



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

Maßnahmenbekanntgabe zu

base - homes for students GmbH,

Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfberichtes.....	4
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	4
Bericht der base - homes for students GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen	6
Umsetzungsstand im Einzelnen	7
Empfehlung Nr. 1.....	7
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	8
Empfehlung Nr. 4.....	8
Empfehlung Nr. 5.....	9
Empfehlung Nr. 6.....	9
Empfehlung Nr. 7.....	10
Empfehlung Nr. 8.....	11
Empfehlung Nr. 9.....	11
Empfehlung Nr. 10.....	12
Empfehlung Nr. 11.....	13
Empfehlung Nr. 12.....	13
Empfehlung Nr. 13.....	14

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw.	beziehungsweise
EUR.....	Euro
Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesell- schaft.....	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktien- gesellschaft

GmbH..... Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Nr..... Nummer

o.a. oben angeführt

rd. rund

StudHG..... Studentenheimgesetz

URG Unternehmensreorganisationsgesetz

Erledigung des Prüfberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die base - homes for students GmbH einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 14. Jänner 2016 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 22. Jänner 2016, Ausschusszahl 35/16 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfberichtes

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

Bericht der base - homes for students GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 13 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	10	76,9
In Umsetzung	3	23,1
Geplant	-	-
Nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Diese wurde bereits bei der Jahresabschlussprüfung 2014 umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde 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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Empfehlung Nr. 4

Im Sinn der Funktionstrennung wurde empfohlen, die Steuerberatungsleistungen nicht von der Abschlussprüferin zuzukaufen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Für das laufende Wirtschaftsjahr 2015 wurde die Bestellung der Wirtschaftsprüferin bzw. des Wirtschaftsprüfers bereits im Rahmen der Generalversammlung vom 16. Februar 2015 beschlos-

sen. Es wird ein Wechsel der Wirtschaftsprüfungskanzlei ab der Prüfung des Jahresabschlusses 2016 angestrebt, wobei die Steuerberatungsleistungen bei der derzeit beauftragten Kanzlei verbleiben sollen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 6

Es wurde empfohlen, der Aufstellung der Jahresabschlüsse größere Sorgfalt entgegenzubringen, um damit künftig falsche Zahlendarstellungen zu vermeiden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Dieser Vorschlag wurde bereits umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 11

Sich widersprechende Vertragsklauseln in einem Mietvertrag mit der UNIT-Service GmbH wären einer rechtlichen Klärung zuzuführen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Ing. Mag. Albert Schön

Wien, im Juni 2016