



**S t R H**  
Wien

## 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 IV - 1/19

Facilitycomfort Energie- und  
Gebäudemanagement GmbH,  
Prüfung der Gebarung

## KURZFASSUNG

*Die ursprüngliche Kernkompetenz der im Jahr 1978 unter früherem Firmennamen gegründeten Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH war in der dezentralen Energieversorgung gelegen. Im Jahr 1996 hatte die Gesellschaft ihre Kompetenz um das zweite Geschäftsfeld Facilitycomfort erweitert. Die Gesellschaft hatte ab dem Jahr 2000 ein umfassendes Beteiligungsportfolio aufgebaut, welches mittels Beschlusses der Muttergesellschaft ab dem Jahr 2014 wieder sukzessive veräußert wurde.*

*Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Gebarung der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH für die Jahre 2015 bis 2017, wobei auch Entwicklungen früherer Jahre bzw. des Jahres 2018 berücksichtigt wurden.*

*Hinsichtlich der Ertragslage der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH empfahl der Stadtrechnungshof Wien die Erreichung eines zumindest ausgeglichenen Betriebsergebnisses. Insbesondere wurde empfohlen, den Umsatz je Arbeitnehmerin bzw. Arbeitnehmer zu steigern, die Aufwendungen zu redimensionieren sowie sämtliche Positionen auf ihre (vertragliche) Reduktionsfähigkeit hin zu überprüfen.*

*Der Stadtrechnungshof Wien bemängelte, dass Aufzeichnungen über angefallene Aufwendungen für das ursprünglich bestandene bzw. später reduzierte Beteiligungsengagement fehlten. Betriebswirtschaftlich relevante Werthaltigkeitstests führte die Gesellschaft nicht durch.*

*Im Zusammenhang mit dem neuen Geschäftsfeld Immobilienentwicklung empfahl der Stadtrechnungshof Wien, die Rentabilität des künftigen Geschäftsmodells aufgrund laufend steigender Baukosten im Auge zu behalten. Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass im Fall einer künftigen Änderung des Unternehmensgegenstandes eine klar ausformulierte Strategie in Abstimmung mit den Zielen der Strategielandkarte des Wiener Stadtwerke-Konzerns zu erstellen und dafür messbare Zielerreichungskriterien zu definieren wären.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Gebarung der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement 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 .....	8
1.4 Prüfungsbefugnis.....	8
1.5 Vorberichte .....	8
1.6 Rechtliche Grundlagen der Gesellschaft: Gesellschaftsvertrag, Firmenbucheintragung, Unternehmensgegenstand.....	8
1.7 Unternehmensgegenstand der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH und ihrer Tochtergesellschaften.....	10
2. Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse auf Basis der Jahresabschlüsse der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH, Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	10
2.1 Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage .....	10
2.2 Veränderungen in der Ertragslage.....	17
3. Strategische Ausrichtung der Gesellschaft .....	24
3.1 Entwicklung des Beteiligungsportfolios bis zum Betrachtungszeitraum.....	24
3.2 Entwicklung des Beteiligungsportfolios ab dem Betrachtungszeitraum .....	26
3.3 Dezentrale Energieerzeugung .....	28
4. Steuerung der Gesellschaft .....	29
4.1 Steuerung über Kennzahlen .....	29

4.2 Kostenrechnung .....	29
5. Ausblick .....	31
5.1 Künftige Geschäftsfelder .....	31
6. Feststellungen .....	32
7. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	33

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Veränderung der Vermögens- und Finanzlage zu den Stichtagen 31. Dezember für die Geschäftsjahre 2015 bis 2017 (auszugsweise).....	11
Tabelle 2: Finanzanlagen zu den Bilanzstichtagen für die Geschäftsjahre 2015 bis 2017 .....	12
Tabelle 3: Beteiligungsabgänge bzw. Beteiligungsverkäufe im Zeitraum von 2015 bis 2017 .....	14
Tabelle 4: Entwicklung der Ertragslage im Zeitraum von 2015 bis 2017 .....	17
Tabelle 5: Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen für den Zeitraum von 2015 bis 2017 .....	18
Tabelle 6: Analyse der Ertragslage für den Zeitraum von 2015 bis 2017 .....	19
Tabelle 7: Entwicklung des Personalaufwandes und des Personalstandes im Zeitraum von 2015 bis 2017 .....	20
Abbildung 1: Umsatz je Arbeitnehmerin bzw. Arbeitnehmer in EUR .....	21
Tabelle 8: Entwicklung der "sonstigen betrieblichen Aufwendungen: übrige" im Zeitraum von 2014 bis 2017 .....	22
Tabelle 9: Beteiligungen der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH (ehemals Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH).....	26

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.s.....	Akciová spoločnosť - slowakische Bezeichnung für AG
Abs. ....	Absatz
AG .....	Aktiengesellschaft

bzw. ....	beziehungsweise
d.h. ....	das heißt
Energie Comfort Energie- und Gebäudemanagement Gesellschaft m.b.H. ....	ENERGIE COMFORT Energie- und Gebäudemanagement Gesellschaft m.b.H.
Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH.....	ENERGIECOMFORT Energie- und Gebäudemanagement GmbH
EU .....	Europäische Union
EUR.....	Euro
ERP .....	Enterprise-Resource-Planning
Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH.....	FACILITYCOMFORT Energie- und Gebäudema- nagement GmbH
FN.....	Firmenbuchnummer
GmbH, gmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co KG .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GZ .....	Geschäftszahl
Hauscomfort GmbH.....	HAUSCOMFORT GmbH
IT .....	Informationstechnologie
Kft. ....	Korlátolt Felelősségű Társaság - ungarische Be- zeichnung für GmbH
lt.....	laut
m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
M&A.....	Mergers & Acquisitions
Mio. EUR .....	Millionen Euro
n.a. ....	not available - nicht verfügbar
Nr.....	Nummer
o.ä .....	oder ähnlich

ÖNORM EN.....	Europäische Norm im Status einer Österreichischen Norm
Procomfort GmbH.....	PROCOMFORT GmbH
rd. ....	rund
S.....	Seite(n)
s.....	siehe
Serviskomfort s.r.o.....	SERVISKOMFORT s.r.o.
SpaltG .....	Spaltungsgesetz
Spravbytkomfort a.s.....	SPRAVBYTKOMFORT a.s.
s.r.o. ....	Spoločnosť s ručením obmedzeným - slowakische Bezeichnung für GmbH
StRH.....	Stadtrechnungshof
THUF .....	Tausend Ungarische Forint
u.ä. ....	und ähnlich
u.a. ....	unter anderem
vgl.....	vergleiche
VZÄ .....	Vollzeitäquivalent
Wien Energie GmbH.....	WIEN ENERGIE GmbH
Wiener Stadtwerke Holding AG ....	WIENER STADTWERKE Holding AG
Wipark Garagen GmbH .....	WIPARK Garagen GmbH
Z. ....	Zeile(n)
z.B. ....	zum Beispiel
z.T. ....	zum Teil

## PRÜFUNGSERGEBNIS

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

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Gebarung der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH.

Die Prüfungsziele umfassten die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit der Geschäftsgebarung der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH in den Geschäftsjahren 2015 bis 2017.

Nichtziele waren die vertiefende Prüfung des Beteiligungsmanagements der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH, die von ihr im In- und Ausland gehaltenen Beteiligungen sowie deren operative Geschäftstätigkeit. Dies lag daran, dass die geprüfte Gesellschaft im Prüfungszeitraum dieses Geschäftsfeld nicht mehr ausübte.

Die gegenständliche Prüfung führte die Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des Stadtrechnungshofes Wien durch.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Das Eröffnungsgespräch mit dem geprüften Unternehmen fand am 22. Jänner 2019, die Schlussbesprechung am 19. Juni 2019 statt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2015 bis 2017, wobei teilweise auch frühere Entwicklungen bzw. Entwicklungen des Geschäftsjahres 2018 in die Einschau einbezogen wurden. Da die Prüfung zeitlich mit der Erstellung und der Aufstellung des Jahresabschlusses 2018 zusammenfiel, jedoch dieser noch nicht festgestellt war, entschied der Stadtrechnungshof Wien, eine diesbezügliche Darstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung in den Prüfungsbericht nicht aufzunehmen.

### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die gegenständlichen Prüfungshandlungen erfolgten im ersten und zweiten Quartal des Jahres 2019. Sie umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, analytische Prüfungshandlungen, Belegprüfungen sowie Interviews bei der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH.

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

### **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH festgeschrieben.

### **1.5 Vorberichte**

Mit ähnlichen Fragestellungen befasst, liegen dem Stadtrechnungshof Wien für die vergangenen Jahre folgende Prüfungsberichte vor:

- Wiener Stadtwerke Holding AG bzw. Wiener Stadtwerke-Konzern, Prüfung von Minderheitsbeteiligungen hinsichtlich des Vorliegens einer tatsächlichen Beherrschung gemäß § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung, StRH IV - 57/16 (Empfehlung an die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH, S. 46),
- Bericht des Rechnungshofes des Bundes, Wipark Garagen GmbH, Reihe Wien 2018/3 (GZ 004.440/006-1B1/18), S. 26 und
- Bericht des Rechnungshofes des Bundes, Hauscomfort GmbH, Reihe Wien 2014/3 (GZ 001.509/254-1B1/14), S. 147 bis 184.

### **1.6 Rechtliche Grundlagen der Gesellschaft: Gesellschaftsvertrag, Firmenbucheintragung, Unternehmensgegenstand**

1.6.1 Die Ersteintragung der Gesellschaft datierte vom 27. Juni 1978 als Wärmeversorgungsbetriebe Gesellschaft m.b.H. Im Jahr 1996 entschieden die Eigentümerinnen die Umfirmierung in die Energie Comfort Energie- und Gebäudemanagement Gesell-



schaft m.b.H. und später in die Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH. Mit Verschmelzungsvertrag vom 6. Juni 2016 wurde die Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH als übernehmende Gesellschaft mit der Ortswärme Grän GmbH als übertragende Gesellschaft verschmolzen und im Anschluss in Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH umbenannt.

1.6.2 Seit der Änderung des Gesellschaftsvertrages vom 29. Juni 2018 ist im Wesentlichen Gegenstand des Unternehmens:

- Errichtung, Betrieb, Wartung, Instandhaltung und Erneuerung haustechnischer Anlagen bzw. technischer Anlagen des Gebäudebetriebes und Beratung im Zusammenhang mit diesen Leistungen,
- Verwertung der beim Betrieb allenfalls entstehenden Nebenprodukte und Dienstleistungen,
- Ausführung von energieeffizienzsteigernden Maßnahmen in den Bereichen Gebäudehalle, Energie-, Heizungs-, Licht- und Regelungstechnik,
- Unternehmerische Tätigkeiten im Zusammenhang mit Gebäuden und Liegenschaften, Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten (Immobilienentwicklung),
- Beteiligung an und Übernahme der Geschäftsführung mit gleichem o.ä. Geschäftsgegenstand und
- Handel mit Waren aller Art, soweit er im Zusammenhang mit den übrigen Tätigkeiten der Gesellschaft steht.

1.6.3 Das Stammkapital betrug 3.500.000,-- EUR. Es war zur Gänze eingezahlt. Alleineigentümerin war zum Zeitpunkt der Einschau die Wien Energie GmbH.

1.6.4 Die Gesellschaft war auf unbestimmte Zeit errichtet und das Geschäftsjahr entsprach dem Kalenderjahr. Organe der Gesellschaft waren bzw. sind die Geschäftsführung, die Generalversammlung und der Aufsichtsrat, der allerdings mit 22. Dezember 2018 aufgelöst wurde. Die Geschäftsführung nannte gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien als Begründung für die Auflösung Vorgaben des Wiener Stadtwerke-Konzerns, welche für kleine und mittelgroße Gesellschaften kein eigenes Aufsichtsorgan mehr vorsahen. An seine Stelle trat die Generalversammlung, die künftig viermal jährlich abgehalten werden soll.

1.6.5 Laut Gesellschaftsvertrag konnte die Gesellschaft eine Geschäftsführerin bzw. einen Geschäftsführer oder zwei oder drei Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer bestellen. Waren zwei oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer bestellt, so wurde die Gesellschaft durch zwei von ihnen gemeinsam oder durch eine Geschäftsführerin bzw. einen Geschäftsführer gemeinsam mit einer Prokuristin bzw. einem Prokuristen vertreten. Sofern nur eine Geschäftsführerin bzw. ein Geschäftsführer bestellt war, konnte die Gesellschaft auch durch zwei Gesamtprokuristinnen bzw. Gesamtprokuristen vertreten werden.

1.6.6 Die Gesellschaft war im Firmenbuch unter FN 105685w eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft war Wien.

## **1.7 Unternehmensgegenstand der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH und ihrer Tochtergesellschaften**

Die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH war eine 100%ige Tochtergesellschaft der Wien Energie GmbH. In dieser Rolle fungierte sie als Zwischenholding über die von ihr gehaltenen und verwalteten Beteiligungsgesellschaften, die unten stehend näher beschrieben wurden. Da sie eine umfassende operative Geschäftstätigkeit wahrnahm, war sie als Finanz- und Managementholding einzustufen.

Bei sämtlichen ausländischen Tochtergesellschaften handelte es sich um juristische Personen, bei denen die Haftung beschränkt war und die unter einer vergleichbaren Form einer GmbH nach österreichischem Recht firmierten.

## **2. Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse auf Basis der Jahresabschlüsse der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH, Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

### **2.1 Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage**

2.1.1 Für die Beurteilung der Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage wählte der Stadtrechnungshof Wien die nach den gesetzlichen Mindestanforderungen für Kapitalgesellschaften vorgesehenen Bilanzposten aus. In der unten stehenden Tabelle stellte er diese in kumulierter Form entsprechend den Jahresabschlüssen der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH für den Zeitraum von 2015 bis 2017 dar:

Tabelle 1: Veränderung der Vermögens- und Finanzlage zu den Stichtagen 31. Dezember für die Geschäftsjahre 2015 bis 2017 (auszugsweise)

	31.12.2015 in EUR	31.12.2016 in EUR	31.12.2017 in EUR	Veränderungen 2015 auf 2017 in %
<b>A. Anlagevermögen</b>	11.522.010,35	11.491.571,76	13.312.299,54	15,54
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.299.769,44	1.297.799,40	1.228.963,84	-5,45
II. Sachanlagen	3.173.622,96	3.145.156,41	2.852.769,14	-10,11
III. Finanzanlagen	7.048.617,95	7.048.615,95	9.230.566,56	30,96
<b>B. Umlaufvermögen</b>	10.092.320,44	9.292.362,65	7.730.472,44	-23,40
I. Vorräte	106.044,15	118.254,78	104.671,05	-1,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9.980.619,54	9.157.971,43	7.608.865,80	-23,76
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.660.495,83	3.611.592,92	2.526.969,03	-30,97
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.751.475,88	5.453.261,04	4.910.405,07	-14,62
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.778,53	-	-	-100,00
4. Sonstige Forderungen	566.869,30	93.117,47	171.491,70	-69,75
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	5.656,75	16.136,44	16.935,59	199,39
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	96.437,66	106.240,90	114.707,57	18,94
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	-	15.858,46	15.345,07	n.a.
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	21.710.768,45	20.906.033,77	21.172.824,62	-2,48
<b>A. Eigenkapital</b>	12.597.993,71	15.680.456,72	16.233.474,88	28,86
I. Stammkapital	3.500.000,00	3.500.000,00	3.500.000,00	-
II. Kapitalrücklagen	3.910.279,93	3.910.279,93	3.910.279,93	-
III. Gewinnrücklagen	4.712.713,78	6.870.176,79	7.423.194,95	57,51
IV. Bilanzgewinn	475.000,00	1.400.000,00	1.400.000,00	194,74
<b>B. Rückstellungen</b>	3.781.949,33	1.818.086,25	1.857.798,09	-50,88
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	5.330.825,41	3.407.490,80	2.981.551,65	-44,07
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	999.878,90	-	-	-100,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.766.933,98	1.296.489,41	1.295.350,22	-26,69
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.112.558,85	1.262.854,96	330.931,72	-70,25
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.451.453,68	848.146,43	1.355.269,71	-6,63
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	-	-	100.000,00	n.a.
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	21.710.768,45	20.906.033,77	21.172.824,62	-2,48

Quelle: Jahresabschlüsse der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH

Wesentliche Veränderungen der Vermögenslage der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH für den Zeitraum von 2015 bis 2017 betrafen die Zunahme des Anlagevermögens durch den Anstieg der Finanzanlagen und die Abnahme des Umlaufvermögens durch den Rückgang der Forderungen. Veränderungen der Mittelherkunft zeigten die Zunahme des Eigenkapitals in Form der Gewinnrücklagen und des

Bilanzgewinnes sowie eine Reduktion des Fremdkapitals durch den Abbau von Verbindlichkeiten.

Insgesamt reduzierte sich die Bilanzsumme im Betrachtungszeitraum von rd. 21,71 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2015 auf rd. 21,17 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017 nur geringfügig.

2.1.2 Wesentliche Bilanzposten der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH stellten die Sach- und Finanzanlagen, die Forderungen, die Rückstellungen und die Verbindlichkeiten dar, die nachfolgend genauer erläutert wurden.

2.1.2.1 Zu den Sachanlagen zählten im Wesentlichen technische Anlagen und Maschinen sowie andere Anlagen und die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Buchwerte der Sachanlagen reduzierten sich von 2015 auf 2017 um rd. 10 %.

2.1.2.2 In der nachfolgenden Tabelle stellte der Stadtrechnungshof Wien die buchmäßige Entwicklung der Finanzanlagen tabellarisch dar. Sie stellen den mit Abstand bedeutendsten Aktivposten dar (Beträge in EUR):

Tabelle 2: Finanzanlagen zu den Bilanzstichtagen für die Geschäftsjahre 2015 bis 2017

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
Energiecomfort Hungary Energetikai Kft.	1,00	1,00	-
Ortswärme Grän GmbH	2,00	-	-
Bytkomfort s.r.o.	2.692.207,63	2.692.207,63	2.692.207,63
Serviskomfort s.r.o.	185.359,80	185.359,80	2.367.311,41
Spravbytkomfort a.s.	4.136.047,52	4.136.047,52	4.136.047,52
Hauscomfort GmbH	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Finanzanlagen gesamt	7.048.617,95	7.048.615,95	9.230.566,56

Quelle: Jahresabschlüsse bzw. Unterlagen der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH

2.1.2.2.1 Die Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien zeigte, dass der Buchwert der Finanzanlagen von ursprünglich rd. 7,05 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2015 auf rd. 9,23 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017 anstieg. Der Grund lag in der im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Zuschreibung des Beteiligungsansatzes der Serviskom-

fort s.r.o. in der Höhe von rd. 2,18 Mio. EUR, welche die Gesellschaft als Erträge aus der Wertaufholung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste. Diese führte die Gesellschaft als Folge des initiierten Verkaufsprozesses der im Portfolio gehaltenen ausländischen Beteiligungen durch, der auf der Grundlage der erhaltenen Offerte gegenüber den Buchwerten höhere Verkaufserlöse erwarten ließ. Die Erhöhung des Beteiligungsansatzes verbesserte das Jahresergebnis 2017 entscheidend. Ohne diese Zuschreibung hätte die Gesellschaft im Gesamtjahr 2017 nicht nur einen operativen Verlust erzielt, sondern auch das Ergebnis vor und nach Steuern wäre negativ gewesen.

2.1.2.2.2 Weitere Finanzanlagenabgänge betrafen die Ortswärme Grän GmbH und die Energiecomfort Hungary Energetikai Kft.

2.1.2.2.2.1 Hinsichtlich der Beteiligung an der Ortswärme Grän GmbH war auf die eingangs erwähnte Verschmelzung mit der damaligen Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH aus dem Geschäftsjahr 2016 mit dem Hinweis zu verweisen, dass die Ortswärme Grän GmbH zum Verschmelzungstichtag ein negatives buchmäßiges Eigenkapital aufwies. Da die einzige wesentliche Gläubigerin der Ortswärme Grän GmbH die damalige Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH war, fielen mit der Verschmelzung nahezu alle Verbindlichkeiten der übertragenden Gesellschaft durch "Confusio" weg. "Confusio" liegt vor, wenn sich Rechtsbeziehungen zweier Körperschaften durch ihr Zusammenfallen in einer Körperschaft auflösen, wenn also Forderung und Verbindlichkeit oder das Recht und die Verpflichtung in einer Körperschaft zusammenfallen.

2.1.2.2.2.2 Die Beteiligung an der ungarischen Energiecomfort Hungary Energetikai Kft. veräußerte die geprüfte Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 um "1,-- symbolischen EUR". Die Käuferin forderte als Voraussetzung für die Verkaufstransaktion eine Verlustabdeckung, weshalb die damalige Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH dem ursprünglich ausgewiesenen Buchwert noch den Betrag der Verlustabdeckung hinzufügte.

2.1.2.2.3 In der nachfolgenden Tabelle stellte der Stadtrechnungshof Wien die Beteiligungsverkäufe der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH im Zeitraum von 2015 bis 2017 dar. Er gliederte diese nach dem erzielten Beteiligungserlös, dem in der Bilanz ausgewiesenen Buchwert und dem daraus erzielten Ertrag bzw. Verlust aus dem Finanzanlagenabgang (Beträge in EUR):

Tabelle 3: Beteiligungsabgänge bzw. Beteiligungsverkäufe im Zeitraum von 2015 bis 2017

	01.01. bis 31.12.2015	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 31.12.2017
<b>Beteiligungsverkäufe:</b>			
Ortswärme Tannheim GmbH	224.463,03	-	-
TT-Komfort s.r.o.	5.159.137,10	-	-
Procomfort GmbH	50.489,04	-	-
Kesselanlagen BetriebsgmbH	385.000,00	34.023,07	-
Ortswärme Grän GmbH	-	-	-
Energiecomfort Hungary Energetikai Kft.	-	-	1,00
<b>Summe Beteiligungserlöse</b>	<b>5.819.089,17</b>	<b>34.023,07</b>	<b>1,00</b>
<b>Buchwert abgegangener Finanzanlagen:</b>			
Procomfort GmbH	-17.500,00	-	-
TT-Komfort s.r.o.	-2.483.486,57	-	-
Ortswärme Tannheim GmbH	-322.925,58	-	-
Kesselanlagen BetriebsgmbH	-339.082,18	-67.922,80	-
Ortswärme Grän GmbH	-	-2,00	-
Energiecomfort Hungary Energetikai Kft.	-	-	-9.001,00
<b>Summe Buchwertabgänge Finanzanlagen</b>	<b>-3.162.994,33</b>	<b>-67.924,80</b>	<b>-9.001,00</b>
<b>Erträge/Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen</b>	<b>2.656.094,84</b>	<b>-33.901,73</b>	<b>-9.000,00</b>
<b>Abgänge durch Abspaltung in die Wien Energie GmbH:</b>			
Ortswärme Seefeld GmbH	-367.500,00	-	-
Ortswärme Oberstausen GmbH & Co KG	-200.000,00	-	-
Ortswärme Oberstausen GmbH	-12.500,00	-	-
<b>Summe Buchwertabgänge durch Abspaltung</b>	<b>-580.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Quelle: Jahresabschlüsse bzw. Unterlagen der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH

Die Vorgabe der Eigentümerin, die Veräußerungspotenziale der slowakischen Beteiligungen zu evaluieren, führte im Geschäftsjahr 2015 zur Veräußerung der slowakischen TT-Komfort s.r.o. Der Verkauf erzielte einen Beteiligungserlös von rd. 5,16 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung des zum 31. Dezember 2015 bilanziell ausgewiesenen Buchwertes von rd. 2,48 Mio. EUR brachte die Verkaufstransaktion einen Ertrag von 2,68 Mio. EUR.

Mit dem Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 29. Mai 2015 übertrug die Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH ihren Betrieb "Kesselanlagen" im Weg der Gesamtrechtsnachfolge durch Abspaltung zur Aufnahme zum Spaltungstichtag 31. Dezember 2014 auf die Kesselanlagen BetriebsgmbH. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen führte eine beauftragte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft die verpflichtende Prüfung nach § 3 Abs. 4 SpaltG durch. Sie gelangte zum Ergebnis, dass der tatsächliche Wert des nach der Spaltung verbliebenen Nettoaktivvermögens der damaligen Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH wenigstens der Höhe ihres Nennkapitals zuzüglich gebundener Rücklagen nach Durchführung der Spaltung entsprach. Der Beteiligungserlös an der Kesselanlagen BetriebsgmbH betrug 385.000,-- EUR.

Die Veräußerung der Beteiligung an der Procomfort GmbH führte im Geschäftsjahr 2015 zu einem Erlös in der Höhe von 50.489,04 EUR.

Insgesamt erwirtschaftete die damalige Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH Erlöse aus dem Verkauf von Finanzanlagen in der Höhe von 5,82 Mio. EUR, denen Buchwerte in der Höhe von 3,16 Mio. EUR gegenüberstanden. Damit erzielte sie im Geschäftsjahr 2015 einen Ertrag aus dem Verkauf von Beteiligungen in der Höhe von 2,66 Mio. EUR.

Die strategische Entscheidung der Eigentümerin, ihre in Westösterreich gelegenen 50%igen Beteiligungen an Ortswärme-gesellschaften in Seefeld und Oberstautfen zu veräußern, führte zu weiteren Finanzanlagenabgängen in der Höhe von 0,58 Mio. EUR. Im Rahmen der Abspaltung des Teilbetriebes "dezentrale Energieerzeugung" erfolgte eine Übertragung in die Wien Energie GmbH. Der Jahresabschluss 2015 enthielt somit keine Erlöse aus der Wärme-erzeugung.

In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 fanden - wie vorne bereits beschrieben - weitere Verkaufstransaktionen statt. Dadurch ergaben sich allerdings keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ertragslage der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH.

2.1.2.2.4 Der Stadtrechnungshof Wien begehrte im Zuge seiner Einschau von der geprüften Gesellschaft für die von ihr gehaltenen in- und ausländischen Beteiligungen für den Betrachtungszeitraum ausreichend geeignete Nachweise für die Beurteilung der Werthaltigkeit dieser Finanzanlagen. Diese konnten nicht vorgelegt werden. Die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH übermittelte zwar für ihre Beteiligungen Mehrjahrespläne, diese entsprachen aber nicht den Vorgaben für die in der Praxis gängigen und im Rahmen der Jahresabschlusserstellung durchzuführenden Impairmenttests.

Daher empfahl der Stadtrechnungshof Wien, künftig für die verbliebene Tochtergesellschaft mindestens einmal jährlich sowie anlassbezogen betriebswirtschaftlich relevante Werthaltigkeitstests durchzuführen.

Weiters stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass für das gesamte Beteiligungsportfolio keine aussagekräftigen und nachvollziehbaren Aufzeichnungen über die Beurteilung der gesamten angefallenen Aufwendungen bestanden. Diese hätten eine abschließende Beurteilung der Vorteilhaftigkeit des Beteiligungsengagements der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH ermöglicht.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, derartige Aufzeichnungen für das bestehende bzw. für ein etwaiges künftiges Beteiligungsengagement zu führen.

2.1.2.3 Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände umfassten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie in geringem Umfang sonstige Forderungen. Dieser Bilanzposten nahm von rd. 9,98 Mio. EUR im Jahr 2015 auf rd. 7,61 Mio. EUR wesentlich ab.

2.1.2.4 Die korrespondierenden Verbindlichkeiten umfassten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Sie reduzierten sich von rd. 5,33 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2015 auf rd. 2,98 Mio. EUR im Ge-



schäftsjahr 2017. Passivseitig ergab sich eine deutliche Abnahme bei den Rückstellungen durch die Auflösung der Drohverlustrückstellung im Geschäftsjahr 2016 in der Höhe von 1,57 Mio. EUR. Sie erhöhte gleichzeitig die sonstigen betrieblichen Erträge.

2.1.2.5 Für die Beurteilung des Vorhandenseins von bestimmten Bilanzposten sehen die internationalen Prüfungsstandards das Einholen von Bestätigungen, u.a. für den Bereich der Forderungen und Verbindlichkeiten, vor. Der Stadtrechnungshof Wien stellte im Rahmen seiner Einschau Abweichungen zwischen den Forderungen und Verbindlichkeiten der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH mit den korrespondierenden Posten in den Jahresabschlüssen anderer Konzernunternehmen fest. Für die Qualifikation, ob diese Abweichungen als wesentlich einzustufen sind, normierte der Wiener Stadtwerte-Konzern eine Wertobergrenze von 10.000,-- EUR, die nach Angaben der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH eine Saldierung von Posten der Aktiva mit Posten der Passiva zuließ.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, diese Regelungen in Abstimmung mit dem Konzernrechnungswesen bzw. dem Konzerncontrolling zu evaluieren, da auf diese Art und Weise eine ursprünglich festgestellte Wesentlichkeit als unwesentlich eingestuft werden könnte. Er empfahl weiters, auf die Übereinstimmung der ausgewiesenen Salden in den geprüften und veröffentlichten Jahresabschlüssen verstärkt zu achten.

## 2.2 Veränderungen in der Ertragslage

2.2.1 Für die Beurteilung der Entwicklung der Ertragslage wählte der Stadtrechnungshof Wien wesentliche Posten der Gewinn- und Verlustrechnungen aus. Er stellte diese entsprechend den Jahresabschlüssen der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH für den Zeitraum von 2015 bis 2017 dar (Beträge in EUR):

Tabelle 4: Entwicklung der Ertragslage im Zeitraum von 2015 bis 2017

	01.01. bis 31.12.2015	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 31.12.2017
1. Umsatzerlöse	29.069.697,48	25.450.323,30	25.131.978,21
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.587.543,18	2.540.073,33	288.313,87
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	-14.189.709,50	-11.767.151,53	-11.012.425,66
4. Personalaufwand	-11.346.987,76	-10.439.737,97	-11.828.783,79
5. Abschreibungen	-785.462,22	-718.524,05	-728.742,20

	01.01. bis 31.12.2015	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 31.12.2017
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen, wobei Gesellschaften, die nicht klein sind, Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen, gesondert ausweisen müssen	-5.116.148,02	-2.895.194,26	-3.760.273,50
7. Zwischensumme aus Z. 1 bis 6 (Betriebserfolg)	1.218.933,16	2.169.788,82	-1.909.933,07
8. Erträge aus Beteiligungen	1.491.409,61	1.470.190,80	1.714.080,41
9. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge	3.370,35	11.161,27	2.289,30
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	2.656.094,86	0,00	2.181.951,61
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-2.199,00	-33.901,73	-9.000,00
12. Zinsen u.ä. Aufwendungen	-87.470,84	-56.728,71	-24.106,70
13. Zwischensumme aus Z. 8 bis 12 (Finanzerfolg)	4.061.204,98	1.390.721,63	3.865.214,62
13. Ergebnis vor Steuern	5.280.138,14	3.560.510,45	1.955.281,55
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.750,00	14.107,46	-2.263,39
15. Ergebnis nach Steuern	5.278.388,14	3.574.617,91	1.953.018,16
16. Sonderposten aus Umgründungen	-10.968.000,00	-17.154,90	0,00
17. Auflösung von Gewinnrücklagen	6.164.611,86	0,00	0,00
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	0,00	-2.157.463,01	-553.018,16
19. Bilanzgewinn	475.000,00	1.400.000,00	1.400.000,00

Quelle: Jahresabschlüsse der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH

Im Folgenden erläuterte der Stadtrechnungshof Wien ausgewählte Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.

2.2.1.1 Die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH erzielte ihre Umsatzerlöse im Wesentlichen aus Dienstleistungen des Facilitymanagements, dem Energieverkauf sowie Serviceleistungen und Regien. Diese stellte der Stadtrechnungshof Wien in der unten stehenden Tabelle gegliedert nach Tätigkeitsbereichen dar:

Tabelle 5: Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen für den Zeitraum von 2015 bis 2017

	01.01. bis 31.12.2015 in EUR	01.01. bis 31.12.2016 in EUR	01.01. bis 31.12.2017 in EUR	Veränderungen 2015 auf 2017 in %
Facilitymanagement	21.705.345,57	20.407.494,94	19.934.049,11	-8,2
Energieverkauf	2.591.995,52	1.644.683,55	1.677.705,80	-35,3
Serviceleistungen und Regien	4.129.113,80	2.373.849,52	2.817.384,17	-31,8
Sonstige	643.242,59	1.024.295,29	702.839,13	9,3
Summe	29.069.697,48	25.450.323,30	25.131.978,21	-13,5

Quelle: Jahresabschlüsse der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH

Die Einschau zeigte, dass die Umsatzerlöse zwischen den Jahren 2015 und 2017 um rd. 13,5 % sanken. Nominell betrachtet ergab sich der stärkste Rückgang bei den Facilitydienstleistungen mit rd. 1,77 Mio. EUR bzw. 8,2 %. Diese umfassten rd. vier Fünftel

der erlöswirksamen Tätigkeit der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH. Für eine weitere Erklärung über die Ursachen für den Rückgang der Umsatzerlöse verwies der Stadtrechnungshof Wien auf Punkt 4.2.1.

2.2.1.2 Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen und die Wertberichtigungen sowie die Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen und aus Schadensfällen.

2.2.2 Im Rahmen der Aufwandsstrukturanalyse untersuchte der Stadtrechnungshof Wien das Verhältnis verschiedener Aufwandsarten zur Gesamtleistung. Betriebswirtschaftlich betrachtet umfasst die Gesamtleistung die Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen. Da die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH weder Bestandsveränderungen noch aktivierte Eigenleistungen in ihren Jahresabschlüssen auswies, entsprach die Gesamtleistung den erzielten Umsatzerlösen.

Die zentralen Kennzahlen der Aufwandsstrukturanalyse sind die Materialintensität (Materialaufwand zur Gesamtleistung), die Personalintensität (Personalaufwand zur Gesamtleistung) und die Anlagen- bzw. Abschreibungsintensität (Abschreibungen auf das Anlagevermögen zur Gesamtleistung). Diese stellte der Stadtrechnungshof Wien im Rahmen seiner Analyse der Ertragslage für den Zeitraum von 2015 bis 2017 in der Tabelle 6 dar.

Tabelle 6: Analyse der Ertragslage für den Zeitraum von 2015 bis 2017

	01.01. bis 31.12.2015	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 31.12.2017
Umsatzerlöse = Gesamtleistung (in EUR)	29.069.697,48	25.450.323,30	25.131.978,21
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen (in EUR)	14.189.709,50	11.767.151,53	11.012.425,66
Materialintensität (in %)	48,81	46,24	43,82
Personalaufwand (in EUR)	11.346.987,76	10.439.737,97	11.828.783,79
Personalintensität (in %)	39,03	41,02	47,07
Abschreibungen auf das Anlagevermögen (in EUR)	787.661,22	718.524,05	728.742,20
Anlagenintensität (in %)	2,70	2,82	2,90

Quelle: Jahresabschlüsse der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH, eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

2.2.2.1 Die Berechnungen zeigten, dass die Materialintensität im Verhältnis zur Gesamtleistung von rd. 48,8 % auf rd. 43,8 % abnahm, während die Personalintensität von rd. 39 % auf rd. 47,1 % deutlich zunahm. Die Anlagenintensität verharrte auf einem annähernd gleichbleibenden Niveau von rd. 2,7 % bis rd. 2,9 %. Der Rückgang des Materialaufwandes war die unmittelbare Folge der sinkenden Umsatzerlöse und damit eines geringeren Materialeinsatzes. Er war als plausibel einzustufen.

2.2.2.2 Die Zunahme des Personalaufwandes im Jahr 2017 erklärte sich analytisch sowohl aus dem nominellen Anstieg als auch aus der Abnahme der Gesamtleistung. Im Jahresdurchschnitt 2017 beschäftigte die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH 178,3 VZÄ. Dies entsprach einer Zunahme von rd. 33,9 VZÄ bzw. rd. 18,7 % gegenüber dem Vorjahr, die strukturell ausschließlich Arbeiterinnen bzw. Arbeiter betraf.

Als Begründung für den erheblichen Anstieg der Personalaufwendungen im Jahr 2017 führte die Gesellschaft ein verstärktes Insourcing, d.h. die Übernahme von Fremdpersonal ins Eigenpersonal, ein personalintensives Neukundinnengeschäft und zeitlich begrenzte Doppelbesetzungen an. Nach ihren Angaben übernahm die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH im Jahr 2017 insgesamt 14 VZÄ, welche sie bisher unter dem Posten "Materialaufwand und Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen" führte, in das Eigenpersonal. Weitere 17 zusätzliche VZÄ benötigte sie zur operativen Abwicklung neu akquirierter Aufträge, mit 3 VZÄ verstärkte sie ihren Administrativbereich.

Trotz dieses starken Personalwachstums gegenüber dem Vorjahr erzielte die geprüfte Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 deutlich weniger Umsatz. In der Tabelle 7 ist diese Entwicklung übersichtlich zusammengefasst.

Tabelle 7: Entwicklung des Personalaufwandes und des Personalstandes im Zeitraum von 2015 bis 2017

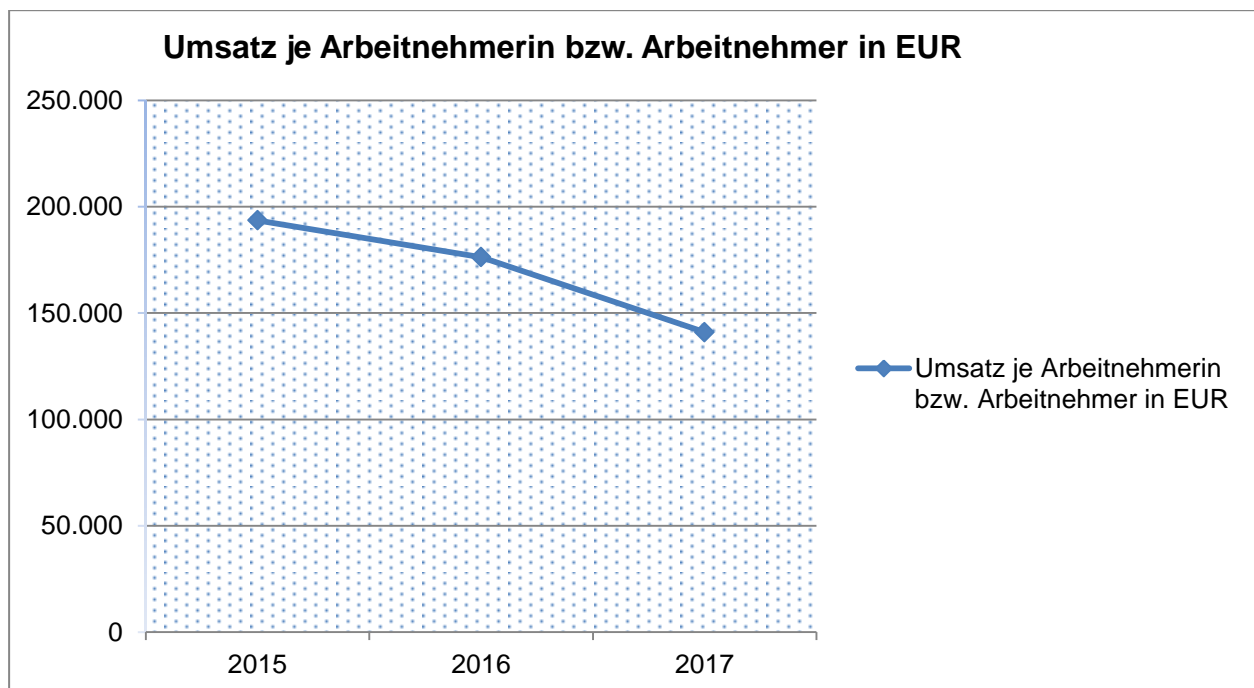
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	Veränderungen 2015 auf 2017 in %
Umsatzerlöse = Gesamtleistung (in EUR)	29.069.697,48	25.450.323,30	25.131.978,21	-13,55
Personalaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	11.346.987,76	10.439.737,97	11.828.783,79	4,25

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	Veränderungen 2015 auf 2017 in %
Durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer (VZÄ)	150,2	144,4	178,3	18,71
Umsatz je Arbeitnehmerin bzw. Arbeitnehmer (in EUR)	193.539,93	176.248,78	140.953,33	-27,10

Quelle: Jahresabschlüsse der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH, eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

Die Abbildung 1 stellt grafisch den Zusammenhang zwischen den Umsatzerlösen und der Beschäftigung dar und zeigt, dass der Umsatz je Arbeitnehmerin bzw. Arbeitnehmer markant von ursprünglich rd. 193.540,-- EUR im Geschäftsjahr 2015 um rd. 27 % auf rd. 140.953,-- EUR im Geschäftsjahr 2017 abnahm. Dadurch rutschte die geprüfte Gesellschaft im Jahr 2017 in die Verlustzone.

Abbildung 1: Umsatz je Arbeitnehmerin bzw. Arbeitnehmer in EUR



Quelle: Eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, zur Erreichung eines zumindest ausgeglichenen Betriebsergebnisses nachhaltige Maßnahmen zu setzen, um den Umsatz je Arbeitnehmerin bzw. Arbeitnehmer zu steigern. Insbesondere wurde empfohlen, personalintensive Neukundinnengeschäfte vor Auftragsannahme sowie das Bestandskundinnenge-

schäft angemessen auf die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit bzw. den dabei möglichen Umsatz je Beschäftigten zu überprüfen.

2.2.3 Für die Analyse der Entwicklung der "sonstigen betrieblichen Aufwendungen: übrige" stellte der Stadtrechnungshof Wien die wertmäßig größten Positionen zusammengefasst in der unten angeführten Tabelle für die Geschäftsjahre 2015 bis 2017 dar:

Tabelle 8: Entwicklung der "sonstigen betrieblichen Aufwendungen: übrige" im Zeitraum von 2014 bis 2017

	01.01. bis 31.12.2015	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 31.12.2017
Sonstige betriebliche Aufwendungen: übrige gesamt lt. Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	5.116.148,02	2.895.194,26	3.760.273,50
davon Schadensfälle (in EUR)	1.290.434,16	167.633,22	205.106,65
davon Fremd-(Personalaufwand) (in EUR)	258.502,50	222.895,11	344.590,08
davon IT (in EUR)	529.030,57	561.550,89	711.412,39
davon Fahrt- und Reisekosten (in EUR)	653.154,41	527.824,11	736.988,21
davon Miet-, Pacht- und Reinigungsaufwand (in EUR)	531.694,10	523.273,10	336.058,58
davon sonstige Aufwendungen (in EUR)	190.091,03	350.571,63	395.847,54
Summe der ausgewählten Positionen (in EUR)	3.452.906,77	2.353.748,06	2.730.003,45
Anteil der sechs größten Positionen an den gesamten sonstigen betrieblichen Aufwendungen: übrige (in %)	67,5	81,3	72,6

Quelle: Jahresabschlüsse der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH, eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2015 lt. Gewinn- und Verlustrechnung rd. 5,12 Mio. EUR. Der Stadtrechnungshof Wien beurteilte dies auf aggregierter Ebene als vergleichsweise hoch und ging dem Grund nach. Die Einschau zeigte, dass hohe Aufwendungen aus der Dotierung einer Vorsorge für mögliche künftige Zahlungsverpflichtungen aus einem eingetretenen Schadensfall resultierten, für den die Gesellschaft rd. 1,29 Mio. EUR als Rückstellung erfasste. Streitpunkt war ein fehlerhafter Dampfluftbefeuchter, der zu Schäden bei Kunstwerken und Gemälden einer Kundin bzw. eines Kunden der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH geführt hatte. Nachdem eine ausreichende Deckung des Schadensfalles durch die eingebundene Haftpflichtversicherung bestätigt wurde, konnte die Rückstellung im Geschäftsjahr 2016 erfolgswirksam aufgelöst werden.

Die Einschau ergab, dass die "sonstigen betrieblichen Aufwendungen: übrige" im Wesentlichen Schadensfälle, Aufwendungen für Fremdpersonal und IT, Fahrt- und Reisekosten, Miet- und Pachtaufwendungen sowie sonstige Aufwendungen betrafen. Diese lagen in den Geschäftsjahren 2015 bis 2017 zwischen rd. 2,35 Mio. EUR und rd. 3,46 Mio. EUR.

Die Aufwendungen für IT stiegen von rd. 0,53 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2015 auf rd. 0,71 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017 infolge des Erwerbes bzw. der Einführung einer neuen ERP-Software an.

Eine deutliche Zunahme verzeichneten die Aufwendungen für Fremdpersonal bzw. Leiharbeitskräfte, deren Ressourcen nach Bedarf auf dem freien Markt zugekauft wurden.

Die Rechts- und Beratungsaufwendungen betragen alleine im Geschäftsjahr 2015 rd. 0,72 Mio. EUR und ergaben sich als Folge der strukturellen Neuausrichtung der Gesellschaft, die von diversen Umgründungen begleitet war und hohe Beratungsleistungen durch externe Wirtschaftskanzleien verursachte. Diese betragen rd. 10 % des erzielten Verkaufserlöses und schmälerten den erzielten Beteiligungserlös erheblich. In diesem Zusammenhang wies der Stadtrechnungshof Wien auf einen relevanten Sachverhalt außerhalb des Betrachtungszeitraumes hin. Der vorläufige Jahresabschluss für das Jahr 2018 zeigte Aufwendungen für Beratungsleistungen von rd. 1,87 Mio. EUR als Folge der beschriebenen Beteiligungsverkäufe, die ebenfalls mit rd. 10 % des erzielten Verkaufserlöses einen dem Geschäftsjahr 2015 vergleichbaren hohen Anteil erreichten.

Steigerungen verzeichneten auch die Fahrt- und Reisekosten sowie die sonstigen Aufwendungen. Letztere erfassten auch die Konzernumlage.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die "sonstigen betrieblichen Aufwendungen: übrige", einschließlich der Aufwendungen für externe Beraterinnen bzw. Berater, nachhaltig zu redimensionieren sowie sämtliche Positionen auf ihre (vertragliche) Reduktionsfähigkeit hin zu überprüfen.

2.2.4 Zusammenfassend stellte der Stadtrechnungshof Wien aus quantitativer Sicht fest, dass die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH in den Geschäftsjahren 2015 bis 2017 einen positiven Betriebserfolg von insgesamt rd. 1,48 Mio. EUR erzielte. Diesen wirtschaftlichen Erfolg schmälerten allerdings die im Geschäftsjahr 2017 verbuchten hohen operativen Verluste von rd. 1,91 Mio. EUR. Sie ergaben sich im Wesentlichen aus dem Wegfall von Mieterlösen sowie ungeplanten Projektentwicklungskosten und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Veräußerung der ausländischen Beteiligungen.

Durch das in allen Jahren positive Finanzergebnis erwirtschaftete die Gesellschaft in allen Jahren einen Jahresüberschuss. Dieser umfasste den Betriebserfolg, den Finanzerfolg und die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Der Stadtrechnungshof Wien wies darauf hin, dass durch den Wegfall der Beteiligungen und der damit lukrierten hohen Finanzerträge die Erzielung eines positiven operativen Betriebsergebnisses für die künftige Lebensfähigkeit des Unternehmens evident sein wird.

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2017 betrug 1,40 Mio. EUR.

### **3. Strategische Ausrichtung der Gesellschaft**

#### **3.1 Entwicklung des Beteiligungsportfolios bis zum Betrachtungszeitraum**

3.1.1 Die Kernkompetenz der im Jahr 1978 ursprünglich errichteten Gesellschaft war in der dezentralen Energieversorgung - der Energiebereitstellung durch kleinere Anlagen in Verbrauchernähe - gelegen. Die damalige Wärmeversorgungsbetriebe Gesellschaft m.b.H. hatte ihre Kompetenz ab dem Jahr 1996 um das zweite Geschäftsfeld Facilitymanagement erweitert. Laut ÖNORM EN 15221-1 sind Beispiele aus dem Anwendungsbereich von Facilitymanagement "Fläche und Infrastruktur" sowie "Mensch und Organisation". Während dem ersten Anwendungsbereich im Wesentlichen Dienstleistungen wie technische Infrastruktur und Reinigung zuzuordnen waren, betrafen den zweiten Anwendungsbereich Dienstleistungen wie beispielsweise "Gesundheit, Arbeitsschutz und Sicherheit" sowie "Information und Kommunikation".



3.1.2 Ab dem Jahr 2000 hatte die Gesellschaft begonnen, ein umfassendes Beteiligungsportfolio aufzubauen. Laut Protokoll der 27. Aufsichtsratssitzung der damaligen Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH vom 23. März 2001 war hinter dem Erwerb der damaligen ungarischen Beteiligung *"der strategische Gedanke, in einem in einigen Jahren zur EU gehörigen Wirtschaftsraum tätig zu werden ..."* gestanden. Dies hatte u.a. in den darauf folgenden Jahren zu einem umfangreichen Portfolio mit Beteiligungen in Deutschland, in Ungarn, in der Slowakei sowie in Österreich geführt. Eine ausformulierte Beteiligungsstrategie war nicht vorgelegen.

3.1.3 Im Jahr 2007 hatte die Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH ihre Dienstleistungen im Bereich Infrastruktur und umfassende Hausbetreuung in eine eigene Tochtergesellschaft, die Hauscomfort GmbH, ausgegliedert. Die Gründe für die damalige Herauslösung dieser Dienstleistungen aus dem Geschäftsfeld Facilitymanagement waren u.a. in der Anwendung eines günstigeren Kollektivvertrages sowie einem unterschiedlichen Markenauftritt gegenüber den Kundinnen bzw. Kunden gelegen (vgl. Bericht des Rechnungshofes des Bundes, Hauscomfort GmbH, Reihe Wien 2014/3).

3.1.4 Im Jahr 2013 hatte die Muttergesellschaft Wien Energie GmbH begonnen, Strategiegelgespräche über die weitere Ausrichtung ihrer Tochtergesellschaft, die damalige Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH, zu führen und diesbezügliche Konzepte erarbeiten zu lassen. Als wesentlicher Eckpunkt war untersucht worden, das Geschäftsfeld dezentrale Wärme und Kälte aus der Tochtergesellschaft herauszulösen und in die Muttergesellschaft zu integrieren. Weiters sollte das Facilitymanagement bei der damaligen Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH verbleiben und das Auslandsgeschäft veräußert werden.

Dem Stadtrechnungshof Wien lagen keine schriftlichen Unterlagen über die originären Motive des Verkaufes der Beteiligungen vor. Den Auskünften im Rahmen der gegenständlichen Prüfung war allerdings zu entnehmen, dass die Stadt Wien die grundsätzliche Intention verfolgt hätte, die Ausrichtung ihrer Beteiligungen auf Wien zu richten. Die Wien Energie GmbH als Eigentümerin hatte schließlich im März 2014 den Verkauf aller von der damaligen Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement

GmbH gehaltenen Auslandsbeteiligungen sowie sämtlicher Beteiligungen in Tirol beschlossen.

3.1.5 Die damalige Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH hatte im Jahr 2014 ein Transaktionsberatungsunternehmen mit der Vorbereitung und der Begleitung der Verkaufsprozesse der österreichischen, deutschen und slowakischen Beteiligungen beauftragt. Die Dienstleistungen umfassten im Wesentlichen die M&A-Beratung, die Unterstützung durch die Erstellung von "Databooks" in den Bereichen "Financial, Tax und Legal", die Unterstützung bei Due Diligence-Prozessen sowie die Verkaufsunterstützung an sich.

3.1.6 Das Portfolio der damaligen Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH hatte zum 31. Dezember 2014 folgende Beteiligungen umfasst:

Tabelle 9: Beteiligungen der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH (ehemals Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH)

Auslandsbeteiligungen				
2014 (bzw. 2013) <sup>1)</sup>				
Gesellschaft	Stammkapital in EUR bzw. THUF	Anteil in %	Jahresgewinn in EUR bzw. THUF	Eigenkapital in EUR bzw. THUF
Ortswärme Oberstaufen GmbH & Co KG <sup>1)</sup>	400.000,00	Kommanditist	31.714,14	-149.392,15
Ortswärme Oberstaufen GmbH <sup>1)</sup>	25.000,00	50,00	471,00	26.199,90
Energiecomfort Hungary Energetikai Kft.	160.460,00	100,00	53.137,00	176.577,00
Bytkomfort s.r.o.	7.037.112,00	49,00	747.434,00	8.215.055,00
TT-Komfort s.r.o. <sup>1)</sup>	4.968.068,00	50,00	557.876,00	5.698.413,00
Servikomfort s.r.o.	19.917,00	100,00	75.574,00	326.522,00
Spravbytkomfort a.s.	3.050.460,00	55,00	1.159.417,00	8.693.457,00
Inlandsbeteiligungen				
2013 <sup>1)</sup>				
Gesellschaft	Stammkapital in EUR	Anteil in %	Jahresgewinn/ Jahresverlust in EUR	Eigenkapital in EUR
Hauscomfort GmbH	35.000,00	100,00	209.613,26	289.500,75
Ortswärme Tannheim GmbH <sup>1)</sup>	35.000,00	24,86	9.105,40	33.061,80
Procomfort GmbH <sup>1)</sup>	35.000,00	50,00	28.234,94	-133.905,70
Ortswärme Grän GmbH	35.000,00	24,86	-5.190,37	-14.993,59
Ortswärme Seefeld GmbH <sup>1)</sup>	40.000,00	50,00	91.552,99	-834.453,51

<sup>1)</sup> Die Höhe der Jahresgewinne/Jahresverluste sowie des Eigenkapitals waren nur zum 31. Dezember 2013 verfügbar.

Quelle: Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH, Jahresabschluss 2014

## 3.2 Entwicklung des Beteiligungsportfolios ab dem Betrachtungszeitraum

3.2.1 Ab dem Jahr 2015 erfolgte der sukzessive Verkauf der Beteiligungen, die Verschmelzung der Ortswärme Grän GmbH in die damalige Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH und die Abspaltung der Beteiligungen an den

Ortswärmegesellschaften in Seefeld und Oberstufen in die Wien Energie GmbH (s. Punkt 2.1.2.2).

Eine zwischenzeitliche Neuevaluierung der slowakischen Beteiligungen führte kurzfristig zu einer Einschränkung des Verkaufsprozesses, welcher allerdings im Jahr 2017 fortgesetzt und im Jahr 2018 abgeschlossen wurde. Die Gesamtaufwendungen für Transaktionsberatungsleistungen im Rahmen des Verkaufes der Beteiligungen sowie der Umgründungen bzw. Abspaltungen von Beteiligungen betragen rd. 2,91 Mio. EUR.

Zum 31. Dezember 2018 bestand nur mehr die Beteiligung an der Hauscomfort GmbH. Letztere sollte weiter das Facilitymanagement im Bereich "Reinigung" durchführen, während die nunmehrige Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH weiterhin als Dienstleisterin in den Anwendungsbereichen, wie z.B. "technische Infrastruktur" und "Gesundheit, Arbeitsschutz und Sicherheit", auftrat.

3.2.2 Dem Stadtrechnungshof Wien lagen die buchmäßigen Erträge und Verluste aus dem Abgang der Finanzanlagen des Betrachtungszeitraumes vor (s. Tabelle 3). Da - wie bereits erwähnt - keine aussagekräftigen und nachvollziehbaren Aufzeichnungen über die Beurteilung der gesamten angefallenen Aufwendungen bestanden, konnte der Stadtrechnungshof Wien jedoch keine Aussage über die Erreichung monetärer Unternehmensziele (z.B. Rentabilität oder Wertsteigerungen) der damals getätigten Investitionen treffen (s. Punkt 2.1.2.2.4). Der Stadtrechnungshof Wien konnte mangels einer klar ausformulierten Beteiligungsstrategie auch keine Aussage über die Erreichung nicht monetärer Unternehmensziele wie strategische Marktvorteile oder Synergieeffekte durch die Beteiligungserwerbe treffen. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, im Fall einer künftigen Änderung des Unternehmensgegenstandes bzw. der Erweiterung um neue Geschäftsmodelle eine klar ausformulierte Strategie in Abstimmung mit den Zielen der Strategielandkarte des Wiener Stadtwerke-Konzerns zu erstellen und dafür messbare Zielerreichungskriterien zu definieren.

### **3.3 Dezentrale Energieerzeugung**

3.3.1 Die Muttergesellschaft Wien Energie GmbH hatte Anfang des Jahres 2014 die Bewertung strategischer Optionen der damaligen Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH durchgeführt. Die Ausgangssituation war die strategische Ausrichtung der Muttergesellschaft gewesen. Die Bewertung hatte die strategischen Optionen für die Geschäftsfelder dezentrale Energieerzeugung und Facilitymanagement der damaligen Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH betroffen. Die Bewertung hatte zur Empfehlung geführt, das Geschäftsfeld dezentrale Energieerzeugung in die Wien Energie GmbH zu verlagern, weil dort eine effektivere Geschäftsfelderentwicklung durch bessere Produktgestaltungen und Produktkombinationen möglich war. Für das Geschäftsfeld Facilitymanagement hatte lt. der Bewertung nur eine geringe Nähe zum Kerngeschäft der Wien Energie GmbH bestanden.

Im Jahr 2015 startete das "Projekt DECENT", um im Auftrag der Wien Energie GmbH den Teilbetrieb "dezentrale Energieversorgung" rückwirkend ab 1. Jänner 2015 aus der damaligen Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH mittels Upstreamspaltung in die Muttergesellschaft abzuspalten. Die organisatorische Trennung von der Tochtergesellschaft und die Übernahme der Mitarbeitenden in die Muttergesellschaft schlossen im September 2015 ab. Die abgespaltenen dezentralen Energieversorgungsanlagen umfassten insbesondere Biogasaufbereitungsanlagen, Nahwärmenetze und Kälteanlagen. Bei Letzteren verblieben eine Großkundin mit vier Anlagen aufgrund des hohen Dienstleistungsanteiles in den vereinbarten Kundinnenverträgen sowie die Kälteanlage im Reglerhaus für die Gasometer bei der Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH.

3.3.2 Die Abspaltung der dezentralen Energieversorgung hatte nicht nur Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft. Einerseits sank der Ertrag aus dem Energieverkauf für die Gesellschaft in der Folge signifikant von rd. 37,50 Mio. EUR im Jahr 2014 auf rd. 2,60 Mio. EUR im Jahr 2015. Andererseits entfiel der ursprüngliche dezentrale Energieversorgungsauftrag. Das technische Facilitymanagement verblieb als das einzige Geschäftsfeld der Gesellschaft. Dadurch konnte die damalige

Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH auch nicht mehr als "Daseinsvorsorgerin" - als Dienstleisterin marktbezogener Tätigkeiten im Interesse der Allgemeinheit - klassifiziert werden. Die verbliebenen Kälteanlagen konnten aufgrund ihrer untergeordneten Leistung und Ergebnisbeiträge dies nicht mehr rechtfertigen. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien trat die Gesellschaft fortan rein als Dienstleisterin im Facilitysektor im Wettbewerb mit anderen Marktanbieterinnen auf. Eine Betrachtung der Gesellschaft hätte bzw. hat daher ausschließlich nach ökonomischen Kriterien zu erfolgen. Umso bedeutender war die Beurteilung der verbliebenen "Ertragsquellen" für die Gesellschaft, welche nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien die Facilitymanagementverträge und die damit erzielbaren Deckungsbeiträge darstellten (s. Punkt 4.).

#### **4. Steuerung der Gesellschaft**

##### **4.1 Steuerung über Kennzahlen**

Die im Jahr 2016 in Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH umbenannte Gesellschaft steuerte ihren operativen Betrieb mittels der für den damaligen Aufsichtsrat und den Wiener Stadtwerke-Konzern erstellten Quartalsberichte. Diese beinhalteten im Wesentlichen Informationen zur Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung, der Bilanz, des Cashflows, des Personals und der Unternehmensrisiken. Weiters erfolgten Abweichungsanalysen auf der Ebene des Jahresabschlusses und des Cashflows.

##### **4.2 Kostenrechnung**

4.2.1 Der Stadtrechnungshof Wien hatte unter Punkt 2.2.1.1 den Rückgang der Umsatzerlöse im Betrachtungszeitraum um rd. 13,5 % festgestellt. Die Geschäftsführung führte den Rückgang auf das Ausbleiben des geplanten Neukundinnengeschäftes als auch auf den Verlust von Bestandsgeschäften zurück. Der Stadtrechnungshof Wien nahm dies zum Anlass, die Kostenrechnung der Gesellschaft zu prüfen. Er stellte dabei fest, dass im Betrachtungszeitraum nur eine Kostenrechnung auf Ebene des Deckungsbeitrages 1 (Erlöse abzüglich des Materialaufwandes) bestand. Diese war jedoch auch nicht für alle Kostenträger verfügbar. Die Gesellschaft

fürte erst im Jahr 2018 eine Kostenrechnung auf Ebene des Deckungsbeitrages 2 (Deckungsbeitrag 1 abzüglich des Personalaufwandes) für alle Kostenträger ein.

Die Auswertung der Deckungsbeitragsrechnung des Jahres 2018 zeigte, dass 22 Kostenträger einen negativen Deckungsbeitrag 2 von in Summe rd. 0,76 Mio. EUR verursacht hatten. Die Abweichung zwischen den Plan- und Istwerten lag bei rd. 1,34 Mio. EUR. Der negative Deckungsbeitrag dieser Einzelpositionen hatte bei Stadt Wien nahen Gesellschaften in Summe rd. 0,24 Mio. EUR betragen, die Plan-Ist-Abweichung rd. 0,52 Mio. EUR. Nach Angaben der Gesellschaft betrafen zwei dieser 22 Kostenträger Einzelpositionen aus je einem Vertragswerk, welches jedoch in Summe einen positiven Deckungsbeitrag 2 ausweisen würde. Die Ursachen für die negativen Deckungsbeiträge 2 lägen lt. Gesellschaft im Wesentlichen in den hohen Anlaufkosten für Neukundinnenverträge, in negativen Regieaufträgen und zusätzlichen Wartungsaufwendungen. Nach Aussagen der Gesellschaft wäre geplant, z.T. Altverträge neu abzuschließen bzw. andere kostendeckende Maßnahmen zu setzen.

4.2.2 Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass er im Betrachtungszeitraum keine Aussage über die Entwicklung der Deckungsbeiträge auf Ebene des Deckungsbeitrages 2 machen konnte, weil dieser erst ab dem Jahr 2018 bestand. Er empfahl, zusätzlich zu den von der Gesellschaft geplanten Maßnahmen die Auftragsplanzahlen besser zu kalkulieren sowie ausschließlich Aufträge mit einem positiven Deckungsbeitrag 2 anzunehmen. Im Fall von Stadt Wien nahen Gesellschaften empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH in Nachverhandlungen zu treten, um künftig negative Deckungsbeiträge zu vermeiden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl auch, ein verstärktes Augenmerk auf das personalintensive Neukundinnengeschäft zu legen. Das künftige Umsatzwachstum sollte daher auf einer positiven Umsatzrentabilität des Geschäftsmodells basieren, um somit ein nachhaltiges positives Betriebsergebnis zu erzielen.

## 5. Ausblick

### 5.1 Künftige Geschäftsfelder

5.1.1 Wie unter Punkt 1.6.2 genannt, hatte die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH mit Änderung des Gesellschaftsvertrages vom 29. Juni 2018 den Gegenstand des Unternehmens um *"Unternehmerische Tätigkeiten im Zusammenhang mit Gebäuden und Liegenschaften, Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten (Immobilienentwicklung)"* erweitert. Der Grund für diese Erweiterung war die Beauftragung der Gesellschaft durch die Eigentümerin im Jahr 2018, im Wiener Stadtwerke-Konzern nicht betriebsnotwendige Immobilien zu evaluieren und bei Eignung zu entwickeln. Das Kernziel war dabei, frei finanzierten Wohnraum für die Mitarbeitenden des Wiener Stadtwerke-Konzerns zu planen, zu errichten und zu verwerten. Die Realisierung der Projekte sollte mit der Projektpartnerin Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. auf Basis einer First Opinion in der kaufmännischen Verantwortung der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH unter Nutzung von Eigenmitteln unter dem Markennamen "WStW IMMO" umgesetzt werden.

Die Gesellschaft definierte per 31. Dezember 2018 das Immobilienmanagement als zweites, neues Geschäftsfeld neben dem bisherigen Facilitymanagement. Die dem Stadtrechnungshof Wien übermittelte Strategie 2019 der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH hatte das Immobilienmanagement noch nicht erfasst. Nach Angaben der Gesellschaft befanden sich zum Zeitpunkt der Prüfung drei Immobilienprojekte in der Evaluierungsphase und ein Immobilienprojekt als Pilotprojekt in der Realisierungsphase.

5.1.2 Der Stadtrechnungshof Wien analysierte die Mehrjahresplanung der Gesellschaft für die Jahre 2020 bis 2023. Darin war das oben genannte Pilotprojekt bis zur Fertigstellung nur in der Bilanz unter dem Posten "Vorräte" dargestellt. Erst im Jahr 2022 sollten die Erlöse als Umsatz und die entsprechenden Aufwendungen als negative Bestandsveränderung in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die gewählte Bilanzierungspraxis in Abstimmung mit dem Konzernrechnungswesen auf ihre Ordnungsmäßigkeit hin zu überprüfen und in der Mehrjahresplanung korrekt abzubilden, um im Zuge der Aufstellung des Jahresabschlusses ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, der Finanz- und der Ertragslage sicherzustellen.

Die Gesellschaft ging bei der Planung für das oben genannte Pilotprojekt von einer Gewinnmarge von rd. 7 % bis rd. 9 % aus, auch wenn sie in der Mehrjahresplanung einen deutlich konservativeren Ansatz gewählt hatte und das dortige Ergebnis mit rd. 0,25 Mio. EUR rd. 4 % betrug. Der Stadtrechnungshof Wien führte aufgrund der erst künftig realisierbaren Ergebnisse keine weitere Beurteilung durch. Hinsichtlich der Planzahlen gab er allerdings zu bedenken, dass der Baukostenindex für das Jahr 2018 Preissteigerungen im Wohnhaus- und Siedlungsbau von durchschnittlich rd. 7,1 % und im ersten Quartal 2019 von durchschnittlich rd. 7,7 % auswies. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Zusammenhang mit dem neuen Geschäftsfeld Immobilienentwicklung die Rentabilität des künftigen Geschäftsmodells aufgrund laufend steigender Baukosten im Auge zu behalten und durch einen allgemeinen Zugang marktkonformer Preise zu erzielen.

## **6. Feststellungen**

Die Abspaltung der dezentralen Energieversorgung hatte nicht nur Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft. Einerseits sank der Ertrag aus dem Energieverkauf für die Gesellschaft in der Folge signifikant von rd. 37,50 Mio. EUR im Jahr 2014 auf rd. 2,60 Mio. EUR im Jahr 2015. Andererseits entfiel der ursprüngliche dezentrale Energieversorgungsauftrag. Das technische Facilitymanagement verblieb als das einzige Geschäftsfeld der Gesellschaft. Dadurch konnte die damalige Energiecomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH auch nicht mehr als "Daseinsvorsorgerin" - als Dienstleisterin marktbezogener Tätigkeiten im Interesse der Allgemeinheit - klassifiziert werden. Die verbliebenen Kälteanlagen konnten aufgrund ihrer untergeordneten Leistung und Ergebnisbeiträge dies nicht mehr rechtfertigen. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien trat die Gesellschaft fortan rein als Dienstleisterin im Facilitysektor im Wettbewerb mit anderen Marktanbieterinnen auf.



Eine Betrachtung der Gesellschaft hätte bzw. hat daher ausschließlich nach ökonomischen Kriterien zu erfolgen. Umso bedeutender war die Beurteilung der verbliebenen "Ertragsquellen" für die Gesellschaft, welche nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien die Facilitymanagementverträge und die damit erzielbaren Deckungsbeiträge darstellten (s. Punkt 3.3.2).

## **7. Zusammenfassung der Empfehlungen**

### Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Nach der Abspaltung des Bereiches "dezentrale Erzeugungsanlagen" an die Wien Energie GmbH, die im Prüfungszeitraum der Jahre 2015 bis 2017 durchgeführt wurde, musste das Unternehmen neu aufgestellt und teilweise umstrukturiert werden. Der Handlungsbedarf wurde seitens der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH erkannt und Maßnahmen infolge der Abspaltung gesetzt. Diese Maßnahmen zeigten jedoch erst nach dem Prüfungszeitraum ihre volle Wirkung.

Im Jahr 2018 konnten durch Optimierungen sowohl im operativen Bereich als auch im Verwaltungsbereich erste Erfolge erzielt werden. Weiters wurden alle Bereiche des Unternehmens auf Einsparungspotenziale untersucht. Im Rahmen der Analyse wurden zahlreiche Potenziale identifiziert und durch diverse Maßnahmen konnten auch hier Kostenreduktionen erzielt werden. Erlösseitig wurden Nachverhandlungen mit Kundinnen bzw. Kunden durchgeführt und Vertragserweiterungen abgeschlossen, womit sowohl der Umsatz als auch das Ergebnis gesteigert werden konnten. Kundinnenverträge bzw. Kundenverträge mit einer negativen Entwicklung wurden, sofern nicht nachverhandelbar, abgestoßen.

Im Laufe des aktuellen Geschäftsjahres setzte sich der positive Trend fort und verstärkte sich weiter, womit eine noch deutlichere

Ergebnisverbesserung erreicht wurde. Aktuell wird für das Geschäftsjahr 2019 mit einem deutlich positiven und der Branche entsprechenden Ergebnis gerechnet.

Bezugnehmend zur Empfehlung Nr. 2 wird angemerkt, dass die in- und ausländischen Beteiligungen über ihre Laufzeit stetig gute Ergebnisse erzielten. Bei der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH schlugen sich diese Ergebnisse in für das Unternehmen nicht unbedeutenden jährlichen Dividenden nieder. Beim Verkauf dieser Beteiligungen in den Jahren 2015 bis 2018 wurden hohe Veräußerungserlöse generiert. Die Gesamtbeurteilung der Investitionen in die in- und ausländischen Beteiligungen ist somit überaus positiv.

Abschließend wird festgehalten, dass die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH die Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien aufnimmt und diese zeitnah umsetzt.

#### Empfehlung Nr. 1:

Künftig wären für die verbliebene Tochtergesellschaft mindestens einmal jährlich sowie anlassbezogen betriebswirtschaftlich relevante Werthaltigkeitstests durchzuführen (s. Punkt 2.1.2.2.4).

#### Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

#### Empfehlung Nr. 2:

Es wurde empfohlen, Aufzeichnungen über angefallene Aufwendungen für das bestehende bzw. für ein etwaiges künftiges Beteiligungsengagement zu führen (s. Punkt 2.1.2.2.4).

Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Sollte die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH künftig wieder Beteiligungen aufbauen, wird die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien vollinhaltlich umgesetzt werden.

Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Saldierungsmöglichkeit im Zusammenhang mit Wertobergrenzen in Abstimmung mit dem Konzernrechnungswesen bzw. dem Konzerncontrolling zu evaluieren, da auf diese Art und Weise eine ursprünglich festgestellte Wesentlichkeit als unwesentlich eingestuft werden könnte (s. Punkt 2.1.2.5).

Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Die Saldierungsmöglichkeit im Zusammenhang mit Wertobergrenzen wird mit dem Konzernrechnungswesen evaluiert. Die Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH wird, über die Konzernvorgaben hinaus, eine möglichst genaue Abstimmung mit den anderen Konzernunternehmen anstreben.

Empfehlung Nr. 4:

Es wurde empfohlen, auf die Übereinstimmung der ausgewiesenen Salden in den geprüften und veröffentlichten Jahresabschlüssen verstärkt zu achten (s. Punkt 2.1.2.5).

Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

#### Empfehlung Nr. 5:

Zur Erreichung eines zumindest ausgeglichenen Betriebsergebnisses wären nachhaltige Maßnahmen zu setzen, um den Umsatz je Arbeitnehmerin bzw. Arbeitnehmer zu steigern (s. Punkt 2.2.2.2).

#### Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt. Der Rückgang des Umsatzes je Mitarbeitenden war jedoch teilweise auch durch ein personalintensiveres Geschäft bedingt (höhere Personal-, jedoch geringere Materialtangente). Daher liegt das Hauptaugenmerk aktuell auf der Steigerung des Ergebnisses. Optimierungsmaßnahmen wurden bereits identifiziert und umgesetzt, wodurch das Ergebnis wieder deutlich gesteigert werden konnte.

#### Empfehlung Nr. 6:

Es wurde empfohlen, personalintensive Neukundinnengeschäfte vor Auftragsannahme sowie das Bestandskundinnengeschäft angemessen auf die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit bzw. den dabei möglichen Umsatz je Beschäftigten zu überprüfen (s. Punkt 2.2.2.2).

#### Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

#### Empfehlung Nr. 7:

Die "sonstigen betrieblichen Aufwendungen: übrige", einschließlich der Aufwendungen für externe Beraterinnen bzw. Berater, wären nachhaltig zu redimensionieren sowie

sämtliche Positionen auf ihre (vertragliche) Reduktionsfähigkeit hin zu überprüfen (s. Punkt 2.2.3).

Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt. Erste Optimierungsmaßnahmen wurden bereits identifiziert und umgesetzt.

Empfehlung Nr. 8:

Im Fall einer künftigen Änderung des Unternehmensgegenstandes bzw. der Erweiterung um neue Geschäftsmodelle wäre eine klar ausformulierte Strategie in Abstimmung mit den Zielen der Strategielandkarte des Wiener Stadtwerke-Konzerns zu erstellen und dafür messbare Zielerreichungskriterien zu definieren (s. Punkt 3.2.2).

Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Empfehlung Nr. 9:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Auftragsplanzahlen besser zu kalkulieren sowie Aufträge mit einem negativen Deckungsbeitrag 2 nicht anzunehmen (s. Punkt 4.2.2).

Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Empfehlung Nr. 10:

Im Fall von Stadt Wien nahen Gesellschaften wäre in Nachverhandlungen zu treten, um künftig negative Deckungsbeiträge zu vermeiden (s. Punkt 4.2.2).

Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Defizite wurden erkannt, Maßnahmen wurden ergriffen und erste Erfolge erzielt. Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird weiterhin vollinhaltlich umgesetzt.

Empfehlung Nr. 11:

Beim personalintensiven Neukundinnengeschäft wäre ein verstärktes Augenmerk auf eine positive Umsatzrentabilität des Geschäftsmodells zu legen (s. Punkt 4.2.2).

Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Empfehlung Nr. 12:

Die gewählte Bilanzierungspraxis wäre in Abstimmung mit dem Konzernrechnungswesen auf ihre Ordnungsmäßigkeit hin zu überprüfen und in der Mehrjahresplanung korrekt abzubilden, um im Zuge der Aufstellung des Jahresabschlusses ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, der Finanz- und der Ertragslage sicherzustellen (s. Punkt 5.1.2).

Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Empfehlung Nr. 13:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Zusammenhang mit dem neuen Geschäftsfeld Immobilienentwicklung die Rentabilität des künftigen Geschäftsmodells aufgrund laufend steigender Baukosten im Auge zu behalten und durch einen allgemeinen Zugang marktkonforme Preise zu erzielen (s. Punkt 5.1.2).

Stellungnahme der Facilitycomfort Energie- und Gebäudemanagement GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird vollinhaltlich umgesetzt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Oktober 2019