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH .....	17
Tabelle 2: Aufwendungen .....	18

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
Art. ....	Artikel
BVergG.....	Bundesvergabegesetz
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
EDV.....	Elektronische Datenverarbeitung
E-Fahrzeuge.....	Elektro-Fahrzeuge
EU.....	Europäische Union
EUR.....	Euro
FSW .....	Fonds Soziales Wien
gem.....	gemäß
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
inkl. ....	inklusive
Kfz.....	Kraftfahrzeug
LGBl. ....	Landesgesetzblatt
MA .....	Magistratsabteilung
mbH.....	mit beschränkter Haftung
MwSt. ....	Mehrwertsteuer
Nr. ....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
OSV GmbH.....	Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH

rd.....rund  
s.....siehe  
StRH.....Stadtrechnungshof  
u.....und  
u.a. ....unter anderem  
UGB.....Unternehmensgesetzbuch  
v.H.....von Hundert  
WGarG .....Wiener Garagengesetz  
WStV .....Wiener Stadtverfassung  
z.B. ....zum Beispiel

## GLOSSAR

### Hilfsbetrieb

Betrieb, der auf die Erfüllung eines begünstigten Zwecks ausgerichtet ist bzw. als Mittel zur Erreichung eines begünstigten Zwecks dient.

### Organschaft

Zusammenfassung von rechtlich selbstständigen Unternehmen zu einer Besteuerungseinheit.

### Servitutsentgelt

Entgelt für ein beschränktes dingliches Nutzungsrecht an einer fremden Sache (auch Dienstbarkeit genannt).

### Volksgarage

Eine zwischen 1999 und 2010 durch das wienweite Sonderprogramm zur Garagenförderung finanzierte Garage, welche den unmittelbaren Bewohnerinnen bzw. Bewohnern des Bezirkes zur Anmietung von Stellplätzen dienen sollte.

## Zuzählung

Durchführung der Überweisung auf das Konto der Darlehensnehmerin bzw. des Darlehensnehmers.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung der vormals im Eigentum des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser stehenden OSV GmbH einer Prüfung.

Ziel der Prüfung war es auch, die Zweckmäßigkeit der Einbettung dieser Gesellschaft nach der am Ende des Jahres 2019 erfolgten Auflösung des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser in den Wirkungsbereich des gemeinnützigen Fonds Soziales Wien, der in Wien als Träger der Sozial- und Behindertenhilfe fungierte, zu untersuchen.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des Stadtrechnungshofes Wien getroffen.

Die Prüfung wurde von der Abteilung Gesundheit und Soziales des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im Frühjahr 2021. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand am 26. Februar 2021 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 25. Juni 2021 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2019, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

#### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews bei der OSV GmbH und der FSW-LGM GmbH. Ein Ortsaugenschein fand am 27. Mai 2021 statt.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

#### **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

Gemäß § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung obliegt dem Stadtrechnungshof Wien „auch die Prüfung der Gebarung von wirtschaftlichen Unternehmungen, an denen die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes Wien unterliegenden Rechtsträgern jedenfalls mit mindestens 50 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen solchen Rechtsträgern betreibt. Der Stadtrechnungshof Wien überprüft weiters jene Unternehmungen, die die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes Wien unterliegenden Rechtsträgern durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht. Die Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes Wien erstreckt sich auch auf Unternehmungen jeder weiteren Stufe, bei denen diese Voraussetzungen vorliegen. Diese Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien sind durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen“ (z.B. durch eine entsprechende Bestimmung im Gesellschaftsvertrag).

Die OSV GmbH war zum Zeitpunkt der Durchführung der gegenständlichen Prüfung im alleinigen Eigentum der FSW-LGM GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft des Fonds Soziales Wien. Sowohl der Fonds Soziales Wien als auch die FSW-LGM GmbH wurden von der Stadt Wien maßgeblich beherrscht. Die Einschau ergab, dass die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien gemäß § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung gegeben, jedoch nicht durch geeignete Maßnahmen im Sinn der obigen Ausführungen sichergestellt war.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, eine dahingehende Ergänzung in den Gesellschaftsvertrag aufzunehmen. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass die festzuschreibenden Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien auch die Sicherheitskontrolle gemäß § 73c der Wiener Stadtverfassung umfassen.



## **1.5 Vorberichte**

Der Stadtrechnungshof Wien behandelte das gegenständliche Thema, jedoch mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung in den Prüfungsberichten:

- „Wipark Garagen GmbH, ehemalige HH 59 Garagenerrichtungs- und Betriebs GmbH; Prüfung der Gebarung, Prüfungsersuchen gem. § 73e Abs 1 WStV vom 30. Dezember 2015, StRH IV - 1/16“ sowie
- „StH-Garagenbetriebs GmbH, Prüfung der Gebarung, StRH IV - 1/17“ und
- „MA 5, Prüfung der Abwicklung der Förderung von Wohnsammelgaragen, StRH SFR - 7/18“.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Historie der Gesellschaft**

2.1.1 Die OSV GmbH stand bis zum Ende des Jahres 2019 im Eigentum des ehemaligen, von der Stadt Wien gemäß Wiener Landes-Stiftungs- und Fondsgesetz gegründeten und mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestatteten, gemeinnützigen Fonds Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser. Dieser diente seiner damaligen Satzung zufolge der Fürsorge für Personen bis zum vollendeten 27. Lebensjahr mit Hauptwohnsitz, gewöhnlichem Aufenthalt oder aufrechtem Lehr- oder Dienstverhältnis in Wien, die sich zum Schulbesuch oder zur sonstigen Berufsausübung in Wien aufhielten. In Erfüllung des Fondszwecks bot das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser für diese Personengruppen Wohnplätze in Jugendwohnhäusern an den Standorten Atzgersdorf, Ober St. Veit und Rudolfsheim an.

Aufgrund der am Standort Ober St. Veit vorherrschenden Vollausslastung beschloss das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser bereits im Jahr 2003 die Errichtung eines weiteren Bauteiles samt einer von der Stadt Wien mittels eines Sonderprogrammes geförderten Volksgarage.

Um den Status der Gemeinnützigkeit des Fonds weiterhin aufrechtzuerhalten, wurde am 4. September 2007 - nach Anpassung der Satzung - eine GmbH gegründet, welche grundsätzlich der Körperschafts- und der Umsatzsteuerpflicht unterlag. Gegenstand dieser prüfungsgegenständlichen Gesellschaft war die Errichtung und

der Betrieb der o.a. Volksgarage am Standort des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser in Ober St. Veit. Die Gesellschaft hatte der Errichtungserklärung zufolge 1, 2 oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer. Ihre Bestellung und Abberufung oblag der Generalversammlung, jedoch bedurfte der diesbezügliche Beschluss die Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  der in der Generalversammlung abgegebenen Stimmen.

2.1.2 Im Hinblick auf die in Wien weiterhin steigende Nachfrage nach - auch temporärem - Wohnraum sollte die Geschäftsführung des Fonds Soziales Wien die Möglichkeit einer strategischen Zusammenarbeit mit dem ehemaligen Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser erwägen, womit in weiterer Folge ab dem Frühjahr 2017 eine Neuausrichtung in diesem Bereich eingeleitet wurde.

Mit dem Ausscheiden der langjährigen Geschäftsführung des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser fasste der Vorstand in seiner Sitzung vom 4. Dezember 2017 den Beschluss, die Geschäftsführerin der damaligen FSW-Tochtergesellschaft „wieder wohnen“ - zwecks Erkundung von vorhandenen Synergien und Durchführung einer Analyse für die angestrebte Neuausrichtung - als neue Geschäftsführerin des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser mit einer Befristung von 2 Jahren zu bestellen. Im Zuge der im Jahr 2018 durchgeführten Analyse stellte sich heraus, dass die Bewohnerstruktur im Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser von der ursprünglichen Intention der Satzung abwich. Diese Erkenntnis führte zu der Überlegung, in den Häusern dieses Fonds künftig Wohnplätze für junge Wienerinnen bzw. Wiener in prekären Wohnsituationen zur Verfügung zu stellen.

Da diese Neuausrichtung im Sozialressort erfolgen sollte, wurde - mit dem Ziel der Auflösung des Kuratoriums - eine mehrheitlich beschlossene Änderung der Satzung in die Wege geleitet. Am 25. Oktober 2019 beschloss der Wiener Gemeinderat im Fall der Auflösung des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser eine Übertragung der Vermögenswerte an den Fonds Soziales Wien. Im Zuge der erfolgten Auflösung des Kuratoriums gingen daher auch die Gesellschaftsanteile an der OSV GmbH an die FSW-LGM GmbH, eine für das Liegenschafts- und Gebäudemanagement zuständige 100%ige Tochtergesellschaft des Fonds Soziales Wien, über.

Bereits im Vorfeld war nach einer Generalversammlung die Errichtungserklärung der FSW-LGM GmbH insofern verändert worden, als der Zweck der Gesellschaft nunmehr die Unterstützung von Menschen in sozialen und psychischen Notlagen oder in temporärer Wohnungsnot vorsah. Die FSW-LGM GmbH war auch berechtigt, soweit mit dem gemeinnützigen bzw. mildtätigen Gemeinschaftszweck vereinbar, gewerbliche Kapitalgesellschaften zu gründen sowie Beteiligungen zu erwerben oder zu veräußern.

Wie den dem Stadtrechnungshof Wien zur Verfügung stehenden Protokollen der in den Jahren 2017 bis 2019 stattgefundenen Vorstandssitzungen des ehemaligen Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser zu entnehmen war, stand die Übertragung des Wohnraumes in den Einflussbereich des Fonds Soziales Wien im Mittelpunkt der damaligen Diskussionen bzw. der damit einhergehenden Beschlüsse. In diesem Zusammenhang initiierte der Fonds Soziales Wien im Jahr 2019 bei einem Steuerberatungsunternehmen eine steuerrechtliche Beurteilung sämtlicher Erlöse betreffend die Zurverfügungstellung von Wohnraum. Laut den diesbezüglichen Ausführungen dieses Unternehmens habe es *„keine eindeutigen Hinweise“* gegeben, dass dem Fonds die in Anspruch genommenen steuerrechtlichen Begünstigungen nicht zustehen würden. Eine Beurteilung der steuerrechtlichen Aspekte in Bezug auf die Volksgarage wurde mangels entsprechender Beauftragung nicht vorgenommen.

Ob bzw. welche Überlegungen zum damaligen Zeitpunkt zum Betrieb der prüfungsgegenständlichen Volksgarage bzw. zu der Beteiligung an der OSV GmbH angestellt wurden, war aus den Protokollen der Generalversammlungen der aufnehmenden FSW-LGM GmbH nicht ersichtlich.

## **2.2 Rechtliche Grundlagen**

2.2.1 Der Geltungsbereich des WGarG 2008 erstreckte sich u.a. auf Anlagen zum Einstellen von Kfz, wobei unter Einstellen von Kfz jedes Abstellen betriebsbereiter Kfz auf anderen als öffentlichen Verkehrsflächen über die zum Aus- und Einsteigen oder zum Be- und Entladen erforderliche Zeit hinaus verstanden wurde. Garagen wurden als Räume oder Teile eines Gebäudes definiert, welche zum Einstellen von Kfz bestimmt waren. Als Stellflächen wurden jene Flächen verstanden, die dem Abstellen einzelner Kfz dienten.

Das WGarG 2008 enthielt u.a. Bestimmungen betreffend die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung. Weiters enthielt es Bestimmungen zur Leistung einer Ausgleichsabgabe bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung, deren Höhe in einer Verordnung der Wiener Landesregierung zur Durchführung des WGarG 2008 geregelt war.

2.2.2 Gemäß Art. 8 Abs. 5 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 hatten die Mitgliedstaaten dafür Sorge zu tragen, dass in Bezug auf neue Wohngebäude und Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen wurden, sofern das Gebäude über mehr als 10 Stellplätze verfügte, für jeden Stellplatz die Leitungsinfrastruktur, nämlich Schutzrohre für Elektrokabel errichtet wurden, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen.

Diese Verpflichtung bestand dann, wenn sich der Parkplatz innerhalb des Gebäudes befand oder an das Gebäude angrenzte und die Renovierungsmaßnahmen bei größeren Renovierungen den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassten. In Österreich wurde diese Verpflichtung in erster Linie durch die Bauordnungen in den Bundesländern durchgesetzt.

2.2.3 Für den Bereich von Wien wurde durch die Wiener Bauordnungsnovelle 2018, LGBI. für Wien Nr. 69/2018 vom 21. Dezember 2018 festgelegt, dass bei der Errichtung von Garagen zur nachträglichen Schaffung von Ladeplätzen für elektrisch betriebene Kfz brandschutztechnisch geschützte Durchgänge einer Leerverrohrung zur Herstellung einer Stromversorgung für Stellplätze vorzusehen waren. Platzreserven für die sogenannte „Stromverzählerung“ und die Stromverteilung sowie Planungsreserven für Netzanschlussleistungen waren dabei zu berücksichtigen.

Beim Neubau von Wohngebäuden, die über mehr als 10 Stellplätze verfügten, war für jeden dieser Stellplätze eine derartige Leerverrohrung zu errichten. Dies galt

auch bei größeren Renovierungen, sofern sich die Stellplätze innerhalb des Gebäudes befanden oder an das Gebäude angrenzten und die Renovierungsmaßnahmen einen dieser Stellplätze oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassten.

### **2.3 Errichtung einer Volksgarage durch die Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH**

2.3.1 Die Stadt Wien rief im Jahr 1999 ein Sonderprogramm zur Garagenförderung ins Leben, das bis zum Jahr 2010 zur Anwendung kam. Hierbei förderte die Stadt Wien die sogenannten Volksgaragen durch zinsfreie Darlehen in der Höhe der Herstellungskosten. Das Ausmaß der Förderung war auf 21.800,-- EUR pro Stellplatz und für maximal 300 Stellplätze pro Bezirk begrenzt.

Während die MA 69 - Immobilienmanagement für die Baurechts- und Dienstbarkeitsbestellungsverträge im Rahmen des wienweiten Sonderprogrammes zur Garagenförderung zuständig war, übernahm die MA 5 - Finanzwesen die Abwicklung dieser aus den zweckgebundenen Mitteln der Parkometerabgabe stammenden finanziellen Unterstützungen nach entsprechenden Beschlüssen durch den Wiener Gemeinderat.

2.3.2 Im November 2007 gewährte die Stadt Wien der OSV GmbH für die Errichtung der im Punkt 2.1.1 angeführten Volksgarage in Ober St. Veit ein zinsfreies Darlehen in der Höhe von insgesamt 2.245.877,-- EUR, wobei folgende Bedingungen von der Förderungsnehmerin anzuerkennen und einzuhalten waren:

- Die maximale Laufzeit des Darlehens wurde zunächst auf 40 Jahre mit einem tilgungsfreien Zeitraum von maximal 5 Jahren ab der Inbetriebnahme der Garage festgelegt. Die jährlichen Tilgungsraten waren nach einer gesonderten Benachrichtigung durch die MA 5 - Finanzwesen zu begleichen. Diese Finanzierung durfte ausschließlich der Finanzierung der Volksgarage dienen und nicht für Pflichtstellplätze herangezogen werden.
- Die Zuzählung des Darlehens hatte nach dem Baufortschritt über eine Anforderung der OSV GmbH zu erfolgen. Weiters hatte sich die Gesellschaft für einen Zeitraum von 10 Jahren zu verpflichten, die Dauerparkplätze zu einer Monatsmiete

von weniger als 72,67 EUR (inkl. MwSt.) - indiziert nach dem Verbraucherpreisindex - zur Verfügung zu stellen. Bei der Vergabe der Dauerparkplätze sollte die Wohnbevölkerung vorrangig berücksichtigt werden.

- Schließlich wurden der OSV GmbH neben der Einhaltung vergaberechtlicher Vorschriften und der Übermittlung der Baubewilligung sowie der behördlichen Benützungsbewilligung die Vorlage der Endabrechnung über die Gesamtherstellungskosten an die MA 5 - Finanzwesen vorgeschrieben. Ein sich allfällig ergebender Darlehensüberguss war binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch den Magistrat als außerordentliche Darlehensrückzahlung an die Stadt Wien zu überweisen.

Mit Schreiben vom 25. November 2008 verlängerte die MA 5 - Finanzwesen nach Beschlussfassung durch den Wiener Gemeinderat die Darlehenszeit auf 50 Jahre und die Tarifbindungszeit auf 20 Jahre. In der Folge gab diese Dienststelle jährlich der OSV GmbH den valorisierten höchstmöglichen Preis pro Stellplatz und Monat bekannt. So konnten ab dem 1. Jänner 2017 88,40 EUR verrechnet werden, wobei dieser Betrag im Jahr 2018 auf 90,30 EUR angehoben wurde. Für das Jahr 2019 betrug der höchstmögliche Tarif 92,30 EUR.

2.3.3 Die Errichtung der Tiefgarage erfolgte gemeinsam mit dem darüber liegenden Jugendwohnhaus in den Jahren 2007 bis 2009. Von den 167 Stellplätzen betrafen 117 die von der Stadt Wien geförderte und von der OSV GmbH betriebene Volksgarage. Von den restlichen Stellplätzen waren vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser 33 als Pflichtstellplätze und 17 freiwillig errichtet worden. Die Inbetriebnahme der Tiefgarage erfolgte im September 2009.

2.3.4 Die Abrechnung der Gesamtkosten für die Errichtung der Tiefgarage erfolgte in der Form, dass diese im Verhältnis der Stellplätze aufgeteilt wurden. Gemäß der an die MA 5 - Finanzwesen übermittelten Abrechnung fielen für die Errichtung der Volksgarage Ausgaben in der Höhe von insgesamt 2.622.040,20 EUR an. Zuzüglich zum Darlehen der Stadt Wien aus dem wienweiten Sonderprogramm zur Garagenförderung über 2.245.877,-- EUR wurde vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser zur Finanzierung dieses Betrages ein Gesellschafterzuschuss in der Höhe von

330.000,-- EUR gewährt. Weitere 46.163,20 EUR wurden von der OSV GmbH mittels Eigenkapital aufgebracht.

Zur Veranschaulichung der Tiefgarage übermittelte die OSV GmbH folgende Fotodokumentation, welche vor der Inbetriebnahme festgehalten wurde:

Abbildung 1: Innenansicht der Garage



Quelle: OSV GmbH

### **3. Abwicklung der Vermietung**

#### **3.1 Vorgehensweise**

Zum Zeitpunkt der Durchführung der gegenständlichen Prüfung war die Beteiligung an der OSV GmbH im Wirkungsbereich des Fonds Soziales Wien eingebettet. Da die nunmehr mit der Vergabe der Garagenstellplätze befasste FSW-LGM GmbH über keine Prozessbeschreibung bzgl. der Abwicklung der Vermietung der Garagenstellplätze verfügte, ersuchte der Stadtrechnungshof Wien, die diesbezügliche Vorgehensweise in schriftlicher Form zu erläutern.

Demnach konnten potenzielle Kundinnen bzw. Kunden ein Ansuchen um einen Stellplatz an die OSV GmbH schriftlich, telefonisch oder persönlich einbringen. In der Folge prüfte die OSV GmbH das Garagenstellplatzkontingent auf Verfügbarkeit. Nach der Angebotslegung konnten potenzielle Kundinnen bzw. Kunden auf Wunsch den Garagenstellplatz besichtigen. Stand kein freier Garagenstellplatz zur Verfügung, erfolgte eine Aufnahme in eine Vormerkliste.

Bei der Vergabe der Garagenstellplätze erhob die OSV GmbH die Stammdaten der Kundinnen bzw. Kunden für die Verwaltung, klärte die gewünschte Zahlungsform ab und setzte jeweils einen Standardvertrag auf. Die laufende Administration wie z.B. die Vorschreibung der Mieten oder die Abwicklung der Zahlungen erfolgte EDV-unterstützt.

Nach der Unterzeichnung des Vertrages konnte die Mieterin bzw. der Mieter gegen eine Kautions für den Garagenschlüssel den Garagenstellplatz benützen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, für die Abwicklung der Vermietung eine Prozessbeschreibung zu erstellen.

#### **4. Jahresabschlüsse**

Die OSV GmbH war nach den Vorschriften des UGB zur Erstellung von Jahresabschlüssen verpflichtet. Die prüfungsrelevanten Jahresabschlüsse waren daher auf Grundlage der doppelten Buchführung erstellt. Zur Erstellung der Bilanz wurde das Kalenderjahr als Geschäftsjahr gewählt. Darüber hinaus waren die Jahresabschlüsse mit einem Bestätigungsvermerk eines Wirtschaftsprüfungsunternehmens versehen, welcher in Ermangelung einer Pflicht zur Abschlussprüfung nach dem UGB als freiwillig zu betrachten war.

##### **4.1 Betriebsvermögen**

Von den im Jahr 2009 aktivierten Gesamtherstellungskosten der Volksgarage in der Höhe von 2.622.040,20 EUR standen nach Berücksichtigung bislang vorgenommener Abschreibungen für deren Abnutzung am Ende des Betrachtungszeitraumes



noch 2.072.180,55 EUR zu Buche. Das primär aus Guthaben bei Banken resultierende Umlaufvermögen in der Höhe von 123.301,91 EUR wuchs im dreijährigen Betrachtungszeitraum um rd. 10.000,-- EUR an.

Auf der Passivseite der Bilanz haftete das zinsenlose Darlehen der Stadt Wien mit einem Betrag von 1.946.426,72 EUR aus. Nach Berücksichtigung der erzielten Ergebnisse betrug das Eigenkapital am 31. Dezember 2019 233.479,93 EUR. In diesem war neben bisherigen Bilanzverlusten in der Höhe von 46.520,07 EUR eine Kapitalrücklage im Ausmaß von 180.000,-- EUR sowie das Stammkapital in der Höhe von 100.000,-- EUR inkludiert.

## 4.2 Ergebnisse

Um einen Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung der OSV GmbH in den Jahren 2017 bis 2019 zu geben, wurden nachfolgend die in den Gewinn- und Verlustrechnungen ausgewiesenen Erlöse und Aufwendungen sowie das jeweils erzielte Jahresergebnis dargestellt:

Tabelle 1: Jahresergebnisse der Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH

	2017 in EUR	2018 in EUR	2019 in EUR	Abweichung 2017 bis 2019 absolut	Abweichung 2017 bis 2019 in %
Summe der Erlöse	87.356,57	89.343,15	91.311,39	3.954,82	4,5
Summe der Aufwendungen	77.035,28	88.876,06	85.370,18	8.334,90	10,8
Betriebserfolg	10.321,29	467,09	5.941,21	-4.380,08	-42,4

Quelle: OSV GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Der konstante Anstieg bei den Erlösen um 4,5 % war auf die zumeist in Analogie zum Verbraucherpreisindex angepassten Mietentgelte zurückzuführen. Diese betragen im Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2019 zwischen 76,50 EUR und 79,20 EUR pro Monat und lagen unter den von der MA 5 - Finanzwesen bekannt gegebenen höchstmöglichen Tarifen. Weiters zeigten die Erhebungen des Stadtrechnungshofes Wien, dass die OSV GmbH im Vergleich mit anderen Garagen im Umkreis mit ihrer Preisgestaltung im unteren Segment lag. Außerdem war über den Betrachtungszeitraum eine durchgängige Vollausslastung der Volksgarage gegeben, welche zu einer wirtschaftlichen Betriebsführung beitrug.

Bei den Aufwendungen verzeichnete die OSV GmbH im gesamten Betrachtungszeitraum einen Anstieg um 10,8 %. Insgesamt führten die unterschiedlichen Entwicklungen bei den Erlösen und Aufwendungen zu tendenziell sinkenden Betriebsergebnissen, wobei im Jahr 2018 aufgrund der nachstehend dargestellten Entwicklungen das niedrigste Ergebnis erzielt wurde.

### 4.3 Entwicklung der Aufwendungen

4.3.1 Nachfolgend wurden für den gesamten Betrachtungszeitraum die Aufwendungen dargestellt:

Tabelle 2: Aufwendungen

	2017 in EUR	2018 in EUR	2019 in EUR	Abweichung 2017 bis 2019 absolut	Abweichung 2017 bis 2019 in %
Aufwendungen für Material und sonstige Herstellingleistungen	5.667,95	7.040,69	6.514,97	847,02	14,9
Personalaufwand	8.749,36	8.865,10	9.109,80	360,44	4,1
Abschreibungen	52.907,00	52.907,00	52.905,45	-1,55	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.710,97	20.063,27	16.839,96	7.128,99	73,4
Gesamtaufwendungen	77.035,28	88.876,06	85.370,18	8.334,90	10,8

Quelle: OSV GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

4.3.2 Die Aufwandsposition „*Aufwendungen für Material und sonstige Herstellingleistungen*“ enthielt bis zum Jahr 2017 ausschließlich die Kosten für Instandhaltungen und Garagenreinigungen. Ab dem Jahr 2018 führte eine Änderung der Vorgehensweise bei der Leistungsverrechnung durch das ehemalige Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser zu einer deutlichen Aufwandserhöhung. So stellte das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser erstmalig die anteiligen Stromkosten der 117 Stellplätze der Volksgarage in der Höhe von 2.000,-- EUR in Rechnung. Andererseits verzeichnete die OSV GmbH über den gesamten Betrachtungszeitraum auch einen Rückgang bei den Kosten für die Garagenreinigungen um 867,53 EUR.

Die Personalaufwendungen betrafen die anteiligen Kosten für die Geschäftsführung, deren Steigerungen auf Erhöhungen bei den Gehaltsabschlüssen zurückzuführen waren.

Der im Jahr 2018 verzeichnete sprunghafte Anstieg bei den „*Sonstigen betrieblichen Aufwendungen*“ gegenüber dem Vorjahr erfolgte zum einen aufgrund der erstmaligen Verrechnung eines Betrages in der Höhe von 2.850,-- EUR seitens des ehemaligen Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser für erbrachte Verwaltungsleistungen. Zum anderen war die durch einen Wechsel der Wirtschaftsprüferin bzw. des Wirtschaftsprüfers hervorgerufene Anhebung der Rückstellung für Rechts- und Beratungskosten von 4.100,-- EUR auf 9.300,-- EUR für diese Entwicklung maßgeblich.

In Anbetracht der Relation der Kosten für eine Wirtschaftsprüfung zum erzielbaren Betriebserfolg (s. Tabelle 1) hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass eine Abschlussprüfung für die OSV GmbH als Kleinstkapitalgesellschaft nach dem UGB nicht zwingend erforderlich war.

4.3.3 In den Jahren 2018 und 2019 verbuchte die OSV GmbH auf dem Konto „*Gebühren u. Beiträge*“ jeweils einen Betrag von 1.977,22 EUR und 2.029,38 EUR. Dabei handelte es sich um ein Servitutsentgelt an die Stadt Wien für die Ermöglichung der Zufahrt zum Grundstück im Ausmaß von 2 % des jährlichen Garagenbruttoentgeltes. Aus den dazugehörigen Belegen ging hervor, dass das Servitutsentgelt jeweils das Vorjahr betraf.

Gemäß den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung waren Aufwendungen ohne Rücksicht darauf, wann die Zahlung erfolgte, jener Periode zuzuordnen, in der sie realisiert wurden. Um der periodengerechten Gewinnermittlung gerecht zu werden, sollten Aufwendungen künftig jeweils in jenem Jahr erfasst werden, zu dem sie wirtschaftlich gehören.

## **5. Abschließende Feststellungen und Empfehlungen**

### **5.1 Maßnahmen zur Finanzierung**

Nach Auslaufen des tilgungsfreien Zeitraumes bediente die OSV GmbH die Tilgungsraten für das Darlehen an die Stadt Wien aus dem Cashflow, wobei die Gesellschaft grundsätzlich diese Vorgehensweise bis zum Vertragsende des 50-jährigen Förderungsdarlehens so fortführen wird. Unter Beibehaltung der im Betrachtungszeitraum gepflogenen preislichen Gestaltung der Mietentgelte wird die OSV GmbH, nachdem der jeweils erzielte Cashflow annähernd den jährlichen Tilgungsraten entspricht, kaum Rücklagen für allfällige Sanierungen ansparen können.

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Volksgarage waren Ladeplätze für elektrisch betriebene Kfz, Platzreserven für die „*Stromverzählerung*“ und die Stromverteilung sowie Planungsreserven für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Netzanschlussleistungen nicht vorgesehen. Dazu merkte der Stadtrechnungshof Wien an, dass die E-Mobilität im städtischen Bereich in Zukunft einen wesentlichen Anteil am Individualverkehr einnehmen und bei allenfalls notwendigen Sanierungen die Planung einer Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge (s. dazu Punkt 2.2.3) zu berücksichtigen sein wird, weshalb die OSV GmbH künftig nicht unerhebliche Investitionskosten zu bewältigen hat.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher der OSV GmbH, spätestens nach Auslaufen der Tarifbindungsgarantiezeit eine Anhebung des Mietentgeltes auf ein marktübliches Niveau ins Auge zu fassen, um damit einer drohenden Finanzierungslücke rechtzeitig vorzubeugen.

### **5.2 Steuerrechtliche Aspekte**

Neben dem Aspekt der Erschwernis bei der Bildung von Rücklagen könnte durch den im Punkt 2.1 beschriebenen Übergang in den Wirkungsbereich des Fonds Soziales Wien auch ein Problemkreis betreffend die Inanspruchnahme steuerrechtlicher Begünstigungen auftreten. Die damals durch den Fonds Soziales Wien initiierte und durch ein Steuerberatungsunternehmen vorgenommene Beurteilung zielte auf die Inanspruchnahme von steuerrechtlichen Begünstigungen des Kuratoriums Wiener

Jugendwohnhäuser aus der Zurverfügungstellung von Wohnraum bzw. damit verbundener Erlöse ab, jedoch nicht auf die Eingliederung des Tätigkeitsbereiches der OSV GmbH in den Wirkungsbereich des Fonds Soziales Wien.

Wenngleich die Übernahme der Anteile an der OSV GmbH im Gesellschaftszweck der FSW-LGM GmbH grundsätzlich gedeckt erschien, galt es zu beachten, dass bei der Beurteilung von steuerrechtlichen Begünstigungen eine strenge Verwaltungspraxis durch die Finanzverwaltung herrschte. Anzumerken war, dass mittlerweile durch die organisatorische und finanzielle Eingliederung in den gemeinnützigen Fonds Soziales Wien eine umsatzsteuerliche Organschaft vorlag.

Beim Betrieb einer Volksgarage lag ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb vor, welcher grundsätzlich zur Körperschafts- und Umsatzsteuerpflicht heranzuziehen war.

Um einen aus der Betriebsführung einer Volksgarage (Stellplätze für die breite Öffentlichkeit) resultierenden Konflikt mit abgabenrechtlichen Begünstigungen zu vermeiden, sollte die FSW-LGM GmbH die wirtschaftlichen Tätigkeiten der OSV GmbH genau beobachten und eine neuerliche steuerrechtliche Beurteilung - etwa durch Einholung eines Feststellungsbescheides von der Abgabenbehörde - vornehmen lassen.

Langfristig wären unter Beachtung sämtlicher wirtschaftlicher Aspekte Überlegungen anzustellen, ob durch eine vermehrte Eigennutzung der Stellplätze eine Ausgestaltung hin zu einem Hilfsbetrieb zweckmäßig erschiene. Falls dies - aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen - nicht möglich sein sollte, wäre eine Abtretung der Gesellschaft in ein von der Stadt Wien beherrschtes, nicht gemeinnütziges Unternehmen ins Auge zu fassen.

## **6. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Die OSV GmbH sollte eine Ergänzung in dem Gesellschaftsvertrag aufnehmen, in dem die Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien samt jener für die Sicherheitskontrolle gemäß § 73c der Wiener Stadtverfassung festzuschreiben sind (s. Punkt 1.4).

Stellungnahme der Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH:

Dieser Empfehlung wird nachgekommen, sobald darüber hinausgehende Änderungen der Errichtungserklärung erforderlich werden (Änderungen von Gesellschaftsverträgen sind mit Kosten verbunden).

Empfehlung Nr. 2:

Für die Abwicklung der Vermietung der Garagenstellplätze wäre eine Prozessbeschreibung zu erstellen (s. Punkt 3.1).

Stellungnahme der Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Empfehlung Nr. 3:

Gemäß den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sind Aufwendungen ohne Rücksicht darauf, wann die Zahlung erfolgt, jener Periode zuzuordnen, in der sie realisiert werden, weshalb diese von der OSV GmbH künftig jeweils in jenem Jahr erfasst werden sollten, zu dem sie wirtschaftlich gehören (s. Punkt 4.3.3).

Stellungnahme der Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH:

Die Berechnung der Servitutsentgelte erfolgt stets für das vorangegangene Geschäftsjahr und bemisst sich anhand der jährlichen Garagenbruttoentgelte. Folglich steht die Höhe des Entgeltes (2 %) erst nach erfolgtem Buchungsschluss für das Geschäftsjahr fest. Innerhalb der Buchhaltung werden entsprechend der Empfehlung Vorkehrungen für die Abgrenzung dieses Betrages und somit der Zuordnung zum jeweiligen Geschäftsjahr getroffen.

#### Empfehlung Nr. 4:

Die OSV GmbH sollte spätestens nach Auslaufen der Tarifbindungsgarantiezeit eine Anhebung des Mietentgeltes für die Garagenstellplätze auf ein marktübliches Niveau ins Auge fassen, um damit einer drohenden Finanzierungslücke bei künftig notwendigen Investitionen rechtzeitig vorzubeugen (s. Punkt 5.1).

#### Stellungnahme der Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH:

Da das Auslaufen der Tarifbindung noch in der Zukunft liegt, müssen anhand der künftigen Marktgegebenheiten nochmals Analysen betreffend die Tarifgestaltung durchgeführt werden. Dabei wird auch diese Empfehlung einer Prüfung unterzogen.

#### Empfehlung Nr. 5:

Um einen aus der Betriebsführung einer Volksgarage resultierenden Konflikt mit abgabenrechtlichen Begünstigungen zu vermeiden, sollte die FSW-LGM GmbH die wirtschaftlichen Tätigkeiten der OSV GmbH genau beobachten und eine neuerliche steuerrechtliche Beurteilung - etwa durch Einholung eines Feststellungsbescheides von der Abgabenbehörde - vornehmen lassen (s. Punkt 5.2).

#### Stellungnahme der Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

#### Empfehlung Nr. 6:

Langfristig wären unter Beachtung sämtlicher wirtschaftlicher Aspekte Überlegungen anzustellen, ob durch eine vermehrte Eigennutzung der Stellplätze eine Ausgestaltung hin zu einem Hilfsbetrieb zweckmäßig erschiene. Falls dies - aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen - nicht möglich sein sollte, wäre eine Abtretung der Gesellschaft in ein von der Stadt Wien beherrschtes, nicht gemeinnütziges Unternehmen ins Auge zu fassen (s. Punkt 5.2).

Stellungnahme der Ober St. Veiter Garagenbetriebs Gesellschaft mbH:

Bei der Ausgestaltung von neuen betriebswirtschaftlichen Überlegungen hinsichtlich der Nutzung der Garagenstellplätze wird diese Empfehlung einer Prüfung unterzogen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im September 2021