



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH IV - GU 89-2/15

base - homes for students GmbH,
Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung

KURZFASSUNG

Die gemeinnützige base - homes for students GmbH, ein Konzernunternehmen der Wien Holding GmbH, betrieb zum Zeitpunkt der Einschau (erstes Quartal 2015) in Wien vier Studentenheime mit insgesamt 1.585 Heimplätzen. Eines dieser Studentenheime befand sich seit zehn Jahren im Eigentum der Gesellschaft, die anderen drei Studentenheime wurden im Einschauzeitraum angemietet und eröffnet.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien betraf die stichprobenweise Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung der Jahre 2011 bis 2014 sowie wichtige Gebarungsthemen. Ziel der Einschau war unter anderem sowohl die Darstellung als auch die Kommentierung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. Dabei war festzuhalten, dass die geprüfte Gesellschaft den Bestimmungen des Studentenheimgesetzes unterliegt und eine enge Verknüpfung der Gemeinnützigkeit mit dem Studentenheimgesetz besteht.

Insgesamt zeigte die Einschau eine positive wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft im vierjährigen Betrachtungszeitraum, allerdings war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass sich die Sanierung des Altbestandes sowie die massive Erhöhung der Anzahl an Heimplätzen durch die Expansionspolitik mittels dreier neuer angemieteter Standorte im Betrachtungszeitraum negativ auf die beiden Kennzahlen des Unternehmensreorganisationsgesetzes auswirkten.

Der Stadtrechnungshof Wien identifizierte Risiken im Bereich der Auslastungen der Studentenheime und der Abhängigkeit von Kooperationspartnerinnen bei der Vergabe von Heimplätzen und empfahl, künftige weitere Expansionen ausschließlich auf Basis einer fundierten Bedarfsanalyse durchzuführen.

Die Einschau ergab weiters Empfehlungen hinsichtlich der Benützungsverträge mit Studierenden, der Jahresabschlussprüfung, der Geschäftsordnung für die Geschäftsfüh-

rung, der Darlehen und der Mietverträge. Einige dieser Empfehlungen wurden von der geprüften Gesellschaft bereits im Zuge der Einschau umgesetzt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung.....	7
1.1 Prüfungsgegenstand.....	7
1.2 Unternehmensgründung, Gesellschaftsvertrag, Eigentumsverhältnisse und Konzernzugehörigkeit.....	8
1.3 Gemeinnützigkeit.....	9
1.4 Spezifische Rechtsvorschrift für das Betreiben von Studentenheimen: Studentenheimgesetz.....	10
1.5 Studentenheime, Standorte und Auslastungen	12
2. Darstellung der wirtschaftlichen Entwicklung im Prüfungszeitraum 2011 bis 2014....	15
2.1 Allgemeines zu den Jahresabschlüssen der Jahre 2011 bis 2014: Prüfungsvermerk, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Konsolidierungshinweis.....	15
2.2 Darstellung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Jahre 2011 bis 2014	17
2.3 Vermögens- und Kapitalstruktur	18
2.4 Gewinn- und Verlustrechnungen	21
2.5 Kapitalflussrechnungen	24
2.6 Kennzahlen nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz.....	25
2.7 Entwicklung des Personalstandes	27
3. Gebarungsthemen im Prüfungszeitraum	28
3.1 Geschäftsordnung der Geschäftsführung.....	28
3.2 Darlehensverträge: Kredit- bzw. Darlehensverträge mit der Konzernmutter Wien Holding GmbH, Bankdarlehen und Umschuldung eines Bankdarlehens.....	28
3.3 Mietverträge mit (privaten) Heimerrichtungsgesellschaften.....	31
3.4 Verträge mit Vertragspartnerinnen hinsichtlich der Vergabe von Heimplätzen.....	36
3.5 Mietvertrag mit einem Schwesterunternehmen betreffend acht Wohneinheiten.....	38
3.6 Förderungen für den Betrieb der Studentenheime	40
4. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	42

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Entwicklung der Bilanzen vom 31. Dezember 2011 bis 31. Dezember 2014	18
Tabelle 2: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnungen 2011 bis 2014.....	21
Tabelle 3: Entwicklung der Kapitalflussrechnungen 2011 bis 2014.....	24
Tabelle 4: Entwicklung der Eigenmittelquote sowie der fiktiven Schuldentilgungsdauer in Jahren vom 31. Dezember 2011 bis 31. Dezember 2014.....	26
Tabelle 5: Entwicklung des Personalstandes in den Jahren 2011 bis 2014	27

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
Art.....	Artikel
BAO.....	Bundesabgabenordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.....	circa
d.h.	das heißt
d.s.....	das sind
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
EUR.....	Euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
ff	folgende
FN.....	Firmenbuchnummer
gem.....	gemäß
Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesell- schaft.....	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktien- gesellschaft

GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GWS.....	Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung
HRB.....	Handelsregister, Abteilung B
Kfz.....	Kraftfahrzeug
lt.....	laut
m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
m ²	Quadratmeter
Mio. EUR.....	Millionen Euro
Nr.....	Nummer
o.a.....	oben angeführt
P 25.....	Post 25
p.a.....	pro anno
Pkt.....	Punkt
Pr.Z.....	Präsidialzahl
rd.....	rund
s.....	siehe
StudFG.....	Studienförderungsgesetz
StudHG.....	Studentenheimgesetz
u.ä.....	und ähnlich
u.a.....	unter anderem
U-Bahn.....	Untergrundbahn
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
UmgrStG.....	Umgründungssteuergesetz
URG.....	Unternehmensreorganisationsgesetz
USt.....	Umsatzsteuer
usw.....	und so weiter
www.....	World Wide Web
z.B.....	zum Beispiel

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die wirtschaftliche Entwicklung sowie einzelne Gebarungsthemen der base - homes for students 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.

1. Einleitung

1.1 Prüfungsgegenstand

Die Einschau betraf die stichprobenweise Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung der base - homes for students GmbH der Jahre 2011 bis 2014 auf der Grundlage der Zahlenwerke der von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testierten Jahresabschlüsse. Ziele der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien waren sowohl die Darstellung als auch die Kommentierung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage dieser gemeinnützigen Gesellschaft.

Weiters wurden einzelne vom Stadtrechnungshof Wien als wesentlich identifizierte Gebarungsthemen einer näheren Betrachtung unterzogen.

Nicht Prüfungsgegenstand waren die Sanierung und der Zubau des Studentenheimes in Döbling, die damit zusammenhängenden und vor dem Prüfungszeitraum abgeschlossenen Baubetreuungsverträge und die daraus resultierenden Ausschreibungen. Weiters war die Auswahl der Heimerrichtungsgesellschaften hinsichtlich der drei neu errichteten Studentenheime bzw. Standorte, die auch vor dem Prüfungszeitraum stattgefunden hatte, nicht Gegenstand der Einschau.

Die Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien fand im ersten Quartal 2015 statt. Die Prüfungskompetenz für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs 2 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

1.2 Unternehmensgründung, Gesellschaftsvertrag, Eigentumsverhältnisse und Konzernzugehörigkeit

1.2.1 Die base - homes for students GmbH wurde unter dem Namen "Studentenheim Haus Döbling" Betriebsgesellschaft m.b.H. mit Gesellschaftsvertrag vom 20. Dezember 1984 und einem volleinbezahlten Stammkapital in der Höhe von 36.336,42 EUR von der Wien Holding GmbH auf unbestimmte Zeit gegründet. Die Firmenbucheintragung erfolgte am 28. Dezember 1984 unter der damaligen HRB 33205 (Ersteintragung). Mit Umstellung auf Automationsunterstützung bzw. Änderung des Firmenbuches wurde die Gesellschaft mit 18. März 1994 unter FN 85216v im Firmenbuch neu erfasst.

Als Bilanzstichtag wurde der 31. Dezember festgelegt. Im Jahr 2008 erfolgte die Namensänderung der Gesellschaft auf base - homes for students GmbH. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Wien und unterhält keine Zweigniederlassungen.

Laut Gesellschaftsvertrag, zuletzt geändert am 24. September 2008, umfasst der Unternehmensgegenstand den Betrieb, den Ausbau und die Errichtung von Studentenheimen, insbesondere des Studentenheimes Haus Döbling, wobei dies unter Ausschluss jeglicher Gewinnabsicht zu erfolgen hat. Weiters hält der Gesellschaftsvertrag fest, dass die Gesellschaft keine Bauvereinigung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist.

Das Prüfungsrecht des damaligen Kontrollamtes der Stadt Wien war im Gesellschaftsvertrag unter § 9 verankert und ist analog auf den nunmehrigen Stadtrechnungshof Wien anzuwenden.

1.2.2 Im Zuge der Umstrukturierung des Immobilienmanagements im Wien Holding-Konzern wurde die Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H., eine 100%ige Tochtergesellschaft der Wien Holding GmbH, die nunmehr für das operative Immobilienmanagement verantwortlich zeichnet, mit Stichtag 31. Dezember 2012 neue Haupteigentümerin der base - homes for students GmbH, da ihr 95 % der Stammeinlage übertragen wurden. Mittels Sacheinlage- und Abtretungsvertrag vom 20. Dezember 2012 wur-

den nämlich neben den Geschäftsanteilen an einigen anderen Immobiliengesellschaften des Wien Holding-Konzerns auch 95 % der Geschäftsanteile der base - homes for students GmbH zum oben genannten Stichtag von der Wien Holding GmbH unter Inanspruchnahme der steuerlichen Begünstigungen Art III UmgrStG in die Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H. eingebracht. Die Wien Holding GmbH blieb mit einem 5%igen Anteil an der Stammeinlage Minderheitengesellschafterin der base - homes for students GmbH. Der Aufsichtsrat der Wien Holding GmbH hatte mit Beschluss vom 12. Dezember 2012 dazu seine Genehmigung erteilt.

Mitte Juli 2013 wurde die Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H. in WSE Wiener Standortentwicklung GmbH umbenannt.

1.2.3 Die base - homes for students GmbH steht als Enkelgesellschaft mit der Wien Holding GmbH in einem Konzernverhältnis und wurde entsprechend der Bestimmungen des UGB in den vergangenen Jahren (seit 1993) in den Vollkonsolidierungskreis des Konzernabschlusses der Wien Holding GmbH einbezogen.

1.3 Gemeinnützigkeit

1.3.1 Wie bereits erwähnt, enthält der Gesellschaftsvertrag die Bestimmung, dass der Unternehmensgegenstand unter Ausschluss jeglicher Gewinnabsicht zu betreiben ist. In diesem Zusammenhang legte die geprüfte Gesellschaft dem Stadtrechnungshof Wien einen Bescheid des zuständigen Finanzamtes aus dem Jahr 2004 (8. Oktober 2004) vor, mit dem die Gemeinnützigkeit im Sinn des § 34 ff BAO zuerkannt wurde.

Vom Stadtrechnungshof Wien war festzuhalten, dass die Gemeinnützigkeit die Ertrags- und Einkommenssteuerbefreiung zur Folge hat, auf die umsatzsteuerliche Gebarung hat die Gemeinnützigkeit hingegen keine Auswirkung. Dies hat zur Folge, dass die Gesellschaft ihre Umsatzerlöse, in erster Linie die Benützungsentgelte für die Heimplätze, der USt zu unterziehen hat und für ihre bezogenen Lieferungen und Leistungen unverändert den Vorsteuerabzug geltend machen kann.

Weiters ist die base - homes for students GmbH im Sinn ihrer zuerkannten Gemeinnützigkeit von der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer sowie unter bestimmten Bedingungen und Einschränkungen auch von der Kommunalsteuer befreit. Nach § 5 Abs 1 StudHG sind die Benützungsverträge hinsichtlich der Benützung von Heimplätzen durch Studierende (s. Pkt. 1.4) auch von der Gebührenpflicht nach dem Gebührengesetz befreit.

1.3.2 Zusammenfassend war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass die Gemeinnützigkeit infolge der fehlenden Gewinnerwirtschaftungsabsicht hinsichtlich der geringeren Steuerbelastung betriebswirtschaftliche Kostenvorteile ermöglicht. Weiters war vom Stadtrechnungshof Wien in diesem Zusammenhang eine enge Verknüpfung der Gemeinnützigkeit mit dem StudHG (s. Pkt. 1.4) festzustellen, da in diesem Gesetz normiert wird, dass das Benützungsentgelt unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Kostendeckung festzulegen ist, wodurch der Kostenvorteil basierend auf den geringeren Steuerbelastungen schlussendlich an die Heimplatzbewohnerinnen bzw. Heimplatzbewohner weitergegeben werden muss. Zu guter Letzt ist die im Gesellschaftsvertrag manifestierte Gemeinnützigkeit eine Entscheidung der Eigentümerin, in letzter Konsequenz damit eine Entscheidung der Stadt Wien, die einerseits zum Verzicht auf die Chance zur Erzielung von Gewinnen sowie Gewinnausschüttungen führt und andererseits als Maßnahme zur Förderung und Stärkung des Bildungs- und Universitätsstandortes Wien zu verstehen ist.

Der Stadtrechnungshof Wien begrüßte die vorliegende Gemeinnützigkeit der geprüften Gesellschaft als wichtige Maßnahme zur Förderung und Stärkung des Bildungs- und Universitätsstandortes Wien, da damit den Studierenden Kostenvorteile weitergegeben und kostengünstigere Heimplätze angeboten werden können.

1.4 Spezifische Rechtsvorschrift für das Betreiben von Studentenheimen: Studentenheimgesetz

1.4.1 Als Heimträgerin für Studentenheime unterliegt die base - homes for students GmbH den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 15. Mai 1986 über das Wohnen in Studentenheimen (StudHG, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 24/1999). Gemäß

§ 3 StudHG gelten als Studentenheimträgerinnen bzw. Studentenheimträger juristische Personen, insbesondere öffentlich-rechtliche Körperschaften, die nach ihrer Satzung oder ihrer sonstigen Rechtsgrundlage Heimplätze für Studierende zur Verfügung stellen.

Im Zusammenhang mit der Gebarungsprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien waren insbesondere zwei Bestimmungen des StudHG, nämlich die Bestimmungen hinsichtlich eines schriftlichen Benützungsvertrages sowie hinsichtlich des Benützungsentgeltes, hervorzuheben.

1.4.2 Nach § 5 ist die Benützung von Heimplätzen durch einen schriftlichen Vertrag (Benützungsvertrag) zu regeln, der Angaben über den betreffenden Heimplatz, den Vertragszeitraum, die Kündigungsfristen, die Höhe des Entgeltes und der Kautions sowie die Schlichtungsklausel zu enthalten hat.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegten Benützungsverträge bzw. Musterbenützungsverträge keine Schlichtungsklausel enthielten, weshalb empfohlen wurde, die gesetzlich vorgesehene Schlichtungsklausel in die Benützungsverträge aufzunehmen.

Laut Gesetz ist der Benützungsvertrag auf die Dauer eines Studienjahres abzuschließen, bei Studienanfängerinnen bzw. Studienanfängern beträgt die Vertragsdauer zwei Studienjahre, wenn dies von der Studierenden bzw. dem Studierenden ausdrücklich verlangt wird. Nach Ablauf dieser Zeit ist der Benützungsvertrag lt. gesetzlichen Bestimmungen jeweils um ein weiteres Studienjahr bis zum Ende der durchschnittlichen Studiendauer des gewählten Studiums zu verlängern, wenn die Studierende bzw. der Studierende *"sozial bedürftig ist"* und einen günstigen Studienfortgang nachweist. Das Gesetz definiert dabei den Begriff "günstiger Studienfortgang" sowie die soziale Bedürftigkeit insofern, als diese zumindest vorliegt, wenn die bzw. der Studierende eine Studienbeihilfe nach dem StudFG 1992 in der jeweils geltenden Fassung bezieht. Laut § 11 StudHG sind weiters von der Heimträgerin bzw. vom Heimträger Heimplätze in

Studentenheimen, die durch Mittel des Bundes gefördert wurden, unter besonderer Berücksichtigung auf die soziale Bedürftigkeit zu vergeben.

Laut Auskunft der Geschäftsführerin der geprüften Gesellschaft gibt es hinsichtlich der Definition des Begriffes der sozialen Bedürftigkeit bei Studierenden ohne Stipendium keine gesetzlichen Vorgaben. Wurden in früheren Jahren Einkommensnachweise der Studierenden bzw. deren Eltern abverlangt, so sei in den vergangenen Jahren im Sinn der Verwaltungsökonomie darauf verzichtet worden. Bei Anmeldungen für Heimplatzvergaben würden lt. Auskunft der Geschäftsführerin der base - homes for students GmbH Studierende mit dem Nachweis einer Berechtigung zum Bezug eines Stipendiums bevorzugt bzw. vorgereicht werden.

1.4.3 Gemäß § 13 StudHG kann die Heimträgerin bzw. der Heimträger von den Heimbewohnerinnen bzw. Heimbewohnern ein Benützungsentgelt verlangen, das durch die Heimträgerin bzw. den Heimträger nach Anhörung der Heimvertretung unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Kostendeckung festzulegen ist. *"Werden Betriebs-, Verwaltungs- und Erhaltungskosten sowie die Anschaffung oder Herstellung eines beweglichen oder unbeweglichen Wirtschaftsgutes durch öffentliche Mittel gefördert, so sind diese Förderungsbeträge nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen bei der Berechnung des Benützungsentgeltes einzurechnen. Dies gilt auch für Zuwendungen, die Private dem Heimträger zur Verfügung stellen, sofern sie dem Heimbetrieb gewidmet sind."*

1.5 Studentenheime, Standorte und Auslastungen

1.5.1 Im Einschauezeitraum betrieb die base - homes for students GmbH insgesamt vier Studentenheime in Wien ("base 19", "base 22", "base 11", "donaubase") mit insgesamt 1.585 Heimplätzen.

1.5.2 Das Studentenheim "base 19" (Wien 19, Gymnasiumstraße 85, www.base19.at) mit aktuell 506 Heimplätzen war das Ursprungsheim der Gesellschaft. Die Gebäude des Altbestandes (ein Studierendenheim, ein Gebäude mit Verwaltungsflächen und ein Gebäude für Schulungen) wurden in den Jahren 1963 und 1970 von einem damaligen

Verein errichtet. Im Jahr 1984 mietete die damalige "Studentenheim Haus Döbling" Betriebsgesellschaft m.b.H. die Gebäude an und betrieb das Studentenheim.

Gemäß eines Baurechtsvertrages, abgeschlossen zwischen der Magistratsabteilung 69 und der base - homes for students GmbH, vom 20. Jänner 2004 wurde die base - homes for students GmbH berechtigt, die Bauwerke unentgeltlich zu übernehmen und verpflichtete sich gleichzeitig, diese zu revitalisieren und einen Ausbau vorzunehmen. Für die Benützung des Baurechtsgrundes im Ausmaß von 17.147 m² wurde zu diesem Zeitpunkt ein jährlicher Bauzins in der Höhe von 0,07 Mio. EUR indexiert festgelegt.

Mit Baurechtseinschränkungsvertrag vom 1. April 2010 wurde das Baurecht im Ausmaß auf 10.080 m² eingeschränkt und der Bauzins entsprechend reduziert. Außerdem wurde eine Baurechtsentschädigung vereinbart. Hintergrund war, dass nicht die gesamte Ausbaustufe des Studentenheimes umgesetzt, sondern über die verbleibende Fläche von der Magistratsabteilung 69 ein neuer Baurechtsvertrag zum Zweck der Errichtung von Wohnungsneubauten mit einer anderen Gesellschaft abgeschlossen werden sollte.

Um die Finanzierung der Generalsanierung bzw. des Ausbaus zu ermöglichen, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 17. September 2010, Pr.Z. 03400-2010/0001-GWS; Magistratsabteilung 69, P 25, eine Grundstücksdotations an die base - homes for students GmbH im Ausmaß von 7.067 m² sowie eine Grundstücksdotations an die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH (ein damaliges Tochterunternehmen und eine jetzige Konzerngesellschaft der Wien Holding GmbH) im Ausmaß von 10.080 m² vorgenommen, wobei die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH die Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag von der Magistratsabteilung 69 übernahm. Auf den Grundstücksflächen der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH befindet sich das nunmehrige Studentenheim "base 19".

Mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2010 wurde von der base - homes for students GmbH das übertragene Grundstück an die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft verkauft. Die Zahlung des gestundeten Kaufpreises wurde mit 1. September 2016 vereinbart. Rund 14 % der Kaufsumme wurden auf Wunsch der

base - homes for students GmbH von der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft bereits mit 30. Juni 2014 ausbezahlt.

Der im Baurechtsvertrag vereinbarte Zubau wurde im September 2010 eröffnet, die diesbezüglichen Errichtungskosten betragen rd. 5,60 Mio. EUR. Da die bestehenden Objekte nicht mehr den modernen Anforderungen für Studentenheime (wie Größe der einzelnen Zimmer und die thermische Qualität der Außenhülle) entsprachen, wurde auch eine Generalsanierung des Altbestandes in den Jahren 2012 bis 2014 mit Kosten von rd. 8,65 Mio. EUR durchgeführt. Für die Baubetreuung dieser Bauvorhaben sowohl in technischer als auch in kaufmännisch-administrativer Hinsicht wurde die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft mit zwei Baubetreuungsverträgen (vom 14. Februar 2005 bzw. 11. November 2008) beauftragt.

Die Büroräumlichkeiten der base - homes for students GmbH im Ausmaß von rd. 200 m² befinden sich im Erdgeschoß des Studentenheimes "base 19".

1.5.3 Das Studentenheim "base 22" (Wien 22, Adelheid-Popp-Gasse 24, www.base22.at) mit 367 Heimplätzen wurde im Oktober 2013 eröffnet und in Betrieb genommen. Die geprüfte Gesellschaft ist dabei Mieterin des Gebäudes, das in ihrem Auftrag von einer privaten Gesellschaft errichtet und finanziert wurde (s. Pkt. 3.4.1).

1.5.4. Das Studentenheim "base 11" (Wien 11, Medwedweg 1, www.base11.at) verfügt über 311 Heimplätze und wurde im Oktober 2013 eröffnet und in Betrieb genommen. Die base - homes for students GmbH ist Mieterin des Gebäudes, das in ihrem Auftrag von einer privaten Gesellschaft errichtet und finanziert wurde (s. Pkt. 3.4.2).

1.5.5 Das Studentenheim "donaubase" (Wien 22, Kaisermühlenstraße 12 - 14, www.donaubase.at) mit 401 Heimplätzen wurde im Oktober 2014 eröffnet und in Betrieb genommen. Die geprüfte Gesellschaft ist Mieterin des Gebäudes, das ebenfalls in ihrem Auftrag von einer privaten Gesellschaft errichtet und finanziert wurde (s. Pkt. 3.4.3).

1.5.6 Zur Auslastung war zusammenfassend festzuhalten, dass die base - homes for students GmbH im Prüfungszeitraum über 1.585 Heimplätze verfügte, die im Prüfungszeitraum nahezu zu 100 % ausgelastet waren.

2. Darstellung der wirtschaftlichen Entwicklung im Prüfungszeitraum 2011 bis 2014

2.1 Allgemeines zu den Jahresabschlüssen der Jahre 2011 bis 2014: Prüfungsvermerk, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Konsolidierungshinweis

2.1.1 Bei der base - homes for students GmbH handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 UGB, die somit keiner gesetzlichen Pflicht zur Prüfung ihrer Jahresabschlüsse durch eine Abschlussprüferin bzw. einen Abschlussprüfer unterliegt. Allerdings schloss die Gesellschaft jährlich einen jeweiligen Prüfungsvertrag mit einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft ab und unterzog sich damit aus der Sicht des UGB freiwillig einer Abschlussprüfung.

In diesem Zusammenhang wies der Stadtrechnungshof Wien auf die diesbezügliche Bestimmung des StudHG hin, wonach gem. § 17a StudHG normiert wird, dass Heimträgerinnen bzw. Heimträger, die über mehr als 500 Heimplätze verfügen, verpflichtet sind, *"jährlich einen schriftlichen Jahresabschluss samt Prüfungsbericht durch einen Wirtschaftstreuhandler oder Wirtschaftsprüfer zu erstellen"*. Der Stadtrechnungshof Wien hielt diesbezüglich fest, dass analog den Bestimmungen des UGB die Heimträgerin bzw. der Heimträger selbst nur ihren bzw. seinen Jahresabschluss zu erstellen hat und die weitere Bestimmung des StudHG nur als Prüfungspflicht im Sinn einer Abschlussprüfung durch eine Wirtschaftsprüferin bzw. einen Wirtschaftsprüfer interpretiert werden könne.

Die Gesetzesnovelle, mit der § 17a StudHG ins Gesetz aufgenommen wurde, stammt aus dem Jahr 1998. Eine Einsichtnahme in die Erläuterungen zur entsprechenden Regierungsvorlage aus dem Jahr 1998 zeigte dabei auch, dass die Heimträgerinnen bzw. Heimträger zur Erstellung eines schriftlichen Jahresabschlusses verpflichtet werden sollen, falls sie nicht bereits aufgrund ihrer Rechtsform oder aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen zur Erstellung eines Jahresabschlusses verpflichtet sind und dass sie

weitere verpflichtet werden sollen, ihren Jahresabschluss einer Abschlussprüfung durch eine Wirtschaftsprüferin bzw. einen Wirtschaftsprüfer zu unterziehen. Damit sollte den Heimvertretungen die Möglichkeit eingeräumt werden, in geprüfte Bilanzen Einsicht zu nehmen, um auf diese Weise die für die Festsetzung des Benützungsentgeltes maßgeblichen Kalkulationsgrundlagen nachvollziehen zu können.

Die vorgelegten Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zu den Jahresabschlüssen der base - homes for students GmbH der Jahre 2011 bis 2013 zeigten im Punkt "Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung", dass jeweils eine freiwillige Abschlussprüfung im Sinn der unternehmensrechtlichen Bestimmungen vorlag. Die Prüfungspflicht nach dem StudHG wurde in den Prüfungsberichten nicht genannt.

Der Stadtrechnungshof Wien führte im Zuge seiner Einschau ein Gespräch mit der Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, die zu diesem Zeitpunkt mit der Abschlussprüfung des Jahres 2014 beschäftigt war, und wies diese sowie die geprüfte Gesellschaft auf die Prüfungspflicht nach dem StudHG hin und empfahl, künftig in den Berichten über die Prüfung des Jahresabschlusses auf die Prüfungspflicht nach dem StudHG hinzuweisen und einen entsprechenden Vermerk in den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses aufzunehmen.

Angemerkt sei, dass der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 der beauftragten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft vom 29. Jänner 2015 den Hinweis enthielt, dass es sich um eine Pflichtprüfung nach dem StudHG handelte, womit die o.a. Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien umgehend umgesetzt wurde.

Die jeweiligen Prüfungsberichte des Einschauzeitraumes 2011 bis 2014 beinhalteten einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, die bereits seit mehr als zehn Jahren (ohne Unterbrechung) für die Abschlussprüfung von der base - homes for students GmbH beauftragt wurde. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Sinn einer Verbesserung der externen Unterneh-

menskontrolle und der Förderung und Stärkung der Unabhängigkeit und Unbefangenheit der Wirtschaftsprüferin bzw. des Wirtschaftsprüfers eine externe Rotation zu evaluieren.

2.1.2 Weiters war festzuhalten, dass die mit der Abschlussprüfung beauftragte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft seit vielen Jahren auch die Steuerberatungsleistungen für die base - homes for students GmbH erbrachte. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Sinn der Funktionstrennung die Steuerberatungsleistungen nicht von der Abschlussprüferin zuzukaufen.

2.1.3 Wie bereits erwähnt, wurde die base - homes for students GmbH seit dem Jahr 1993 in den Vollkonsolidierungskreis der Wien Holding GmbH einbezogen. Allerdings enthielt keiner der geprüften Jahresabschlüsse der Jahre bis 2013 einen Hinweis auf die durchgeführte Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Wien Holding GmbH. Der Stadtrechnungshof Wien führte im Zuge seiner Einschau auch hinsichtlich dieses Sachverhaltes ein Gespräch mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die zu diesem Zeitpunkt - wie bereits erwähnt - mit der Abschlussprüfung des Jahres 2014 beschäftigt war, und empfahl, auch wenn keine (unternehmens)gesetzliche Verpflichtung dazu besteht, im Sinn der Transparenz und Vollständigkeit künftig einen entsprechenden Konsolidierungshinweis in den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses aufzunehmen.

In weiterer Folge stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 vom 29. Jänner 2015 den Hinweis enthielt, dass die geprüfte Gesellschaft in den Vollkonsolidierungskreis der Wien Holding GmbH einbezogen wird, womit die o.a. Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien umgehend umgesetzt wurde.

2.2 Darstellung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Jahre 2011 bis 2014

2.2.1 Für die Darstellung der Vermögenslage der Gesellschaft wurde im Folgenden das Zahlenwerk der Bilanzen des vierjährigen Prüfungszeitraumes herangezogen und einer näheren Betrachtung zugeführt (s. Pkt. 2.3). Die Darstellung der Ertragslage beruhte

auf den in den Jahresabschlüssen enthaltenen Gewinn- und Verlustrechnungen, wobei auch hier wesentliche Sachverhalte vom Stadtrechnungshof Wien kommentiert wurden (s. Pkt. 2.4). Die Beurteilung der Finanzlage stützte sich auf die in den Jahresabschlüssen ausgewiesenen Kapital- bzw. Geldflussrechnungen (Cashflow-Rechnungen), aus denen die Zahlungsströme ersichtlich sind (s. Pkt. 2.5).

2.2.2 Weiters wurden vom Stadtrechnungshof Wien die beiden Kennzahlen nach dem URG (Eigenmittelquote und fiktive Schuldentilgungsdauer) sowie die Entwicklung des Personalstandes im Zeitablauf dargestellt und zur Beurteilung der wirtschaftlichen Entwicklung einer Kommentierung unterzogen (s. Pkt. 2.6 und Pkt. 2.7).

2.3 Vermögens- und Kapitalstruktur

2.3.1 Die nachfolgende Tabelle zeigt die Vermögens- und Kapitalstrukturen der base - homes for students GmbH jeweils zum Bilanzstichtag 31. Dezember:

Tabelle 1: Entwicklung der Bilanzen vom 31. Dezember 2011 bis 31. Dezember 2014

	31.12.2011 in Mio. EUR	31.12.2012 in Mio. EUR	31.12.2013 in Mio. EUR	31.12.2014 in Mio. EUR	Veränderungen 2011 zu 2014 in %
A. Anlagevermögen	6,41	8,01	11,89	14,04	119,0
B. Umlaufvermögen	3,73	3,73	3,26	4,03	8,0
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,02	0,02	0,02	0,06	200,0
Summe Aktiva	10,16	11,76	15,17	18,13	78,4
A. Eigenkapital:					
I. Stammkapital	0,04	0,04	0,04	0,04	-
II. Kapitalrücklagen	0,94	0,94	0,94	0,93	-1,1
III. Gewinnrücklagen	2,16	2,27	1,87	2,79	29,2
IV. Bilanzgewinn bzw. Bilanzverlust	-	-	-	-	-
B. Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	0,67	0,63	0,65	0,64	-4,5
C. Rückstellungen	0,13	0,23	0,18	0,62	376,9
D. Verbindlichkeiten	6,16	7,60	11,44	13,07	112,2
E. Rechnungsabgrenzungsposten	0,06	0,05	0,05	0,04	-33,3
Summe Passiva	10,16	11,76	15,17	18,13	78,4

Quelle: base - homes for students GmbH

2.3.2 Im Anlagevermögen enthalten waren insbesondere das Baurecht einschließlich Bauten auf fremdem Grund betreffend das Studentenheim "base 19" sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattungen sämtlicher Studentenheime. Das Anlagevermögen hatte sich im Zeitraum 2011 bis 2014 von 6,41 Mio. EUR auf 14,04 Mio. EUR bzw. um 119 % erhöht. Diese Erhöhung war im Wesentlichen auf die Sanierungen und den Zubau im "base 19" sowie auf die Anschaffung von Einrichtungsgegenständen in den vier Studentenheimen zurückzuführen.

2.3.3 Das Umlaufvermögen setzte sich aus Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Wertpapiere, Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten zusammen und belief sich im betrachteten Zeitraum zwischen 3,26 Mio. EUR und 4,03 Mio. EUR.

In der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände war insbesondere die gestundete Kaufpreisforderung gegenüber der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (rd. 2,17 Mio. EUR in den Wirtschaftsjahren 2011 bis 2013, Erhöhung im Wirtschaftsjahr 2014 auf 2,33 Mio. EUR infolge einer Kaufpreinsnachbesserung) für den Verkauf eines Grundstückes am Standort "base 19" hervorzuheben. Im diesbezüglichen Kaufvertrag vom 21. Dezember 2010 wurde die Kaufpreisstundung bis zum 1. September 2016 vereinbart.

Die Einschau in die Jahresabschlüsse ergab weiters, dass im Jahr 2014 die Wertpapiere im Umlaufvermögen in der Höhe von 0,20 Mio. EUR, welche zur Besicherung der Kautionen der Studentinnen bzw. Studenten dienten, verkauft und in weiterer Folge als Festgeld veranlagt wurden. Die wesentliche Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten im selben Geschäftsjahr war außerdem auf die Unterschreitung der Baukosten der Generalsanierung sowie einer Teilzahlung aus dem oben erwähnten Grundstücksverkauf zurückzuführen.

2.3.4 In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wurde die Abgrenzung der Kosten für Winterdienst sowie die Überzahlung für Wasserlieferungen erfasst.

2.3.5 Die Erhöhung des Eigenkapitals im Betrachtungszeitraum um 19,7 % war im Wesentlichen auf die Veränderung in den Gewinnrücklagen zurückzuführen. Hinsichtlich der Entwicklung der Eigenmittelquote wird auf Pkt. 2.6 verwiesen. Der Stadtrechnungshof Wien merkte in diesem Zusammenhang an, dass aufgrund der Gemeinnützigkeit auf die Berechnung von Rentabilitätskennzahlen (z.B. Eigenkapitalrentabilität) verzichtet wurde.

In den nicht gebundenen Kapitalrücklagen wurde im Betrachtungszeitraum eine Rücklage aus der am 3. bzw. 14. Dezember 2011 durch die Stadt Wien erfolgten Grundstücksdotations betreffend das Studentenheim "base 19" ausgewiesen.

2.3.6 In den Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln waren Mittel des Landes Wien für die Errichtung des Zubaus im "base 19" und des Bundesministeriums für Wissenschaft und Forschung sowie diverser Bundesländer zum Zweck der Anschaffung von Wirtschaftsgütern der Betriebs- und Geschäftsausstattung enthalten. Die Auflösung der Zuschüsse erfolgte ertragswirksam entsprechend dem Ausmaß der vorgenommenen Abschreibung der unter Inanspruchnahme der Zuschüsse angeschafften Wirtschaftsgüter (s. dazu Pkt. 3.7).

2.3.7 Die Rückstellungen setzten sich aus den Rückstellungen für Abfertigungen und sonstige Rückstellungen zusammen. Die Erhöhung der Rückstellungen von 0,18 Mio. EUR zum Ende des Wirtschaftsjahres 2013 auf 0,62 Mio. EUR zum Ende des Wirtschaftsjahres 2014 war insbesondere auf die Dotierung von noch ausstehenden Baurechnungen für die Generalsanierung im "base 19" zurückzuführen.

2.3.8 Die Verbindlichkeiten stiegen im Betrachtungszeitraum um 6,91 Mio. EUR bzw. 112,2 % an und erreichten damit zum 31. Dezember 2014 einen Betrag von 13,07 Mio. EUR, der für den vierjährigen Betrachtungszeitraum auch den Höchstwert darstellte. Die Verbindlichkeiten setzten sich zum Stichtag 31. Dezember 2014 insbesondere aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in der Höhe von 8,34 Mio. EUR (s. Pkt. 3.2), Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von 2,19 Mio. EUR (s. Pkt. 3.2) sowie aus sonstigen Verbindlichkeiten in der

Höhe von 2,49 Mio. EUR (im Wesentlichen ein Wohnbauförderungsdarlehen der Stadt Wien sowie Verbindlichkeiten aus Kautionen von Mieterinnen bzw. Mietern) zusammen.

2.3.9 Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten waren die von den einzelnen Landesregierungen erhaltenen Vergütungen für die Bereitstellung von Heimplätzen ausgewiesen.

2.4 Gewinn- und Verlustrechnungen

2.4.1 Die Gewinn- und Verlustrechnungen der base - homes for students GmbH für die Jahre 2011 bis 2014 zeigten folgendes Bild:

Tabelle 2: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnungen 2011 bis 2014

	01.01.- 31.12.2011 in Mio. EUR	01.01.- 31.12.2012 in Mio. EUR	01.01.- 31.12.2013 in Mio. EUR	01.01.- 31.12.2014 in Mio. EUR	Verände- rungen 2011 zu 2014 in %
1. Umsatzerlöse	2,16	1,91	2,23	4,86	125,0
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,27	0,22	0,24	0,75	177,8
Betriebsleistung (Zwischensumme)	2,43	2,13	2,47	5,60	130,5
3. Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen	-0,43	-0,45	-0,51	-0,42	-2,3
4. Personalaufwand	-0,38	-0,41	-0,48	-0,56	47,4
5. Abschreibungen	-0,34	-0,33	-0,43	-0,59	73,5
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,72	-0,73	-1,37	-2,98	313,9
7. Betriebsergebnis	0,56	0,21	-0,32	1,05	87,5
8. Finanzerträge	0,02	0,02	0,01	0,01	-50,0
9. Zinsen u.ä. Aufwendungen	0,15	0,13	0,08	0,15	-
10. Finanzergebnis	-0,13	-0,11	-0,07	-0,14	7,7
11. EGT = Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,43	0,10	-0,39	0,91	111,6
12. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-0,43	-0,10	-	-0,91	111,6
13. Auflösung von Gewinnrücklagen	-	-	0,39	-	-
14. Bilanzgewinn	-	-	-	-	-

Quelle: base - homes for students GmbH

2.4.2 Die Umsatzerlöse im vierjährigen Betrachtungszeitraum setzten sich fast ausschließlich aus den Mieteinnahmen durch die Zimmervermietung in den betriebenen

vier Studentenheimen zusammen. Insgesamt erreichten die Umsatzerlöse im vierjährigen Betrachtungszeitraum einen Betrag von rd. 11,16 Mio. EUR. Daneben erzielte die Gesellschaft sogenannte Nebenerlöse wie beispielsweise Erlöse aus den zur Verfügung gestellten Waschräumen und Parkplätzen. In der dargestellten zeitlichen Entwicklung der Umsatzerlöse spiegelten sich die bereits erwähnten Inbetriebnahmen dreier Studentenheime wider, wodurch sich eine Steigerung der Umsatzerlöse über den Betrachtungszeitraum von rd. 125 % bzw. eine mehr als Verdoppelung der Umsatzerlöse ergab.

2.4.3 In den sonstigen betrieblichen Erträgen wurden im Wesentlichen Miet- und Betriebskosteneinnahmen von nicht studentischen Mieterinnen, Mieten von Mobilnetzbetreiberinnen, Subventionen sowie die Auflösung von Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln erfasst, die in den Jahren 2011 bis 2013 eine gleichbleibende Entwicklung zeigten. Im Geschäftsjahr 2014 wurden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Erlöse aus Anlagenverkäufen in der Höhe von rd. 0,45 Mio. EUR verbucht, welche einen Nachtrag zu der vorne erwähnten Liegenschaftsveräußerung aus dem Jahr 2010 (Kaufvertrag vom 21. Dezember 2010) betraf, da die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft als damalige Käuferin eine verbesserte Ausnutzung der Liegenschaft erzielen konnte.

2.4.4 Die Aufwendungen für Strom, Gas, Wasser und Wärme wurden unter den Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen verbucht, die Erhöhung der Anzahl der Heimplätze führte jedoch aufgrund von besseren Lieferkonditionen bzw. durch die Generalsanierung der Außenhülle von "base 19" nicht zu einer entsprechenden Erhöhung dieser Betriebskosten.

2.4.5 Der Personalaufwand, unter dem im Wesentlichen Gehälter und gesetzliche Sozialabgaben sowie Aufwendungen für Abfertigungen und Altersversorgung verbucht wurden, erhöhte sich im Prüfungszeitraum kontinuierlich. Hinsichtlich dieser Entwicklung wird auf die gesonderte Darstellung der Entwicklung des Personalstandes verwiesen (s. Pkt. 2.7).

2.4.6 Die Sanierung des Studentenheimes "base 19" schlug sich in der Erhöhung der Abschreibungsbeträge ab dem Geschäftsjahr 2013 nieder.

2.4.7 Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzten sich im Wesentlichen aus den Aufwendungen für Mieten für Studentenheime, Instandhaltungen, Reinigung, Versicherungen, Baurechtszins, Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten sowie aus Konzernumlagen und aus dem Kfz-Aufwand zusammen. Im gesamten Betrachtungszeitraum wurden die Reinigungsarbeiten für alle vier Studentenheime bzw. Standorte extern zugekauft.

Die signifikanten Erhöhungen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in den Jahren 2013 und 2014 sind in erster Linie durch die Mieten für die drei in Betrieb genommenen Studentenheime bedingt, die beispielsweise auch höhere Reinigungskosten nach sich zogen.

Im Jahr 2013 betragen die Mieten für die beiden 2013 in Betrieb genommenen Studentenheime "base 11" und "base 22" rd. 0,47 Mio. EUR. Im Jahr 2014 kam die Miete für das Studentenheim "donaubase" hinzu, wodurch sich in diesem Jahr die Mieten für diese drei Studentenheime auf insgesamt rd. 2,16 Mio. EUR beliefen.

2.4.8 Der Betriebserfolg im vierjährigen Betrachtungszeitraum summierte sich auf insgesamt rd. 1,50 Mio. EUR, wobei - wie bereits erwähnt - im Jahr 2014 ein Erlös aus Anlagenverkäufen in der Höhe von rd. 0,45 Mio. EUR aus einem Nachtrag zu einer Liegenschaftsveräußerung aus dem Jahr 2010 enthalten war. Lediglich im Jahr 2013 musste z.B. aufgrund der Vorleistungen für die neu eröffneten Studentenheime ein negatives Betriebsergebnis verzeichnet werden.

2.4.9 Bei den Finanzerträgen handelte es sich um Bankzinsen und Zinsen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens. Der Zinsaufwand wurde im Wesentlichen durch die Bankdarlehen sowie die von der Wien Holding GmbH gewährten Darlehen verursacht. Insgesamt resultierte im vierjährigen Betrachtungszeitraum aus den Finanzerträgen ab-

zätzlich der Zinsaufwendungen ein negatives Finanzergebnis in der Höhe von rd. 0,45 Mio. EUR.

2.4.10 Das EGT betrug im vierjährigen Betrachtungszeitraum insgesamt rd. 1,05 Mio. EUR, lediglich im Jahr 2013 war - bedingt durch das negative Betriebsergebnis - ein negatives EGT auszuweisen. Bereinigt um die Erlöse aus Anlagenverkäufen aus dem Jahr 2014 in der Höhe von rd. 0,45 Mio. EUR, betrug das vierjährige EGT rd. 0,60 Mio. EUR bei einem vierjährigen Gesamtumsatzerlös von rd. 11,16 Mio. EUR.

2.4.11 Im Sinn ihrer Gemeinnützigkeit hatte die base - homes for students GmbH ihre jährlichen positiven Jahresergebnisse den Gewinnrücklagen zuzuweisen. Wie dargestellt, war dies im Betrachtungszeitraum in den Jahren 2011, 2012 und 2014 der Fall. Um hingegen das negative Ergebnis des Jahres 2013 auszugleichen, war die Auflösung von Gewinnrücklagen in gleicher Höhe erforderlich, wodurch in allen betrachteten Jahren der Bilanzgewinn 0,-- EUR betrug.

2.5 Kapitalflussrechnungen

2.5.1 Die Entwicklung der Finanzlage der Geschäftsjahre 2011 bis 2014 lässt sich anhand der Kapitalflussrechnung im Zeitablauf wie folgt darstellen (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 3: Entwicklung der Kapitalflussrechnungen 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014
1. EGT	0,43	0,10	-0,39	0,91
2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem EGT:				
a) Veränderung nicht rückzahlbarer Investitionszuschüsse	-	-0,04	0,01	-0,01
b) Abschreibungen	0,34	0,33	0,43	0,59
c) Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	0,01	-	0,10	-0,45
d) Abnahme/Zunahme der Vorräte und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,19	-0,59	0,32	-0,03
e) Abnahme/Zunahme von Rückstellungen	-	0,10	-0,04	0,43
f) Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,12	-0,16	0,32	0,37
3. Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1,09	-0,26	0,75	1,81
4. Einzahlungen aus Anlagenabgängen (ohne Finanzanlagen)	0,04	-	-	0,46
5. Auszahlungen für Anlagenzugänge (ohne Finanzanlagen)	-0,30	-1,93	-4,41	-2,75
6. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-0,26	-1,93	-4,41	-2,29
7. Auszahlungen/Einzahlungen von Finanzmitteln	-	1,60	3,52	1,26
8. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-	1,60	3,52	1,26

Quelle: base - homes for students GmbH

2.5.2 Im vierjährigen Betrachtungszeitraum war der Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nur im Jahr 2012 negativ. Insgesamt betrug der Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im vierjährigen Betrachtungszeitraum rd. 3,39 Mio. EUR. Diese finanziellen Mittel stellten die Finanzierung des laufenden Betriebes der geprüften Gesellschaft sicher, wobei überschüssige finanzielle Mittel auch zur Finanzierung der Generalsanierung des Altbestandes dienten.

2.5.3 Im Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit spiegelten sich die Auszahlungen hinsichtlich der Generalsanierung des Altbestandes im Studentenheim "base 19" wider.

2.5.4 Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit zeigte die Fremdkapitalaufnahmen zur Finanzierung der Generalsanierung des Altbestandes im Studentenheim "base 19", da diese nur teilweise - wie der Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zeigte - mit Eigenmittel finanziert werden konnte.

2.5.5 Vom Stadtrechnungshof Wien war festzustellen, dass der von der Wirtschaftsprüfungskanzlei geprüfte Jahresabschluss 2011 in der Kapitalflussrechnung hinsichtlich des Netto-Geldflusses aus der Investitionstätigkeit und des Netto-Geldflusses aus der Finanzierungstätigkeit falsche Zahlen auswies. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, der Aufstellung der Jahresabschlüsse größere Sorgfalt entgegenzubringen, um damit künftig falsche Zahlendarstellungen zu vermeiden.

2.6 Kennzahlen nach dem Unternehmensreorganisationsgesetz

2.6.1 Im Folgenden wurden die zwei Kennzahlen des URG, die im geprüften Jahresabschluss enthalten waren und von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnet wurden, im Zeitablauf dargestellt und einer näheren Betrachtung unterzogen. Gemäß URG wird ein Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % beträgt und eine fiktive Schuldentilgungsdauer von mehr als 15 Jahren gegeben ist. Die Eigenmittelquote zeigt das Verhältnis des adaptierten Eigenkapitals zum Gesamtkapital bzw. zur Bilanzsumme. Die fiktive Schuldentilgungsdauer beurteilt als Bonitätskennzahl die Finanzkraft eines Unternehmens, da diese Größe jenen Zeitraum darstellt, welcher

theoretisch erforderlich wäre, um die aushaftenden Schulden vollständig zurückzuzahlen.

Da es sich - wie der Stadtrechnungshof Wien feststellte - bei der base - homes for students GmbH um eine prüfungspflichtige Gesellschaft handelte, war auch besonderes Augenmerk auf diese beiden Kennzahlen zu legen.

Tabelle 4: Entwicklung der Eigenmittelquote sowie der fiktiven Schuldentilgungsdauer in Jahren vom 31. Dezember 2011 bis 31. Dezember 2014

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	Veränderungen 2011 zu 2014 in %
Eigenmittelquote in %	37,5	33,0	23,1	24,3	-35,2
Fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahren	6,2	15,9	236,7	8,1	30,7

Quelle: base - homes for students GmbH

2.6.2 Wie obiger Tabelle zu entnehmen ist, lag die Eigenmittelquote zu allen vier betrachteten Stichtagen deutlich über dem erwähnten Mindestwert, allerdings war bis zum Stichtag 31. Dezember 2013 eine kontinuierliche starke Verschlechterung festzustellen. Zum 31. Dezember 2014 war gegenüber dem Vorjahreswert eine geringe Verbesserung der Eigenmittelquote auf rd. 24,3 % zu verzeichnen.

2.6.3 Die zweite im Gesetz normierte Kennzahl "Fiktive Schuldentilgungsdauer in Jahren" zeigte im vierjährigen Betrachtungszeitraum ein differenziertes, uneinheitliches Bild. Lag die fiktive Schuldentilgungsdauer zum Stichtag 31. Dezember 2011 mit 6,2 Jahren noch sehr deutlich unter dem erwähnten Grenzwert, so lag sie zum 31. Dezember 2012 mit 15,9 Jahren geringfügig über dem vom Gesetz normierten Grenzwert von 15 Jahren. Durch das negative EGT des Jahres 2013 musste die fiktive Schuldentilgungsdauer zum 31. Dezember 2013 mit einem Wert von rd. 236,7 Jahren berechnet und angegeben werden, wodurch sie sehr deutlich über dem normierten Grenzwert lag. Durch das deutlich positive EGT im Jahr 2014 fiel die fiktive Schuldentilgungsdauer zum Stichtag 31. Dezember 2014 mit 8,1 Jahren - trotz der im Vergleich zum Vorjahr höheren Verbindlichkeiten - wieder deutlich unter den Grenzwert. Allerdings war in diesem

Jahr auch der einmalige Erlös aus Anlagenverkäufen in der Höhe von rd. 0,45 Mio. EUR zu verzeichnen. Bereinigt um diesen Sondereffekt errechnet sich die fiktive Schuldentilgungsdauer mit rd. 26,3 Jahren, was wieder über dem Grenzwert liegend, aber immer noch im Vergleich zum Vorjahreswert eine deutliche Verbesserung darstellen würde.

2.6.4 Zusammenfassend war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass sich die Sanierung des Altbestandes sowie die massive Erhöhung der Anzahl an Heimplätzen durch die Expansionspolitik mittels dreier neu angemieteter Standorte im Betrachtungszeitraum negativ auf die beiden Kennzahlen gemäß URG auswirkten. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Sinn einer Konsolidierungsphase eine etwaige künftige weitere Expansion ausschließlich auf Basis einer fundierten Bedarfsanalyse für weitere Studentenheimplätze, aber auch unter Beachtung der Entwicklung dieser beiden URG-Kennzahlen durchzuführen.

2.7 Entwicklung des Personalstandes

2.7.1 In der folgenden Tabelle wurde die Entwicklung des Personalstandes im Zeitablauf dargestellt, wobei diese Zahlen den geprüften Jahresabschlüssen entnommen wurden:

Tabelle 5: Entwicklung des Personalstandes in den Jahren 2011 bis 2014

	2011	2012	2013	2014	Veränderungen 2011 zu 2014 in %
Personalstand in Vollzeitäquivalenten	5	5	6,9	7,1	42

Quelle: base - homes for students GmbH

2.7.2 Trotz der aufgezeigten Vervielfachung der Anzahl an Heimplätzen durch die Inbetriebnahme der neuen Standorte bzw. Studentenheime stieg der Personalstand im Betrachtungszeitraum lediglich um 42 %, da einerseits Synergien genutzt werden konnten und andererseits hinsichtlich der neuen Standorte bzw. Studentenheime Facility-Management-Leistungen wie Reinigung und Haustechnik im hohen Ausmaß extern zugekauft wurden.

3. Gebarungsthemen im Prüfungszeitraum

3.1 Geschäftsordnung der Geschäftsführung

Die dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegte und im Einschauszeitraum gültige Geschäftsordnung für die Geschäftsführung stammt aus dem Jahr 1984, in welchem von der Gesellschaft nur das Studentenheim Döbling ("base 19") betrieben wurde.

Im Hinblick auf die in den vergangenen Jahren stattgefundene Inbetriebnahme weiterer drei Studentenheime sowie die bereits erwähnte Neufassung des Gesellschaftsvertrages im Jahr 2008 empfahl der Stadtrechnungshof Wien, die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung zu überarbeiten, um diese den nunmehrigen betrieblichen Gegebenheiten auch hinsichtlich der Betragsgrenzen anzupassen und anschließend mittels Gesellschafterbeschluss in Kraft zu setzen.

3.2 Darlehensverträge: Kredit- bzw. Darlehensverträge mit der Konzernmutter Wien Holding GmbH, Bankdarlehen und Umschuldung eines Bankdarlehens

3.2.1 Die base - homes for students GmbH schloss am 29. Mai 2007 als Kreditnehmerin mit ihrer damaligen Gesellschafterin Wien Holding GmbH als Kreditgeberin zur Finanzierung der dritten Ausbauphase des Studentenheimes "base 19" einen Kreditvertrag über eine Kreditsumme in der Höhe von rd. 0,31 Mio. EUR ab. Die vereinbarte Verzinsung betrug den 3-Monats-EURIBOR zuzüglich eines Zuschlages p.a., wobei die Zinsen im Nachhinein kontokorrentmäßig mittels quartalsmäßiger Abrechnung zu verrechnen und zu bezahlen waren.

Laut Vertrag ist dieser Kredit bis zum 31. Dezember 2017 zurückzuzahlen, wobei für die ersten drei Jahre Tilgungsfreiheit vereinbart wurde. Die Kreditnehmerin ist berechtigt, den Kredit vorzeitig zu tilgen, die Kreditgeberin wiederum hat das Recht, den Kredit jederzeit ganz oder teilweise aus wichtigem Grund zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen, wobei derartige wichtige Gründe, wie beispielsweise die Eröffnung eines Ausgleichs- oder Konkursverfahrens, im Kreditvertrag genannt wurden.

Mit Nachtrag vom 10. Juli 2009 wurde dieser Kreditvertrag hinsichtlich der Kreditsumme sowie der Laufzeit insoweit abgeändert, als die Kreditsumme auf 0,70 Mio. EUR erhöht und die Laufzeit bis zum 31. Dezember 2034 verlängert wurde.

3.2.2 Die base - homes for students GmbH schloss am 31. Jänner 2011 als Darlehensnehmerin mit ihrer damaligen Gesellschafterin Wien Holding GmbH als Darlehensgeberin zur Finanzierung der Sanierung der Bauteile D und E des Studentenheimes "base 19" einen Darlehensvertrag über eine Darlehenssumme in der Höhe von 2,20 Mio. EUR ab. Die vereinbarte Verzinsung errechnete sich aus dem Refinanzierungszinssatz der Anleihe 2010 bis 2015 der Wien Holding GmbH von 2,75 % plus einen Aufschlag. Laut Vereinbarung tritt jedoch der 3-Monats-EURIBOR anstelle des Anleihezinssatzes, sollte der 3-Monats-EURIBOR die Höhe dieses Anleihezinssatzes überschreiten. Unterschreitet in der Folge der 3-Monats-EURIBOR wieder die Höhe des Anleihezinssatzes, kommt lt. Vereinbarung wieder der Anleihezinssatz zur Anwendung.

Laut Vertrag hat die Verzinsung kalendermäßig im Nachhinein kontokorrentmäßig mittels quartalsmäßiger Abrechnung zu erfolgen.

Laut Vertrag ist dieses Darlehen bis spätestens 31. Dezember 2016 zurückzuzahlen. Weiters ist die Darlehensnehmerin berechtigt, den Kredit vorzeitig zu tilgen, die Darlehensgeberin wiederum hat das Recht, den Kredit jederzeit ganz oder teilweise aus wichtigem Grund zur sofortigen Rückzahlung zu kündigen, wobei derartige wichtige Gründe, wie beispielsweise die Eröffnung eines Ausgleichs- oder Konkursverfahrens, im Kreditvertrag genannt wurden.

3.2.3 Im Prüfungszeitraum waren drei Bankdarlehen bei zwei unterschiedlichen Kreditinstituten aushaftend. Zwei Darlehen (Tranche A und B) betrafen insgesamt ein Volumen von 3,28 Mio. EUR und waren gemäß Vertrag vom 3. September 2010 für die Finanzierung des Zubaus des Studentenheimes "base 19" aufgenommen worden. Die Tranche A wies eine Laufzeit von maximal 25 Jahren sowie einen Zinsaufschlag auf den 6-Monats-EURIBOR auf. Die Tranche B hatte eine Laufzeit von maximal 15 Jahren

sowie einen Zinsaufschlag auf den 6-Monats-EURIBOR. Für beide Darlehen wurde als Sicherheit ein Pfandrecht auf das Baurecht der Liegenschaft in Döbling vereinbart.

3.2.4 Das oben genannte Darlehen der Tranche A mit einer Darlehenssumme von rd. 2,23 Mio. EUR wurde per 31. Dezember 2012 auf ein anderes Kreditinstitut umgeschuldet, da dieses den Zinsaufschlag reduzierte, wodurch sich bezogen auf die unveränderte Laufzeit von 25 Jahren ein Zinsvorteil von insgesamt rd. 0,26 Mio. EUR errechnete.

Angesichts der errechneten Zinersparnis erachtete der Stadtrechnungshof Wien die durchgeführte Umschuldung als begrüßenswert.

Neben der Umschuldung wurde von diesem Kreditinstitut ein weiteres Darlehen für die Sanierung des Altbestandes des "base 19" in der Höhe von 5,40 Mio. EUR mit einer Laufzeit von maximal 25 Jahren und einem Zinsaufschlag auf den 6-Monats-EURIBOR aufgenommen.

3.2.5 Als Sicherstellung verlangte ein Kreditinstitut eine Patronatserklärung der Wien Holding GmbH über den aushaftenden Betrag. Diese Patronatserklärung vom 10. Juli 2012 enthielt einerseits eine sogenannte Beteiligungsklausel, da sie die Erklärung der Wien Holding GmbH enthielt, die Beteiligung an der base - homes for students GmbH in unveränderter Höhe aufrechtzuerhalten, und war andererseits als sogenannte harte Patronatserklärung zu qualifizieren, da sich die Wien Holding GmbH als Patronin darin unwiderruflich und uneingeschränkt verpflichtete, die base - homes for students GmbH finanziell so auszustatten, dass diese in der Lage ist, ihren gegenwärtigen und künftigen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag fristgerecht nachzukommen.

3.2.6 Zusammenfassend war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass sich die gewählte Finanzierung über die Konzernmutter Wien Holding GmbH, im Speziellen jenes Konzerndarlehen das auf Basis der Wien Holding-Anleihe bzw. auf Basis der Wien Holding-Anleihebedingungen verzinst wurde, im Vergleich zu den Bankdarlehen - auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Sicherstellungen bei Bankdarlehen - aufgrund der allgemeinen Zinslandschaft zum Zeitpunkt der Einschau für die base - homes for

students GmbH als teuerste Fremdfinanzierungsvariante herausstellte. Die Aufnahme dieses Konzerndarlehens war durch die oben genannte Forderungsstundung hinsichtlich des Grundstücksverkaufes an die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, die eine entsprechende Finanzierungslücke verursachte, notwendig.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, etwaige vorhandene liquide Mittel zur vorzeitigen (teilweisen) Rückzahlung des Konzerndarlehens zu nutzen bzw. unter Beobachtung des Kapitalmarktes eine Umschuldung des im Vergleich zu den Bankdarlehen höher verzinsten Konzerndarlehens zu einem günstigen Zeitpunkt anzustreben und künftig langfristige sowie unverzinsten Forderungsstundungen zu vermeiden.

3.3 Mietverträge mit (privaten) Heimerrichtungsgesellschaften

3.3.1 Hinsichtlich des Studentenheimes "base 22" richtete die base - homes for students GmbH mit 21. Dezember 2009 ein Schreiben an eine gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft, in dem sie ihre Absicht bekundete, einen diesbezüglichen Bestandsvertrag über die Anmietung eines Studentenwohnheimes mit geplanten 326 Heimplätzen abschließen zu wollen. Weiters wurden in dieser Absichtserklärung Mietentgeltbedingungen (Mietzins pro Heimplatz, anteilige Verwaltungs- und Betriebskosten sowie Betriebs- und Nebenkosten) sowie ein Kündigungsverzicht von 20 Jahren genannt.

Die Wien Holding GmbH war zum Zeitpunkt der Absichtserklärung Eigentümerin der base - homes for students GmbH und gab mit Gesellschaftsbeschluss vom 17. Dezember 2009 ihre Zustimmung zu dieser Absichtserklärung.

Mit 7. bzw. 10. Februar 2012 schloss die base - homes for students GmbH mit der oben erwähnten gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft auf unbestimmte Zeit einen Mietvertrag über das geplante bzw. sich im Bau befindliche Studentenheim mit geplanten 367 Heimplätzen ab. Dabei verzichtete die base - homes for students GmbH als Mieterin auf eine Kündigung vor dem Ablauf von 240 Monaten. Der vereinbarte und wertgesicherte Hauptmietzins berechnete sich pro Heimplatz. Für die Erstmöblierung, die die Vermieterin zur Verfügung zu stellen hatte, wurde ebenfalls ein

monatliches Mietentgelt pro Heimplatz vereinbart. Neben dem Hauptmietzins und der Miete für die Erstmöblierung wurden Vereinbarungen hinsichtlich anteiliger Betriebs- und Bewirtschaftungskosten getroffen.

Weitere Bestimmungen des Mietvertrages betrafen die Übergabe des Mietobjektes, Mietzweck und Nutzung des Mietobjektes, Erhaltung des Mietobjektes, bauliche Änderungen sowie die Rückstellung des Mietobjektes.

Die Wien Holding GmbH - zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Eigentümerin der base - homes for students GmbH - erklärte mit Gesellschaftsbeschluss vom 18. Jänner 2012 ihre Zustimmung zum Abschluss dieses Bestandsvertrages.

3.3.2 Mit 31. Dezember 2009 schloss die base - homes for students GmbH mit einer Gesellschaft eine Vorvereinbarung betreffend eines künftigen Abschlusses eines Mietvertrages über das geplante Studentenheim "base 11" mit 293 Heimplätzen ab. Diese Vorvereinbarung beinhaltete einen Mietzins pro Heimplatz sowie einen Mietzins für die Erstmöblierung und einen Kündigungsverzicht für 25 Jahre.

Die Wien Holding GmbH als Eigentümerin erklärte mit Gesellschafterbeschluss vom 19. Oktober 2009 ihre Zustimmung zur Unterfertigung dieser Vorvereinbarung.

Die base - homes for students GmbH schloss mit 9. August 2012 auf unbestimmte Zeit einen Mietvertrag über das sich im Bau befindliche Studentenheim mit geplanten 324 Heimplätzen mit der oben genannten Gesellschaft ab. Dabei verzichtete sie als Mieterin auf eine Kündigung vor dem Ablauf von 25 Jahren. Der dabei vereinbarte und wertgesicherte Hauptmietzins berechnete sich pro Heimplatz. Für die Erstmöblierung, die die Vermieterin zur Verfügung zu stellen hatte, wurde ein monatliches Mietentgelt pro Heimplatz vereinbart. Neben dem Hauptmietzins und der Miete für die Erstmöblierung wurden Vereinbarungen hinsichtlich anteiliger Betriebs- und Bewirtschaftungskosten getroffen.

Weitere Bestimmungen des Mietvertrages betrafen u.a. Übergabe und Übernahme des Mietobjektes, Patronatserklärung, Zustand und Ausstattung sowie Instandhaltung und Wartung des Mietobjektes, bauliche Veränderungen, Untervermietung, Gebrauchsüberlassung, Unternehmensveräußerung, Eintrittsrecht, vorzeitige Vertragsauflösung sowie Beendigung des Mietverhältnisses, Wechsel der Eigentümerin bzw. des Eigentümers der Liegenschaft, Haftungsbeschränkungen.

Die Wien Holding GmbH erklärte als Eigentümerin mit Gesellschaftsbeschluss vom 8. August 2012 ihre Zustimmung zum Abschluss dieses Bestandsvertrages.

Der Vertragspunkt "Patronatserklärung" beinhaltete jene Bestimmung, wonach die Mieterin eine von der Wien Holding GmbH rechtsgültig gefertigte Patronatserklärung spätestens bis zur Unterfertigung dieses Mietvertrages zu übergeben hatte.

Mit der Patronatserklärung vom 30. Juli 2012 erklärte die Wien Holding GmbH, dass sie als Alleingesellschafterin der base - homes for students GmbH gegenüber der Vermieterin (Gesellschaft) des Studentenheimes "base 11" jedenfalls dafür Sorge tragen wird, *"dass diese ihren Verpflichtungen aus dem gegenständlichen Mietverhältnis nachkommt"*, wobei die Wien Holding GmbH jedoch nicht eingeschränkt ist, Umstrukturierungen in der Gesellschaft durchzuführen. Eine allfällige Übertragung der Beteiligung an der base - homes for students GmbH an einen Dritten hat jedoch ausschließlich im Einvernehmen mit der Vermieterin zu erfolgen. Im Fall eines Gesellschafterwechsels bei der base - home for students GmbH verpflichtete sich die Wien Holding GmbH, die Verpflichtung aus dieser Patronatserklärung an die neue Eigentümerin bzw. an den neuen Eigentümer zu überbinden.

Laut Aussage der Geschäftsführerin der base - homes for students GmbH wurde der Vermieterin des Studentenheimes "base 11" der oben bereits erwähnte Gesellschafterwechsel innerhalb des Konzerns im Zuge der Immobilienumstrukturierungen mitgeteilt. Eine Änderung der Patronatserklärung auf die neue Eigentümerin erfolgte nicht.

Gemäß Vertragsbedingungen darf anstelle der Mieterin eine Gesellschaft, an welcher die Mieterin mit mehr als 50 % beteiligt ist, in den Mietvertrag eintreten, sofern diese der Vermieterin eine entsprechende Patronatserklärung übergibt.

Laut Mietvertrag darf die Mieterin nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin das Mietobjekt oder Teile davon in Unterbestand geben oder auf sonstige Art und Weise Dritten überlassen. Weiters räumen die Vertragsbedingungen der Mieterin Untervermietungsrechte an Unternehmen, solange diese Unternehmen mit der Mieterin gem. § 228 Abs 3 UGB verbunden sind, an individuelle Endnutzerinnen bzw. Endnutzer (Studierende) im Rahmen der vereinbarten Nutzung und an einen gastronomischen Betrieb für die studentische Versorgung ein.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte dazu fest, dass lt. Aussage der Geschäftsführerin der base - homes for students GmbH der Vermieterin die beiden unten genannten Kooperationsverträge hinsichtlich der Vergabe von Heimplätzen zwar mündlich gemeldet wurden, eine schriftliche Zustimmung, wie im Mietvertrag vorgesehen, hingegen nicht vorlag. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl deshalb, vereinbarungsgemäß im Sinn der Rechtssicherheit eine schriftliche Zustimmung nachträglich einzuholen. Bereits im Zuge der Einschau wurde die schriftliche Zustimmung der Vermietung betreffend die Untervermietung eingeholt und dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegt.

3.3.3 Die base - homes for students GmbH schloss mit 9. August 2012 einen weiteren auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag über das geplante bzw. sich im Bau befindliche Studentenheim "donaubase" mit geplanten 401 Heimplätzen mit der oben genannten Gesellschaft ab. Auch in diesem Fall verzichtete die geprüfte Gesellschaft als Mieterin auf eine Kündigung vor dem Ablauf von 25 Jahren. Der dabei vereinbarte und wertgesicherte Hauptmietzins berechnete sich wiederum pro Heimplatz. Auch für die Erstmöblierung, die die Vermieterin zur Verfügung zu stellen hatte, wurde ein monatliches Mietentgelt pro Heimplatz vereinbart. Neben dem Hauptmietzins und der Miete für die Erstmöblierung wurden Vereinbarungen hinsichtlich anteiliger Betriebs- und Bewirtschaftungskosten getroffen.

Weitere Bestimmungen des Mietvertrages betrafen u.a. Übergabe und Übernahme des Mietobjektes, Patronatserklärung, Zustand und Ausstattung sowie Instandhaltung und Wartung des Mietobjektes, bauliche Veränderungen, Untervermietung, Gebrauchsüberlassung, Unternehmensveräußerung, Eintrittsrecht, vorzeitige Vertragsauflösung sowie Beendigung des Mietverhältnisses, Wechsel der Eigentümerin bzw. des Eigentümers der Liegenschaft, Haftungsbeschränkungen.

Die Wien Holding GmbH als Eigentümerin zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erklärte mit Gesellschaftsbeschluss vom 8. August 2012 ihre Zustimmung zum Abschluss dieses Bestandsvertrages.

Der Vertragspunkt "Patronatserklärung" beinhaltete jene Bestimmung, wonach die Mieterin eine von der Wien Holding GmbH rechtsgültig gefertigte Patronatserklärung spätestens bis zur Unterfertigung dieses Mietvertrages zu übergeben hatte.

Mit der Patronatserklärung vom 30. Juli 2012 erklärte die Wien Holding GmbH, dass sie als Alleingesellschafterin der base - homes for students GmbH gegenüber der Vermieterin (Gesellschaft) des Studentenheimes "donaubase" jedenfalls dafür Sorge tragen wird, *"dass diese ihren Verpflichtungen aus dem gegenständlichen Mietverhältnis nachkommt"*, wobei die Wien Holding GmbH jedoch nicht eingeschränkt ist, Umstrukturierungen in der Gesellschaft durchzuführen. Eine allfällige Übertragung der Beteiligung an der base - homes for students GmbH an einen Dritten hat jedoch ausschließlich im Einvernehmen mit der Vermieterin zu erfolgen. Im Fall eines Gesellschafterwechsels bei der base - home for students GmbH verpflichtete sich die Wien Holding GmbH, die Verpflichtung aus dieser Patronatserklärung an die neue Eigentümerin bzw. an den neuen Eigentümer zu überbinden.

Laut Aussage der Geschäftsführerin der base - homes for students GmbH wurde der Vermieterin des Studentenheimes "donaubase" der oben bereits erwähnte Gesellschafterwechsel innerhalb des Konzerns im Zuge der Immobilienumstrukturierungen mitgeteilt. Eine Änderung der Patronatserklärung auf die neue Eigentümerin erfolgte nicht.

Gemäß Vertragsbedingungen darf anstelle der Mieterin eine Gesellschaft, an welcher die Mieterin mit mehr als 50 % beteiligt ist, in den Mietvertrag eintreten, sofern diese der Vermieterin eine entsprechende Patronatserklärung übergibt.

Laut Mietvertrag darf die Mieterin nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin das Mietobjekt oder Teile davon in Unterbestand geben oder auf sonstige Art und Weise Dritten überlassen. Weiters räumen die Vertragsbedingungen der Mieterin Untervermietungsrechte an Unternehmen, solange diese Unternehmen mit der Mieterin gem. § 228 Abs 3 UGB verbunden sind, an individuelle Endnutzerinnen bzw. Endnutzer (Studierende) im Rahmen der vereinbarten Nutzung und an einen gastronomischen Betrieb für die studentische Versorgung ein.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte dazu fest, dass lt. Aussage der Geschäftsführerin der base - homes for students GmbH der Vermieterin die beiden unten genannten Kooperationsverträge hinsichtlich der Vergabe von Heimplätzen zwar mündlich gemeldet wurden, eine schriftliche Zustimmung, wie im Mietvertrag vorgesehen, hingegen nicht vorlag. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl deshalb auch hier, vereinbarungsgemäß im Sinn der Rechtssicherheit eine schriftliche Zustimmung nachträglich einzuholen. Bereits im Zuge der Einschau wurde die schriftliche Zustimmung der Vermietung betreffend die Untervermietung eingeholt und dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegt.

3.4 Verträge mit Vertragspartnerinnen hinsichtlich der Vergabe von Heimplätzen

3.4.1 Die Firma A ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Firma B, die wiederum zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich steht.

Mit Vertragsdatum 4. März 2014 schloss die base - homes for students GmbH mit der Firma A einen Kooperationsvertrag, mit dem der Vertragspartnerin 327 Heimplätze in 3 Studentenheimen ("base 19", "base 11" und "base 22") für das Studienjahr 2014/15 zur Verfügung gestellt werden. Laut Vertrag sind diese Heimplätze von der Vertragspartnerin Erasmusstudierenden, Gaststudierenden und Stipendiatinnen bzw. Stipendiaten zur Verfügung zu stellen. Weiters hat die Vertragspartnerin das Inkasso zu übernehmen, wobei eine monatliche Verrechnung zu erfolgen hat.

Laut Vertrag kann die Vertragspartnerin die Heimpreise im eigenen Ermessen festsetzen, was weder der Zustimmung der base - homes for students GmbH noch jener der Heimvertretung bedarf. Laut Aussage der Geschäftsführerin der base - homes for students GmbH werden bzw. wurden die üblichen Preise, d.h. die sonst direkt an die Heimplatzbewohnerinnen bzw. Heimplatzbewohner verrechneten Preise, an die Firma A verrechnet.

Auch in den Vorjahren gab es ähnliche Kooperationsverträge, wodurch eine nicht unbedeutende Zahl an Heimplätzen im gesamten Prüfungszeitraum an die Firma A vergeben wurde. Auf ihrer Homepage gibt die Firma A bekannt, dass sie jährlich ca. 12.000 Studierenden eine Unterkunft in ihren Gästehäusern sowie weiteren Studentenheimen in Österreich zur Verfügung stelle. Laut Aussage der base - homes for students GmbH würden seit rd. 20 Jahren Heimplätze an die Firma A bzw. deren Vorgängerorganisation vermietet.

3.4.2 Die base - homes for students GmbH schloss am 16. Dezember 2013 einen Kooperationsvertrag mit einem Verein, mit dem der Vertragspartnerin 415 Heimplätze in allen 4 Studentenheimen für das Studienjahr 2014/15 zur Verfügung gestellt werden. Vertragsgemäß hat die Vertragspartnerin das Inkasso zu übernehmen, wobei eine monatliche Verrechnung zu erfolgen hat.

Laut Vertrag kann die Vertragspartnerin die Heimpreise im eigenen Ermessen festsetzen, was weder der Zustimmung der geprüften Gesellschaft noch jener der Heimvertretung bedarf. Aufgrund der Anzahl der zur Verfügung gestellten Heimplätze gewährte die base - homes for students GmbH dieser Kooperationspartnerin einen geringen Preisnachlass auf ihre sonst direkt an die Heimplatzbewohnerinnen bzw. Heimplatzbewohner zu verrechnenden Preise.

Auch in den Vorjahren gab es ähnliche Kooperationsverträge, wodurch eine nicht unbedeutende Zahl an Heimplätzen im gesamten Prüfungszeitraum an diesen Verein vergeben wurde.

Laut Auskunft der Geschäftsführerin der geprüften Gesellschaft fungiert nunmehr anstelle dieses Vereines die Nachfolgesellschaft Firma C für die künftigen Studienjahre als Kooperationspartnerin hinsichtlich der Vergabe von Heimplätzen. Diese im Jahr 2014 gegründete "kleine" GmbH (Stammeinlage 10.000,-- EUR) bot zum Zeitpunkt der Einschau in Wien Heimplätze für Studierende in mehreren Studentenheimen, d.h. auch Heimplätze von anderen Studentenheimbetreiberinnen, an.

3.4.3 Zusammenfassend betrachtet wurden damit insgesamt 742 Heimplätze, d.s. 46,8 %, für das Studienjahr 2014/15 an die beiden genannten Vertragspartnerinnen bei einer Gesamtanzahl von 1.585 Heimplätzen zur Verfügung gestellt.

Für die base - homes for students GmbH bedeutet die Vergabe einer beträchtlichen Anzahl an Heimplätzen an andere Gesellschaften bzw. an einen Verein einen deutlichen Rückgang des Verwaltungsaufwandes und einen kurzfristigen Risikoübergang hinsichtlich der Auslastung und Zahlungsausfälle, da die beiden Vertragspartnerinnen auch dann zur Zahlung verpflichtet sind, wenn diese die ihnen zur Verfügung gestellten Heimplätze nicht vergeben können. Laut Auskunft der Geschäftsführerin der base - homes for students GmbH kam es im Prüfungszeitraum hinsichtlich dieser Kooperationspartnerinnen zu keinem einzigen Zahlungsausfall. Allerdings war vom Stadtrechnungshof Wien auf die Abhängigkeit von den Kooperationspartnerinnen und auf die Kurzfristigkeit dieser Verträge hinsichtlich der Vergabe von Heimplätzen hinzuweisen. Ein Wegfall dieser Kooperationspartnerinnen könnte nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien sowohl erhebliche Auslastungsprobleme als auch mehr Verwaltungsaufwand im Hinblick auf die Abwicklung vieler Einzelverträge für die base - homes for students GmbH verursachen.

3.5 Mietvertrag mit einem Schwesterunternehmen betreffend acht Wohneinheiten

Im Studentenheim "base 19" befinden sich auch acht (Klein-)Wohnungen bzw. Wohneinheiten, die in erster Linie lt. Aussage der Geschäftsführerin der geprüften Gesellschaft zur Vermietung an Gastprofessorinnen bzw. Gastprofessoren (studentisches Wohnen) und in weiterer Folge an Studierende gedacht waren.

Mit 23. bzw. 25. August 2010 schloss die base - home for students GmbH mit ihrem Schwesterunternehmen UNIT-Service GmbH einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit mit Kündigungsmöglichkeiten über diese Wohneinheiten im Flächenausmaß von insgesamt 300 m² ab. Laut diesem Mietvertrag dient der Betrieb der acht Wohneinheiten überwiegend dem universitären Bereich (Studierende usw.) im Rahmen des Projektes "UNIT-Döbling", wobei die Änderung des Nutzungszweckes der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin bedarf. Allerdings war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass eine weitere Bestimmung im Mietvertrag (§ 8) dieser Bestimmung insofern widersprach, als diese die UNIT-Service GmbH berechtigt, den Nutzungsgegenstand während der Dauer dieses Vertragsverhältnisses auch nur teilweise im Rahmen des Projektes "UNIT-Döbling" unterzuvermieten. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, diese beiden sich widersprechende Vertragsklauseln einer rechtlichen Klärung zuzuführen.

Laut Mietvertrag wurde das monatliche Nutzungsentgelt flächenmäßig, nämlich mit 6,- EUR pro m², festgelegt, daneben wurde auch die Verrechnung von Betriebs- und Nebenkosten nach dieser Nutzfläche vereinbart. Obwohl es sich um die Vermietung von Wohnungen bzw. Wohneinheiten handelte, stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass entgegen der umsatzsteuergesetzlichen Regelung einer 10%igen USt der Mietvertrag die Verrechnung einer 20%igen USt vorsah. Diesbezüglich war weiters auch festzustellen, dass im Prüfungszeitraum vertragskonform tatsächlich eine 20%ige USt zur Verrechnung kam. Begründet wurde dies damit, dass der Mieterin ursprünglich eine Rohfläche zur Verfügung gestellt wurde, in der die Mieterin die Wohnungen in weiterer Folge errichtet hatte. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, diesen umsatzsteuerlichen Sachverhalt zu prüfen und gegebenenfalls den Mietvertrag und die Mietverrechnungen an die umsatzsteuerlichen Bestimmungen anzupassen.

Internetrecherchen des Stadtrechnungshofes Wien ergaben, dass bzgl. des Projektes "UNIT-Döbling" der Homepage der UNIT-Service GmbH keine näheren Angaben zu entnehmen waren. Festzuhalten war weiters, dass nach Aussage der Geschäftsführerin der base - homes for students GmbH diese keine Auskunft über die Endmieterinnen

bzw. Endmieter von ihrer Schwestergesellschaft erhielt. Auch aufgrund der Bestimmungen des vorliegenden widersprüchlichen Mietvertrages war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass dieser die bestimmungsgemäße Verwendung der acht Wohneinheiten, nämlich die Vermietung an Gastprofessorinnen bzw. Gastprofessoren und in weiterer Folge an Studierende, nicht sicherstellt. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der geprüften Gesellschaft, Verhandlungen mit der Mieterin aufzunehmen, um entweder durch eine Mietvertragsänderung bzw. Mietvertragsergänzung die bestimmungsgemäße Verwendung sicherzustellen oder den Mietvertrag aufzukündigen und künftig selbst die Wohneinheiten zu vermieten und damit ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung zuzuführen.

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei der Mieterin UNIT-Service GmbH um ein Schwesterunternehmen der base - home for students GmbH, da die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH auch 50 % der Geschäftsanteile an der UNIT-Service GmbH hält. Aufgrund dieser Beteiligungshöhe unterliegt die UNIT-Service GmbH seit 1. Jänner 2014 aufgrund der Wiener Stadtverfassung dem Einschaurecht des Stadtrechnungshofes Wien.

3.6 Förderungen für den Betrieb der Studentenheime

3.6.1 Wie bereits erwähnt, erhielt die geprüfte Gesellschaft im Jahr 2009 für den Zubau im Studentenheim "base 19" ein Wohnbauförderungsdarlehen der Stadt Wien bzw. des Amtes der Wiener Landesregierung Magistratsabteilung 50, das zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 mit rd. 1,49 Mio. EUR aushaftend war. Dieses Darlehen wurde mit 0,5 % im Nachhinein verzinst und die Rückzahlung erfolgt in halbjährlichen Pauschalraten bei einer maximalen Laufzeit von 35 Jahren. Weiters erhielt die Gesellschaft für den Zubau im Studentenheim "base 19" im Jahr 2009 einen nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss in der Höhe von rd. 0,18 Mio. EUR.

3.6.2 Für den Zubau im Studentenheim "base 19" erhielt die Gesellschaft im Jahr 2009 eine Förderung des Bundesministeriums für Wissenschaft und Forschung. In einem Schreiben des Bundesministeriums für Wissenschaft und Forschung vom 21. Jänner 2008 wurde eine Investitionsförderung von maximal 1 Mio. EUR für den Zubau im

Studentenheim "base 19" unter der Voraussetzung zugesagt, dass der Betrieb des Studentenheimes durch wenigstens 40 Jahre ab Inbetriebnahme gemäß den Bestimmungen des StudHG erfolgt. Da beim Zubau ein Bauteil schlussendlich nicht errichtet wurde, wurde lediglich eine Förderung bzw. ein Zuschuss in der Höhe von 0,46 Mio. EUR zuerkannt.

3.6.3 Aus einem Schreiben der base - homes for students GmbH an das Amt der Wiener Landesregierung Magistratsabteilung 50 vom 15. Juni 2012 ging hervor, dass die Sanierung des Altbestandes im Studentenheim "base 19" überwiegend mittels Förderung im Sinn eines Landesdarlehens der Stadt Wien (Heimförderung gemäß Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe) geplant war. Am 23. April 2012 wurde die Gesellschaft jedoch von der Magistratsabteilung 50 informiert, dass die Auszahlung von Mitteln in nächster Zukunft äußerst unwahrscheinlich sei. Schlussendlich hatte die Gesellschaft ihren Förderungsantrag zurückgezogen, da die Baumaßnahmen mit Anfang Juli 2012 bereits begonnen hatten.

3.6.4 In den Jahren 2011 bis 2014 wurden vom Amt der burgenländischen Landesregierung insgesamt Förderungen von rd. 40.000,-- EUR für Kosten betreffend die Errichtung und Ausgestaltung von Heimplätzen im Hinblick auf untergebrachte burgenländische Studierende zuerkannt.

3.6.5 Im April 2012 schloss die geprüfte Gesellschaft mit dem Bundesland Oberösterreich ein Übereinkommen über die Zurverfügungstellung von 20 Heimplätzen pro Jahr an Studierende aus Oberösterreich im Studentenheim "base 19" auf die Dauer von 15 Jahren. Gemäß Übereinkommen erhält die Gesellschaft in den Jahren 2012 bis 2016 Landesbeiträge in der Höhe von insgesamt 0,15 Mio. EUR, wobei sie sich verpflichtete, die Kalkulation der Benützungsentgelte nach den Grundsätzen einer kostendeckenden Führung des Heimes zu richten. Gemäß Bestimmungen im Übereinkommen verpflichtet sich die Gesellschaft, über Verlangen des Landes Oberösterreich beauftragten Organen Einsicht in die Berechnungsunterlagen für die Festsetzung der Heimbenützungsentgelte sowie betreffend die Einhaltung der Heimplatzvergabe an Studierende

aus Oberösterreich zu gewähren. Weiters enthielt das Übereinkommen Rückzahlungsmodalitäten im Fall der Nichteinhaltung der Bedingungen für die Heimplatzvergabe.

3.6.6 Auch in den Jahren vor dem Prüfungszeitraum (bis 2010) schloss die geprüfte Gesellschaft ähnliche Übereinkommen mit anderen Bundesländern (wie Burgenland, Tirol, Vorarlberg) ab, mit dem sie sogenannte "Kontingentförderungen" zusicherte.

3.6.7 Weiters erschien dem Stadtrechnungshof Wien erwähnenswert, dass das Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung bereits im Jahr 2009 die Erteilung von Bundesförderungen für die zwei geplanten Studentenheime "base 22" und "base 11" ablehnte, da das Ministerium einerseits vom Standort (fehlender direkter U-Bahn-Anschluss) nicht überzeugt war und andererseits am betreffenden Standort bereits zwei Studentenheime vorhanden waren und damit von einer Sättigung des örtlichen Marktes ausging. Wie die Einschau zeigte, waren im Prüfungszeitraum beide genannten Standorte seit ihrer Eröffnung im Oktober 2013 nahezu voll ausgelastet. In diesem Zusammenhang wiederholte bzw. bekräftigte der Stadtrechnungshof Wien seine oben genannte Empfehlung, im Sinn einer Konsolidierungsphase eine etwaige künftige weitere Expansion ausschließlich auf Basis einer fundierten Bedarfsanalyse anzustreben.

4. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Die dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegten Benützungsverträge bzw. Musterbenützungsverträge enthielten keine Schlichtungsklausel, weshalb empfohlen wurde, die gesetzlich vorgesehene Schlichtungsklausel in die Benützungsverträge aufzunehmen (s. Pkt. 1.4.2).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Die base - homes for students GmbH wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nachkommen und die Schlichtungsklausel unter Verweis auf § 18 StudHG dezidiert in die Benützungsverträge integrieren.

Empfehlung Nr. 2:

Der Stadtrechnungshof Wien wies auf die Prüfungspflicht nach dem StudHG hin und empfahl, künftig in den Berichten über die Prüfung des Jahresabschlusses auf die Prüfungspflicht nach dem StudHG hinzuweisen und einen entsprechenden Vermerk in den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses aufzunehmen.

Angemerkt sei, dass der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 der beauftragten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft vom 29. Jänner 2015 den Hinweis enthielt, dass es sich um eine Pflichtprüfung nach dem StudHG handelte, womit die o.a. Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien umgehend umgesetzt wurde (s. Pkt. 2.1.1).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Diese wurde bereits bei der Jahresabschlussprüfung 2014 umgesetzt.

Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Sinn einer Verbesserung der externen Unternehmenskontrolle und der Förderung und Stärkung der Unabhängigkeit und Unbefangenheit der Wirtschaftsprüferin bzw. des Wirtschaftsprüfers eine externe Rotation zu evaluieren (s. Pkt. 2.1.1).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Für das laufende Wirtschaftsjahr 2015 wurde die Bestellung der Wirtschaftsprüferin bzw. des Wirtschaftsprüfers bereits im Rahmen der Generalversammlung vom 16. Februar 2015 beschlossen. Es wird ein Wechsel der Wirtschaftsprüfungskanzlei ab der Prüfung des Jahresabschlusses 2016 angestrebt, wobei die Steuerberatungsleistungen bei der derzeit beauftragten Kanzlei verbleiben sollen.

Empfehlung Nr. 4:

Im Sinn der Funktionstrennung wurde empfohlen, die Steuerberatungsleistungen nicht von der Abschlussprüferin zuzukaufen (s. Pkt. 2.1.2).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Für das laufende Wirtschaftsjahr 2015 wurde die Bestellung der Wirtschaftsprüferin bzw. des Wirtschaftsprüfers bereits im Rahmen der Generalversammlung vom 16. Februar 2015 beschlossen. Es wird ein Wechsel der Wirtschaftsprüfungskanzlei ab der Prüfung des Jahresabschlusses 2016 angestrebt, wobei die Steuerberatungsleistungen bei der derzeit beauftragten Kanzlei verbleiben sollen.

Empfehlung Nr. 5:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, auch wenn keine (unternehmens)gesetzliche Verpflichtung dazu besteht, im Sinn der Transparenz und Vollständigkeit künftig einen entsprechenden Konsolidierungshinweis in den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses aufzunehmen.

In weiterer Folge stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 vom 29. Jänner 2015 den Hinweis enthielt, dass die geprüfte Gesellschaft in den Vollkonsolidierungskreis der Wien Holding GmbH einbezogen wird, womit die o.a. Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien umgehend umgesetzt wurde (s. Pkt. 2.1.3).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Dieser wurde bereits bei der Erstellung des Jahresabschlusses 2014 Rechnung getragen.

Empfehlung Nr. 6:

Es wurde empfohlen, der Aufstellung der Jahresabschlüsse größere Sorgfalt entgegenzubringen, um damit künftig falsche Zahlendarstellungen zu vermeiden (s. Pkt. 2.5.5).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Zu diesem Punkt ist zu bemerken, dass es sich keinesfalls um einen Fehler in der Bilanzierung oder im Jahresabschluss selbst handelt, sondern um einen Rechenfehler in den von der Wirtschaftsprüferin bzw. vom Wirtschaftsprüfer in den Prüfungsbericht aufgenommenen zusätzlichen Erläuterungen, der somit auf das Ergebnis keinerlei Einfluss hatte.

Empfehlung Nr. 7:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Sinn einer Konsolidierungsphase eine etwaige künftige weitere Expansion ausschließlich auf Basis einer fundierten Bedarfsanalyse für weitere Studentenheimplätze, aber auch unter Beachtung der Entwicklung der beiden URG-Kennzahlen durchzuführen (s. Pkt. 2.6.4).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Der bisherige Expansionskurs der base - homes for students GmbH war aufgrund der Reduzierung der Heimplätze im "base 19" (Flächenreduzierung und Totalsanierung) und des damit einhergehenden Platzbedarfs, der Etablierung als moderne, gemeinnützige Heimträgerin sowie auch vor allem aus betriebswirtschaftlichen Gründen sehr sinnvoll und unumgänglich.

Derzeit ist zielkonform das optimale Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage in den "base"-Häusern erreicht. Die kontinuierlich ausgesprochen gute Auslastung (99 % bis 100 %) steht in optimaler Relation zur Bedarfsdeckung, da sich auch die Konkurrenz in Bezug auf Heimplatzofferierungen in den vergangenen Jahren sehr stark entwickelt hat, jedoch die Zahl der Studienplätze an den Unis nicht in korrelierendem Ausmaß gestiegen ist.

Vor Erwägung einer etwaigen weiteren Expansion ist eine mittelfristige Bedarfsanalyse elementar, vor allem um zu beobachten, ob sich die Entwicklung in den nächsten Jahren in Richtung Bedarfssteigerung oder Stagnation bewegt.

Empfehlung Nr. 8:

Im Hinblick auf die in den vergangenen Jahren stattgefundenene Inbetriebnahme weiterer drei Studentenheime sowie die bereits erwähnte Neufassung des Gesellschaftsvertrages im Jahr 2008 empfahl der Stadtrechnungshof Wien, die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung zu überarbeiten, um diese den nunmehrigen betrieblichen Gegebenheiten auch hinsichtlich der Betragsgrenzen anzupassen und anschließend mittels Gesellschafterbeschluss in Kraft zu setzen (s. Pkt. 3.1).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Die Geschäftsführung der base - homes for students GmbH wird diesbezüglich proaktiv an die Gesellschafterinnen herantreten, um eine Adaptierung der Geschäftsordnung der Geschäftsführung der base - homes for students GmbH zu erhalten.

Empfehlung Nr. 9:

Es wären etwaige vorhandene liquide Mittel zur vorzeitigen (teilweisen) Rückzahlung des Konzerndarlehens zu nutzen bzw. unter Beobachtung des Kapitalmarktes eine Umschuldung des im Vergleich zu den Bankdarlehen höher verzinsten Konzerndarlehens zu einem günstigen Zeitpunkt anzustreben und künftig langfristige sowie unverzinsten Forderungsstundungen zu vermeiden (s. Pkt. 3.2.6).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Die base - homes for students GmbH hat die Anregung, vorhandene Mittel zur teilweisen vorzeitigen Tilgung des Konzerndarlehens vom 21. Dezember 2011 zu verwenden, bereits aufgegriffen und hat eine Teiltilgung von rd. 400.000,-- EUR per 27. April 2015 vorgenommen, wobei zu erwähnen ist, dass die base - homes for

students GmbH das Darlehen ohnehin nicht zur Gänze ausgeschöpft hat. 729.000,-- EUR wurden aufgrund ausreichender eigener Geldmittel zur Finanzierung der Sanierung von vornherein nicht abgeschöpft.

Forderungsstundungen sind in der base - homes for students GmbH grundsätzlich nicht üblich und werden auch künftig vermieden. Bezüglich Forderungserstreckung an die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft im Kaufvertrag vom 21. Dezember 2010 musste diese im Wesentlichen aus dem Baurechtsbestellungsvertrag (zwischen der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft und der Stadt Wien) vom 28. Mai 2009 übernommen werden.

Empfehlung Nr. 10:

Im Sinn der Rechtssicherheit wurde empfohlen, eine schriftliche Zustimmung zur Untervermietung von gemieteten Heimplätzen nachträglich einzuholen.

Anzumerken war, dass bereits im Zuge der Einschau die schriftliche Zustimmung der Vermietung betreffend die Untervermietung eingeholt und dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegt wurde (s. Pkt. 3.3.2 und Pkt. 3.3.3).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Dieser Vorschlag wurde bereits umgesetzt.

Empfehlung Nr. 11:

Sich widersprechende Vertragsklauseln in einem Mietvertrag mit der UNIT-Service GmbH wären einer rechtlichen Klärung zuzuführen (s. Pkt. 3.5).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Die Geschäftsführung der base - homes for students GmbH wird an die Gesellschafterinnen herantreten, um Gespräche über etwa-

ige Möglichkeiten zur Übernahme der acht Einheiten der "UNIT-Döbling" unter Auflösung des Mietvertrages und Abgeltung der von der UNIT-Service GmbH getätigten Investitionen zu führen.

So dies nicht möglich ist, wird eine Vertragsadaptierung der Bestandsvereinbarung durchgeführt.

Empfehlung Nr. 12:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den umsatzsteuerlichen Sachverhalt betreffend den Mietvertrag mit der UNIT-Service GmbH zu prüfen und gegebenenfalls den Mietvertrag und die Mietverrechnungen an die umsatzsteuerlichen Bestimmungen anzupassen (s. Pkt. 3.5).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Die Geschäftsführung der base - homes for students GmbH wird an die Gesellschafterinnen herantreten, um Gespräche über etwaige Möglichkeiten zur Übernahme der acht Einheiten der "UNIT-Döbling" unter Auflösung des Mietvertrages und Abgeltung der von der UNIT-Service GmbH getätigten Investitionen zu führen.

So dies nicht möglich ist, wird eine Vertragsadaptierung der Bestandsvereinbarung durchgeführt.

Empfehlung Nr. 13:

Es wurde empfohlen, Verhandlungen mit der UNIT-Service GmbH aufzunehmen, um entweder durch eine Mietvertragsänderung bzw. Mietvertragsergänzung die bestimmungsgemäße Verwendung von Mietobjekten sicherzustellen oder den Mietvertrag aufzukündigen und künftig selbst die Wohneinheiten zu vermieten und damit ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung zuzuführen (s. Pkt. 3.5).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Die Geschäftsführung der base - homes for students GmbH wird an die Gesellschafterinnen herantreten, um Gespräche über etwaige Möglichkeiten zur Übernahme der acht Einheiten der "UNIT-Döbling" unter Auflösung des Mietvertrages und Abgeltung der von der UNIT-Service GmbH getätigten Investitionen zu führen.

So dies nicht möglich ist, wird eine Vertragsadaptierung der Bestandsvereinbarung durchgeführt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Juni 2015