



# STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

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

StRH IV - 1918791-2022

GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH,  
Prüfung der Gebarung

## KURZFASSUNG

*Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wurde von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit Notariatsakt vom 29. Oktober 2018 als 100%ige Tochtergesellschaft gegründet, um insbesondere die Betriebsführung, Verwaltung und Erhaltung des Großmarktes Wien sowie die Weiterentwicklung des Großmarktes Wien zu gewährleisten. Die MA 69 - Immobilienmanagement als grundverwaltende Dienststelle des Großmarktes Wien schloss in Umsetzung des diesbezüglichen Beschlusses des Gemeinderates mit der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH einen Vertrag über die Bestellung eines unentgeltlichen Baurechtes über 3 Grundstücke im Ausmaß von 286.007 m<sup>2</sup> mit 1. Jänner 2019 ab. Dadurch sollte auch die Weiterentwicklung des betreffenden Areals zu einem modernen Logistikstandort sichergestellt werden.*

*Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die wirtschaftliche Entwicklung des Großmarktes Wien seit der Ausgliederung und stellte fest, dass die Betriebsergebnisse der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 nach Anfangsverlusten klar positiv waren.*

*Der weitere Schwerpunkt der Prüfung - die stichprobenweise Einschau in ausgewählte Bestandverträge - zeigte, dass bei Neuverträgen die Bestandzinsse von der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH marktüblich angehoben wurden. Weiters wurde erreicht, dass die Betriebskosten in allen Bestandskategorien an die Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer weiterverrechnet wurden. Diese Entwicklung zeigte sich auch in den Kennzahlen zu den Bestandverträgen, wobei neben einer wesentlichen Einnahmensteigerung auch eine Flächenausweitung der vermietbaren Bestandflächen zu verzeichnen war. Dennoch regte der Stadtrechnungshof Wien die Optimierung einzelner Kostenstrukturen an.*

*Die Prüfung führte außerdem zu Feststellungen und Empfehlungen hinsichtlich der Verwaltungsvollmacht für die von der Stadt Wien an eine private Betreiberin übertragenen Fleischmarktflächen sowie der an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ausgelag-*

*gerten Leistungen des Rechnungswesens und Controllings. Des Weiteren wurde die Überprüfung von einzelnen mit den Jahresabschlüssen im Zusammenhang stehenden Positionen sowie ein verstärktes Monitoring der an die MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark Ende des Jahres 2021 übertragenen Leistungen der Müllentsorgung auf dem Großmarkt Wien empfohlen.*

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

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| 1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....   | 9  |
| 1.1 Prüfungsgegenstand .....   | 9  |
| 1.2 Prüfungszeitraum .....   | 9  |
| 1.3 Prüfungshandlungen .....   | 10 |
| 1.4 Prüfungsbefugnis .....   | 10 |
| 1.5 Vorberichte .....  | 10 |
| 2. Geschichte des Großmarktes Wien.....  | 11 |
| 2.1 Allgemeines.....   | 11 |
| 2.2 Betriebsführung .....  | 11 |
| 3. Vertragliche Grundlagen der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH .....                                       | 12 |
| 3.1 Baurechtsvertrag und Zuweisungsvertrag von Personal .....  | 12 |
| 3.2 Verwaltungsvollmacht für den Fleischmarkt .....  | 15 |
| 3.3 Hausverwaltung und Rechnungswesen .....  | 16 |
| 4. Strategische Ausrichtung, Leistungsumfang und Finanzierung der GMW<br>Großmarkt Wien Betrieb GmbH ..... | 17 |
| 4.1 Vision und Strategiekonzept .....  | 17 |
| 4.2 Gegenstand und Leistungsumfang .....   | 17 |
| 4.3 Finanzierung .....   | 18 |
| 5. Bestandverträge der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH.....  | 19 |
| 5.1 Mietrechtsgesetz-Regime und „angemessener“ Mietzins .....  | 19 |
| 5.2 Bestandkategorien und Nutzung .....  | 21 |

|  |    |
|--|----|
| 5.3 Stichprobenweise Einschau in die Bestandverträge .....               | 24 |
| 5.4 Kennzahlen zu den Bestandverträgen .....                             | 26 |
| 6. Wirtschaftliche Entwicklung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH ..... | 30 |
| 6.1 Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage .....                 | 30 |
| 6.2 Veränderungen in der Ertragslage .....                               | 41 |
| 6.3 Mehrjahresplanung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH .....          | 53 |
| 7. Abschließende Würdigung .....   | 54 |
| 8. Zusammenfassung der Empfehlungen .....                                | 55 |

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Bestandkategorien .....   | 21 |
| Abbildung 1: Blumenhalle .....   | 22 |
| Tabelle 2: Anzahl der Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer im Jänner 2019 und<br>im November 2021 .....   | 27 |
| Tabelle 3: Entwicklung und Auslastung der vermietbaren Flächen .....   | 28 |
| Tabelle 4: Entwicklung der Einnahmen (ohne Betriebskosten) in den Jahren 2019 bis 2021 .....   | 29 |
| Tabelle 5: Veränderungen der Vermögens- und Finanzlage zum Stichtag 31. Dezember der<br>Geschäftsjahre 2018 bis 2020 (auszugsweise) .....            | 30 |
| Tabelle 6: Verwendungszweck des Investitionskostenzuschusses an die GMW Großmarkt<br>Wien Betrieb GmbH .....   | 32 |
| Tabelle 7: Mittelverwendung des Investitionskostenzuschusses durch die GMW Großmarkt Wien<br>Betrieb GmbH in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 ..... | 33 |
| Tabelle 8: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im Zeitraum der Jahre 2018 bis 2020<br>(auszugsweise) .....                                   | 41 |
| Tabelle 9: Zusammensetzung der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge für<br>den Zeitraum der Jahre 2018 bis 2020 .....                    | 44 |
| Tabelle 10: Analyse der Ertragslage für den Zeitraum der Jahre 2019 und 2020 .....   | 45 |
| Tabelle 11: Entwicklung des Eigen- und Fremdpersonalaufwandes im Zeitraum der<br>Jahre 2018 bis 2020 .....   | 47 |
| Tabelle 12: Aufstellung über die nominell größten Positionen der sonstigen betrieblichen<br>Aufwendungen .....                                       | 48 |
| Abbildung 2: Karitativer Verein am Großmarkt Wien .....  | 50 |

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 13: Mehrjahresplanung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH für die<br>Geschäftsjahre 2022 bis 2026..... | 53 |
|--|----|

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

|                       |  |
|-----------------------|--|
| ABGB .....            | Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch                      |
| ABl.....              | Amtsblatt  |
| Abs.....              | Absatz   |
| AFRAC.....            | Austrian Financial Reporting and Auditing Commit-<br>tee |
| B2B.....              | Business to Business                                     |
| BauRG .....           | Baurechtsgesetz  |
| bzgl. ....            | bezüglich  |
| bzw. ....             | beziehungsweise  |
| ca.....               | circa  |
| d.h. ....             | das heißt  |
| dHGB.....             | deutsches Handelsgesetzbuch                              |
| EDV.....              | Elektronische Datenverarbeitung                          |
| etc. ....             | et cetera  |
| EUR.....              | Euro   |
| ff.....               | folgende (Seiten)  |
| GewO .....            | Gewerbeordnung   |
| GGU .....             | Geschäftsgruppe Umwelt                                   |
| GmbH, Ges.m.b.H. .... | Gesellschaft mit beschränkter Haftung                    |
| HGB .....             | Handelsgesetzbuch  |
| Hrsg.....             | Herausgeber  |
| inkl. ....            | inklusive  |
| iVm.....              | in Verbindung mit  |
| KA .....              | Kontrollamt  |

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| KFS.....             | Kammerfachsenat                 |
| Kfz.....             | Kraftfahrzeug                   |
| LBG .....            | Liegenschaftsbewertungsgesetz   |
| LGBL. ....           | Landesgesetzblatt               |
| lit. ....            | litera                          |
| lt. ....             | laut                            |
| m <sup>2</sup> ..... | Quadratmeter                    |
| MA .....             | Magistratsabteilung             |
| Mio. EUR .....       | Millionen Euro                  |
| Mrd. EUR .....       | Milliarden Euro                 |
| MRG.....             | Mietrechtsgesetz                |
| n.a. ....            | not available - nicht verfügbar |
| NotaktsG .....       | Notariatsaktsgesetz             |
| Nr. ....             | Nummer                          |
| Pkw .....            | Personenkraftwagen              |
| Pr.Z. ....           | Präsidialzahl                   |
| rd.....              | rund                            |
| RL .....             | Richtlinie                      |
| Rz. ....             | Randzahl                        |
| s. ....              | siehe                           |
| StRH .....           | Stadtrechnungshof               |
| t .....              | Tonnen                          |
| u.ä. ....            | und ähnlich                     |
| UGB.....             | Unternehmensgesetzbuch          |
| USt .....            | Umsatzsteuer                    |
| usw.....             | und so weiter                   |
| vgl. ....            | vergleiche                      |
| WStV .....           | Wiener Stadtverfassung          |
| W-ZWG.....           | Wiener Zuweisungsgesetz         |
| Z .....              | Ziffer                          |
| Z. ....              | Zeile(n)                        |
| z.B. ....            | zum Beispiel                    |

z.T.....zum Teil

## LITERATURVERZEICHNIS

AFRAC-Stellungnahme 27 Personalrückstellungen (UGB): Stellungnahme Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des UGB (Dezember 2020)

Bertram/Kessler/Müller, Haufe, HGB Bilanz/Kommentar, Rz. 33 bis Rz. 35 (zugegriffen am 7. Februar 2022)

Handbuch Bertl/Mandl: Rechnungslegungsgesetz, 23. Lieferung, Juli 2020, § 196, Rz. 16

Brein/Denk/Krainer/Pfeiler/Reisner/Sixl/Wagner, Bilanzierung für den Jahresabschluss, 17. Auflage (Dezember 2020)

Denk/Pelinka (Hrsg.), Handbuch Mietrecht, Linde Verlag Ges.m.b.H., Wien (Jahr 2022)

Hirschler (Hrsg.), Bilanzrecht: Kommentar, Band I: Einzelabschluss, 2. Auflage (Jahr 2019)

Zib/Dellinger (Hrsg.), UGB/Großkommentar, Band III, Teil 1 (Jahr 2013)

Stellungnahme des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstreuhänder zur Bilanzierung von Rückdeckungsversicherungen (beschlossen in der Sitzung des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision am 27. Juni 2016 als Neufassung der Stellungnahme KFS/RL 23)

## PRÜFUNGSERGEBNIS

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

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien überprüfte stichprobenweise die wirtschaftliche Entwicklung und die Bestandverträge der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH.

Das Ziel der Prüfung war die Darstellung der wirtschaftlichen Entwicklung des Großmarktes Wien seit der Ausgliederung an eine eigens dafür gegründete Enkeltochtergesellschaft der Wien Holding GmbH. Dafür wurde neben der allgemeinen Durchsicht der Jahresabschlüsse und Saldenlisten auf einzelne rechnungslegungstechnische Aspekte gesondert eingegangen. Einen weiteren Schwerpunkt der Prüfung stellte die stichprobenweise Einschau in die Bestandverträge der Gesellschaft dar. Die Prüfung sollte eine Einschätzung der künftigen finanziellen Lage des Unternehmens durch den Stadtrechnungshof Wien gewährleisten.

Nichtziele waren eine vertiefte Prüfung von Investitionen, die Vergaben der Bestandsflächen des Blumenmarktes an eine Generalbestandnehmerin bzw. einen Generalbestandnehmer sowie die ausgelagerten Hausverwaltungsagenden.

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

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im 1. Quartal des Jahres 2022. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand Mitte November 2021 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 11. Mai 2022 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die

Jahre 2018 (Gründung am 29. Oktober 2018) bis 2020, wobei fallweise auch frühere und spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews (gegebenenfalls mittels Videokonferenz) bei der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH und der MA 59 - Marktamt. Ein Ortsaugenschein fand am 22. März 2022 statt.

Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

### **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ergibt sich aus der WStV. Zusätzlich wäre die Prüfungsbefugnis gemäß § 73b Abs. 2 WStV jedoch auch „*durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen*“ (z.B. durch eine entsprechende Bestimmung im Gesellschaftsvertrag der betreffenden Beteiligung).

Da die diesbezügliche Einschau ergab, dass im Gesellschaftsvertrag der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien nur unvollständig angeführt war, wurde eine entsprechende Ergänzung empfohlen. Dabei wären auch die Befugnisse des Stadtrechnungshofes Wien betreffend Sicherheitskontrolle gemäß § 73c WStV festzuschreiben.

### **1.5 Vorberichte**

Der Stadtrechnungshof Wien behandelte das gegenständliche Thema bereits in seinen Berichten:

- „MA 59, Großmarkt Wien, KA III - 59-1/12“ und
- „MA 59, Großmarkt Wien; Nachprüfung, StRH III - 59-2/15“.

## **2. Geschichte des Großmarktes Wien**

### **2.1 Allgemeines**

Der Großmarkt Wien im 23. Wiener Gemeindebezirk war seit seiner Eröffnung im Jahr 1972 Drehscheibe und Kompetenzzentrum für den Großhandel von Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch, Eiprodukten und Blumen. Er ging aus der Zusammenlegung der Obst- und Gemüsemärkte westlich des Naschmarktes (für inländische Waren) und am Matzleinsdorfer Frachtenbahnhof (für ausländische Waren) sowie aus dem Blumen-großmarkt in der Phorushalle auf der Wieden hervor. Der Großmarkt Wien (früher „Großgrünmarkt Inzersdorf“) wurde mit Bürogebäuden und Betriebsgebäuden aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet. Im Jahr 2007 übersiedelte auch der Fleischmarkt von Sankt Marx auf den Großmarkt Wien. In den Jahren 2006 bis 2008 errichtete die Stadt Wien am Areal ein Abfallzentrum.

Auf der rd. 300.000 m<sup>2</sup> großen Anlage wurden von rd. 300 privaten Unternehmen mit mehr als 1.500 Beschäftigten pro Jahr rd. 400.000 t Lebensmittel gehandelt und dabei ein Gesamtumsatz von rd. 1 Mrd. EUR erzielt. In der ca. 12.700 m<sup>2</sup> großen Blumenhalle wickelten rd. 100 Großhandels- und Produktionsbetriebe rd. 50 % des Gesamtumschlages an Blumen in Österreich ab. Weitere 140 Unternehmen übten den Handel mit Obst und Gemüse aus, der ca. 70 % des Gesamtumschlages in Österreich betrug. Für die Geschäftstätigkeit standen den privaten Unternehmen die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen (wie feste Standbauten mit unterirdisch verlegten Ent- und Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Fernwärme sowie offene Verkaufsflächen) zur Verfügung.

In der im Jahr 2007 fertiggestellten Fleischgroßmarkthalle „f-eins“ wurden auf 8.000 m<sup>2</sup> wöchentlich ca. 700 t Frischfleisch angeliefert und für die Industrie sowie für den Großhandel bearbeitet und verkauft.

### **2.2 Betriebsführung**

Die MA 59 - Marktamt betrieb bis Ende des Jahres 2018 auf Grundlage der Bestimmungen der Marktordnung 2006 (ABl. 2014/47) den Großmarkt Wien und war gemäß

der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien für die Führung, die Verwaltung sowie die Erhaltung des Großmarktes Wien verantwortlich. Weiters fielen die Bemessung und Einhebung der Entgelte, Kosten und Gebühren für die Inanspruchnahme der Marktflächen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle und die Zutrittskontrollen zum Areal in die Zuständigkeit der MA 59 - Marktamt.

Gemäß MA 59 - Marktamt hätte sich der Großmarkt Wien in den letzten 40 Jahren zunehmend zu einer Logistikplattform entwickelt, die auch Betrieben diente, die nicht mehr unmittelbar im Großhandel tätig waren. Zusätzlich hätte sich das Aufgabengebiet der MA 59 - Marktamt weiterentwickelt und vom Auftrag der klassischen Verwaltung eines Großmarktes entfernt.

Die Stadt Wien beschloss daher, die Betriebsführung, die Verwaltung und die Erhaltung des Großmarktes Wien sowie die Weiterentwicklung des Areals zu einem modernen Logistikstandort an eine unter dem beherrschenden Einfluss der Stadt Wien stehende privatrechtlich organisierte Gesellschaft zu übertragen. In diesem Zusammenhang war die Übertragung der Liegenschaften samt den darauf befindlichen Gebäuden, technischen Anlagen etc. im Weg der Bestellung von Baurechten vorgesehen. Dadurch sollten der Betrieb des Großmarktes Wien aus eigener Wirtschaftskraft sichergestellt und auch Synergien, wie z.B. kürzere Entscheidungswege und flache Hierarchien, genutzt werden.

### **3. Vertragliche Grundlagen der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH**

#### **3.1 Baurechtsvertrag und Zuweisungsvertrag von Personal**

3.1.1 Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wurde von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit Notariatsakt vom 29. Oktober 2018 als 100%ige Tochtergesellschaft gegründet, um insbesondere die Betriebsführung, Verwaltung und Erhaltung des Großmarktes Wien sowie die Weiterentwicklung des Areals zu gewährleisten. Die MA 69 - Immobilienmanagement als grundverwaltende Dienststelle des Großmarktes Wien schloss am 10. Oktober 2018 mit der sich in Gründung befindlichen GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH einen Vertrag über die Bestellung eines Baurechtes ab. Mit diesem Vertrag wurde der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH unentgeltlich ein

Baurecht über 3 Grundstücke im Ausmaß von 286.007 m<sup>2</sup> beginnend mit 1. Jänner 2019 bis 31. Dezember 2118 eingeräumt.

Eine unentgeltliche Baurechtseinräumung bedurfte nach § 1 Abs. 1 lit. d NotaktsG der Notariatsaktform, da das Baurecht erst mit Eintragung im Grundbuch entsteht. Daher bevollmächtigte die MA 59 - Marktamt mit Schreiben vom 21. Juni 2019 die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH ab dem 1. Jänner 2019 bis zur vollständigen grundbücherlichen Durchführung des Baurechtsvertrages mit der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung der Liegenschaften.

3.1.2 Basierend auf diesem Baurechtsvertrag durfte die MA 59 - Marktamt für die Dauer des Baurechtes Flächen auf dem Großmarkt Wien im Ausmaß von rd. 610 m<sup>2</sup> (Büro- und Lagerflächen) weiterhin, mit Ausnahme der anteiligen Betriebs-, Neben- sowie Erhaltungskosten, unentgeltlich nutzen. Der dafür abgeschlossene Nutzungsvertrag vom 19. Dezember 2018 sah weiters die Benützung von 4 Stellplätzen für Dienstfahrzeuge der MA 59 - Marktamt vor.

3.1.3 Weiters schloss die MA 59 - Marktamt mit der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH auf Basis des W-ZWG, LGBl. für Wien Nr. 29/2007, am 9. August 2018 bzw. 5. November 2018 einen Vertrag auf unbestimmte Zeit ab. Der Zweck des Vertrages war, durch Zuweisung des dafür notwendigen Personals die Aufgabenerfüllung sicherzustellen. Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH verpflichtete sich, für die zugewiesenen Bediensteten der Stadt Wien beginnend mit 1. Jänner 2019 die tatsächlich angefallenen Personalkosten der Stadt Wien in vollem Ausmaß zu ersetzen. Da die Personalverrechnung und die Entlohnung weiterhin bei der MA 59 - Marktamt verblieben, wurde jährlich eine wertgesicherte Abgeltung des Verwaltungsaufwandes in Abhängigkeit der Anzahl des zugewiesenen Personals vereinbart. Die Anlage 1 des Vertrages enthielt eine Liste mit 22 zugewiesenen Bediensteten der MA 59 - Marktamt, womit sich eine jährliche Abgeltung für den Verwaltungsaufwand in der Höhe von 10.000,-- EUR ergab.

3.1.4 Bis zum 30. September 2018 unterlag der Großmarkt Wien der Marktordnung 2006. Die Marktordnung ist eine auf die §§ 286 Abs. 1, 289 und 293 der GewO gestützte Verordnung des Magistrats der Stadt Wien. Unter einem Markt ist gemäß § 286 GewO eine Veranstaltung zu verstehen, bei der auf einem örtlichen Gebiet (Marktplatz oder Markthalle) zu bestimmten Markttagen und Marktzeiten Waren feilgeboten und verkauft werden. Ein Markt darf demnach nur aufgrund einer Verordnung der Gemeinde, in der der Markt abgehalten werden soll, stattfinden.

Die bestehenden Gebäude und Anlagen wurden auf dem Areal des Großmarktes Wien aufgrund der bis zum 30. September 2018 anwendbaren Marktordnung und der nach wie vor geltenden Bauordnung errichtet und bewilligt. Die auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Anlagen und Gebäude bedurften aufgrund der Anwendbarkeit der jeweiligen Marktordnung keiner gesonderten gewerberechtlichen Betriebsanlagengenehmigung.

Mit der Marktordnung 2018 wurde der Großmarkt Wien nicht mehr in § 2 Marktordnung als Markt gelistet. Im Zuge der Übernahme der zum Großmarkt Wien gehörenden Gebäude, technischen Anlagen usw. erstattete die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH am 20. Dezember 2018 an das Magistratische Bezirksamt für den 10. Bezirk eine „Anzeige zum Übergang der Anwendbarkeit der Bestimmung der Marktordnung 2006 (ABl. 2006/22) hin zu den Bestimmungen der GewO 1994 gemäß § 74 Abs. 6 GewO“.

Nach regem Schriftverkehr, den Nachreichungen von Unterlagen, einer Überprüfung gemäß § 338 GewO sowie einer mündlichen Verhandlung war vom Magistratischen Bezirksamt für den 10. Bezirk noch abzuklären, ob ein Teil der übergegangenen Anlagen (betreffend bestimmter Gebäude und einer Freifläche) eine Gesamtanlage im Sinn des § 356e GewO darstellte.

Nach Auskunft der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH sollte demnächst eine Entscheidung zu dieser Thematik vom Magistratischen Bezirksamt für den 10. Bezirk getroffen werden.

### **3.2 Verwaltungsvollmacht für den Fleischmarkt**

3.2.1 Für den bereits oben erwähnten Fleischmarkt räumte die Stadt Wien (vertreten durch die MA 69 - Immobilienmanagement) am 28. April 2005 einer privaten Betreiberin ein Baurecht für ein Grundstück im Ausmaß von 9.322 m<sup>2</sup> ein, welches sich im Marktgebiet des Großmarktes Wien befand. In diesem Baurechtsvertrag wurde die Verpflichtung der Errichtung von Bauwerken zum Zweck der Fleischzerlegung und des Fleisch- und Fleischwarenverkaufes mit einer gesamt verbauten Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> vereinbart. Für die Benützung des Baurechtsgrundes wurde ein wertgesicherter jährlicher Baurechtszins vereinbart. In einem Baurechtsnachtrag vom 9. Dezember 2008 wurde das erteilte Baurecht von 30 Jahren um 69 Jahre, d.h. bis zum 31. Dezember 2104, verlängert. Die Vereinbarung zum Baurechtszins blieb unverändert.

Basierend auf dem Baurechtsvertrag für den Fleischmarkt schlossen die MA 59 - Marktamt und die private Betreiberin am 5. April 2006 ein Nutzungsübereinkommen ab. Dieses regelte alle Rechte und Pflichten, die sich aus der wechselseitigen Nutzung von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen sowie der Einrichtungen oder Anlagen auf der der privaten Betreiberin übergebenen Fläche des Großmarktes Wien ergaben. Insbesondere wurde darin für die ganzjährige allgemeine Straßenreinigung und Straßenbetreuung sowie für diverse Instandhaltungsarbeiten ein von der privaten Betreiberin zu bezahlender wertgesicherter Pauschalbetrag vereinbart.

Des Weiteren schloss die MA 59 - Marktamt einen Bestandvertrag mit der oben genannten privaten Betreiberin über die Benützung einer Grundfläche von 419 m<sup>2</sup> (reduziert in der Folge auf 371 m<sup>2</sup>) zum Abstellen von Pkw beginnend mit 1. September 2008 auf unbestimmte Zeit ab.

3.2.2 Mit einer weiteren Verwaltungsvollmacht vom 19. Dezember 2018 beauftragte die Stadt Wien die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH mit der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung dieses Baurechtes, des Benützungübereinkommens sowie des Bestandvertrages für den Fleischmarkt.

### **3.3 Hausverwaltung und Rechnungswesen**

3.3.1 Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH schloss im Dezember 2018 einen Vertrag mit einer privaten Dienstleistungsgesellschaft über die kaufmännische Liegenschaftsverwaltung ab. Ab 1. Jänner 2019 war diese Gesellschaft für 3 Jahre mit einer maximalen Verlängerungsoption um 1 Jahr für allgemeine und kaufmännische Hausverwaltungsleistungen für das Areal am Großmarkt Wien zuständig. Die allgemeinen Hausverwaltungsleistungen umfassten Mietvertragsangelegenheiten, Versicherungsagenden, Behördenangelegenheiten sowie sonstige Tätigkeiten wie Abschluss von Betreuungsverträgen, Schriftverkehr mit Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmern und Behörden, Organisation, Durchführung und Überwachung der Reinigung, Prüfung von Baumaßnahmen auf Vertragskonformität etc. Zur kaufmännischen Verwaltung zählten die Abrechnung der Vertragsobjekte, die laufende Verrechnung mit Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmern, die Erstellung diverser Statistiken und Aufzeichnungen sowie im Rahmen der Bewirtschaftung die Übernahme von Objekten, die Vorschläge für Vermietungen und Verwertungen, das Aufzeigen von erzielbaren Ertragssteigerungen und die Analyse der Mieterinnen- bzw. Mieterstruktur sowie Miet- bzw. Bestandverträge.

3.3.2 Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH erbrachte Leistungen im Bereich Finanzen und Rechnungswesen für ihre 100%ige Tochtergesellschaft GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH. Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass die erbrachten Leistungen das Rechnungswesen und das Controlling umfassten, wobei wesentliche Leistungen des Rechnungswesens von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH an eine Steuerberatungskanzlei ausgelagert waren. Eine schriftliche Vereinbarung zwischen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH und der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH über den Umfang und die Abrechnung der zu erbringenden Leistungen wurde dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, den Leistungsumfang und die Abrechnungsmodalitäten detailliert schriftlich festzulegen.

## **4. Strategische Ausrichtung, Leistungsumfang und Finanzierung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH**

### **4.1 Vision und Strategiekonzept**

Entsprechend der „Vision 2030 der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH“ vom 29. November 2019 sollte der Großmarkt Wien weiterhin der Großhandelsstandort für Lebensmittel und Blumen in Österreich für Wiederverkäuferinnen bzw. Wiederverkäufer im B2B-Bereich bleiben. Durch die Forcierung von neuen Superädifikaten mit Schwerpunkt auf Lebensmittelverarbeitung, Cash und Carry Märkten und neuen Angeboten im Blumenhandel sollten weiters die Warenumsätze gesteigert werden.

Darüber hinaus sei lt. GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH ein weiteres Ziel, für alle Bestandverhältnisse - soweit als möglich - bis zum Jahr 2030 den ortsüblichen Bestandszins einzuheben und die Betriebskosten abzudecken.

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH sah gemäß ihrem Strategiekonzept die gewerblichen Kundinnen bzw. Kunden im Zentrum ihrer Betrachtung. Bei den gewerblichen Kundinnen bzw. Kunden sollten die obst- und gemüseverarbeitenden Betriebe sowie die Errichtung von Superädifikaten im Vordergrund bleiben. Dabei wären auch künftige Entwicklungen in der Logistik wie Einfahrtsbeschränkungen im Stadtzentrum, Ausschluss diverser Kfz-Typen etc. zu berücksichtigen. Im Strategiepapier der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wurden diesbezüglich auch Überlegungen zum Zufahrtsystem, zur Parkraumbewirtschaftung, zur Videoüberwachung und zur erneuerbaren Energie angeführt.

### **4.2 Gegenstand und Leistungsumfang**

Der Gegenstand des Unternehmens gemäß Gesellschaftsvertrag vom 29. Oktober 2018 umfasste im Wesentlichen:

- die Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften,
- die Vermietung, Verpachtung und sonstige Verwertung dieser Grundstücke, grundstücksähnlicher Rechte und Gebäude,
- die Standortentwicklung sowie

- die Werbung für den Großmarkt Wien, den Betrieb eines Informationsdienstes für den Großmarkt Wien und den Aufbau von City-Logistik-Konzepten.

Gemäß GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH sei die Gesellschaft mit der umfassenden Verwaltung und Entwicklung des Großmarktes Wien mit der bereits oben erwähnten Vollmacht vom 21. Juni 2019 von der MA 59 - Marktamt beauftragt worden. Diese umfasse die gesamte Hausverwaltung, die bauliche Entwicklung und Erhaltung, den Abschluss sämtlicher Bestandverträge sowie die Planung und Umsetzung der Verkehrsführung am Großmarkt Wien. Die erteilte Vollmacht würde die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH zur umfassenden Vertretung der Stadt Wien vor Behörden bzw. Gerichten hinsichtlich der Baurechtsfläche berechtigen. Separate Meldungen jedweder Art bzw. die Einholung der Zustimmung der MA 59 - Marktamt zu einzelnen Vertragsabschlüssen seien nicht vorgesehen.

In einem Besprechungsprotokoll der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH mit der MA 59 - Marktamt vom 16. Juni 2020 wurde jedoch dem entgegengesetzt festgehalten, dass jegliche den Baurechtsvertrag selbst betreffende Veranlassungen durch die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH nicht zulässig seien und die Vertretung der Stadt Wien vor Behörden bzw. Gerichten ebenfalls nicht zulässig sei. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, gemeinsam mit der MA 59 - Marktamt die Ausgestaltung der Vollmacht betreffend den Baurechtsvertrag zu klären.

### **4.3 Finanzierung**

Um das Weiterbestehen des Großmarktes Wien unter kompetitiven Bedingungen zu gewährleisten, genehmigte der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24. Oktober 2018, Pr.Z. 721732-2018-GGU, einen Investitionskostenzuschuss in der Höhe von insgesamt 10 Mio. EUR an die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH.

Die Finanzierung darüber hinaus gehender Investitionen und des laufenden Betriebes des Großmarktes Wien war von der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH mit ihren laufenden Einnahmen (insbesondere Einnahmen aus den Bestandverträgen) sowie

gegebenenfalls durch Kreditaufnahmen zu decken. Der Stadtrechnungshof Wien verwies in diesem Zusammenhang auch auf die Einräumung des kostenlosen Baurechtes zugunsten der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH.

## **5. Bestandverträge der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH**

### **5.1 Mietrechtsgesetz-Regime und „angemessener“ Mietzins**

5.1.1 Ein Bestandvertrag gemäß § 1090 ABGB stellt eine Vereinbarung über die entgeltliche Überlassung einer unverbrauchbaren Sache zum Gebrauch durch die Bestandnehmerin bzw. den Bestandnehmer auf unbestimmte Zeit dar und bildet den Überbegriff zu Miete und Pacht. Bei einer Miete handelt es sich um eine Überlassung zum bloßen Gebrauch, bei einer Pacht dagegen zum Gebrauch und zur Fruchtziehung. Wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt, liegt ein Mietvertrag vor. Bei einem Pachtvertrag ist hingegen davon auszugehen, dass die Bestandsache nur durch Fleiß und Mühe benutzt werden kann. Pachtverträge werden im ABGB geregelt und unterliegen nicht dem Mietrecht. Wenn Mietverträge nicht dem MRG unterliegen, stellen die §§ 1090 ABGB die gesetzliche Grundlage dar.

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH qualifizierte alle ihre Bestandverträge als Mietverträge (s. Punkt 5.4).

5.1.2 Bei einem Mietvertrag ist zu prüfen, ob dieser dem MRG und im Rahmen des MRG-Regimes dem Voll- oder Teilanwendungsbereich unterliegt. Das MRG gilt grundsätzlich nur für Raummieten und schließt unbebaute Flächen (sogenannte Vollaussnahme gemäß § 1 MRG) aus. Allerdings sind die Kündigungsbestimmungen des MRG auf die Vermietung von Grundflächen zwecks Errichtung eines Superädifikates zu Wohn- oder zu Geschäftszwecken analog anzuwenden. Während im Vollanwendungsbereich des MRG Preis- und Kündigungsschutz bestehen, gilt für den Teilanwendungsbereich des MRG nur der Kündigungsschutz. Ergänzend war zu erwähnen, dass im Vollaussnahmebereich des MRG weder der Preis- noch der Kündigungsschutz des MRG zur Anwendung gelangen.

5.1.3 Gemäß § 12a Abs. 1 MRG tritt die Erwerberin bzw. der Erwerber eines Unternehmens anstelle der bisherigen Hauptmieterin bzw. des bisherigen Hauptmieters in das Hauptmietverhältnis ein. Grundsätzlich hat die Vermieterin bzw. der Vermieter bei einem automatischen Übergang der Mietrechte im Fall eines Unternehmenserwerbes gemäß § 12a Abs. 2 MRG das Recht, den Mietzins auf den angemessenen Mietzins anzuheben. Ist nur der Teilanwendungsbereich des MRG anwendbar, gilt jedoch die in § 12a MRG geregelte Mietzinsanhebung nicht.

Für die Beurteilung des Voll- bzw. Teilanwendungsbereiches des Mietrechtes für die Bestandverträge verwies die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH auf eine Entscheidung der Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. Diese Entscheidung gemäß § 39 MRG (MA 50 - Schli-I/570170-2019) vom 12. Mai 2020 bezog sich auf einen Bestandvertrag der Kategorie A (Superädifikat). Demnach wurde der Antrag auf Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses gemäß §§ 12a Abs. 1 ff MRG abgewiesen.

Auf Basis dieser Entscheidung ging die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH davon aus, dass sämtliche Bestandverträge für die Gebäude der Kategorien A, B, C und das Verwaltungszentrum sowie für jene Bestandsflächen, die bebaut vermietet wurden, dem Teilanwendungsbereich des MRG unterlagen.

5.1.4 Im Teilanwendungsbereich des MRG nach § 1 Abs. 4 MRG wird der Mietzins bei Geschäftsräumlichkeiten durch den angemessenen Mietzins beschränkt. Dieser ist gemäß § 16 Abs. 1 MRG der für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessene Betrag. Der freie Mietzins hingegen wird prinzipiell durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

5.1.5 Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH beauftragte am 10. Dezember 2018 sowie mit Zusatzauftrag vom 8. Mai 2019 ein Beratungsunternehmen mit der Ermittlung der Bandbreite für angemessene Bestandentgelte für die Liegenschaften des

Großmarktes Wien. Das Gutachten vom 27. Mai 2019 enthielt Bandbreiten von angemessenen Bestandentgelten der Nutzungsarten und Bestandskategorien auf Basis eines Vergleichsverfahrens gemäß § 4 LBG.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte zu diesem Gutachten fest, dass sich die für die Bewertung herangezogenen Rahmenbedingungen (wie z.B. Laufzeiten) teilweise geändert hatten. Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH gab diesbezüglich an, ein weiteres Gutachten mit den aktuellen Rahmenbedingungen in Auftrag gegeben zu haben. Dieses Gutachten lag zum Zeitpunkt der Einschau noch nicht vor.

## 5.2 Bestandskategorien und Nutzung

5.2.1 Die nachstehende Tabelle 1 enthält die Bestand- und Gebäudeflächen der verschiedenen Bestandskategorien des Großmarktes Wien. Während die Verteilung der Bestandflächen in der Folge detaillierter beschrieben wird, dient die Auflistung der Gebäudeflächen zur generellen Information über das Areal.

Die gesamte Grundstücksfläche des Großmarktes Wien betrug zum Zeitpunkt der Prüfung gemäß Grundbuchauszug insgesamt 274.945 m<sup>2</sup>, davon waren rd. 39 % verbaute Fläche.

Tabelle 1: Bestandskategorien

| Bestandskategorien | Bestandfläche in m <sup>2</sup> | Gebäudefläche in m <sup>2</sup> |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| A-Flächen          | 75.418,00                       | 50.549,00                       |
| B- und C-Flächen   | 81.758,00                       | 38.247,00                       |
| Blumengroßmarkt    | 30.749,00                       | 14.711,00                       |
| Sonstige Flächen   | 11.754,00                       | 3.566,00                        |
| Summe              | 199.679,00                      | 107.073,00                      |

Quelle: Gutachten Wertindikation Mietentgelte vom 27. Mai 2019, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

5.2.2 Auf den A-Flächen wurden Superädifikate von den Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmern errichtet. Die zu vergebenden Bestandflächen der Kategorie A betragen 75.418 m<sup>2</sup>. Darin enthalten waren auch Flächen für Parkplätze im Ausmaß von 2.779 m<sup>2</sup>. Die ebenso enthaltenen Flächen des Fleischmarktes betragen insgesamt 9.114 m<sup>2</sup> (davon weitere Parkplatzflächen im Ausmaß von 339 m<sup>2</sup>).

5.2.3 Bei den Bestandflächen der Kategorien B und C im Gesamtausmaß von 81.758 m<sup>2</sup> handelte es sich um im Eigentum der Stadt Wien befindliche Stände, welche durch Einbauten (wie Regale, Kühlzellen, Büros etc.) und Zubauten der Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer erweitert wurden. Die Bestandflächen der Kategorie B stellten größere Einheiten als jene der Kategorie C dar und dienten ausschließlich dem Großhandel mit Obst und Gemüse sowie anderen Lebensmitteln.

Die Freiflächen des Obst- und Gemüsegroßmarktes im Ausmaß von 16.852 m<sup>2</sup> waren teilweise kurzfristig, saisonabhängig vermietet. Manche dieser Freiflächen waren mit einem Flugdach überdacht.

5.2.4 Der Blumengroßmarkt bestand aus der Blumenhalle im Ausmaß von 15.629 m<sup>2</sup>, einer Freifläche im Ausmaß von 9.449 m<sup>2</sup> sowie einer Parkplatzfläche im Ausmaß von 5.670 m<sup>2</sup> (s. dazu Abbildung 1):

Abbildung 1: Blumenhalle



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Bezüglich der im Jahr 1969 errichteten Blumenhalle gab die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH an, dass geplant sei, diese einer Generalsanierung zu unterziehen und die Sanierungskosten sich voraussichtlich auf rd. 2,60 Mio. EUR belaufen würden. Zusätzlich wären die Verträge der Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer der Halle abzulösen.

Um das Risiko hoher Investitionskosten und Ablösen zu minimieren, beschloss die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH auf der derzeitigen Freifläche Nord die Errichtung einer neuen Blumenhalle in Form eines Superädifikates durch eine Generalbestandnehmerin bzw. einen Generalbestandnehmer. Dadurch könnten die derzeitigen Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer in die neue Blumenhalle übersiedeln. In der Folge sollte entsprechend der Planung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH die derzeitige Blumenhalle abgebrochen und das Superädifikat auf diese Fläche erweitert werden. Zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien führte die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH entsprechende Verhandlungen mit einer Generalbestandnehmerin bzw. einem Generalbestandnehmer für die neu zu errichtende Blumenhalle.

Der Stadtrechnungshof Wien begrüßte diese Planungen im Sinn der Umsetzung der neuen strategischen Ausrichtung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH. Auch würde dadurch eine Neuausrichtung der Bestandnehmerinnen- bzw. Bestandnehmerstruktur des Blumenmarktes ermöglicht werden.

5.2.5 Unter den sonstigen Flächen wurden das Bürozentrum, die Flächen des Zollgebäudes, der Müllplatz sowie kleinere Bestandflächen für einen Verkaufsstand und eine Mobilfunkanlage zusammengefasst.

Das Bürozentrum im Ausmaß von 5.747 m<sup>2</sup> war im vorderen Teil 2-geschoßig und im hinteren Teil 4-geschoßig. Das Gebäude durfte ausschließlich für Büro Zwecke genutzt werden.

Das 2-geschoßige Zollgebäude hatte eine Bestandfläche von 636 m<sup>2</sup>. Angrenzend befanden sich die Zollrampe und der Zollplatz mit 2.847 m<sup>2</sup>. Der Zollplatz wurde ab September 2021 nicht mehr für Zollzwecke benötigt und wurde daher als weitere Betriebsfläche verwertet.

Der Müllplatz mit einer Fläche von 2.289 m<sup>2</sup> stand lediglich für die Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer, nicht jedoch für die großen Superädifikatsnehmerinnen bzw. Superädifikatsnehmer und die private Baurechtsnehmerin zur Verfügung und wurde von der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH betrieben. Ende des Jahres 2021 wurde der Betrieb des Müllplatzes gemeinsam mit dem dafür von der MA 59 - Marktamt zugewiesenen Personal an die MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark ausgelagert.

### **5.3 Stichprobenweise Einschau in die Bestandverträge**

5.3.1 Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH unterschied in ihrer Prozessbeschreibung bzgl. der Vergabe von Bestandverträgen (letzte Version vom 23. September 2021) zwischen mündlichen bzw. konkludenten und schriftlichen Verträgen. Bestandgaben unter 4 Monaten wurden demnach grundsätzlich vom Aufsichtspersonal der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH durch Zuweisung eines Platzes und durch bare Einhebung des Bestandentgeltes abgeschlossen. Für Bestandgaben über einen Zeitraum von 4 Monaten hinaus waren schriftliche Verträge auszufertigen.

Die Befragung der Geschäftsführung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH ergab, dass die von der vorne erwähnten privaten Dienstleistungsgesellschaft zugekauften Leistungen bzgl. des Vorschlages für Vermietungen und Verwertungen, des Aufzeigens von erzielbaren Ertragssteigerungen und der Analyse der Mieterinnen- bzw. Mieterstruktur und Miet- bzw. Bestandverträge von der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH nicht in Anspruch genommen wurden. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den Vertrag entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

5.3.2 Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einschau in ausgewählte schriftliche Bestandverträge. Kriterien für die Auswahl waren die Bestandkategorie, die Anzahl der

Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer, die Befristung der Verträge, der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sowie die Größe der Bestandsflächen. Darüber hinaus ersuchte der Stadtrechnungshof Wien die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH um Übermittlung der von der ausgelagerten Hausverwaltung in den Jahren 2019, 2020 und 2021 verrechneten Bestandzinse und Betriebskosten für die ausgewählten Bestandverträge. Die Verträge des Blumengroßmarktes wurden nicht in die Stichprobe einbezogen, da, wie bereits ausgeführt, der Blumengroßmarkt an eine Generalunternehmerin bzw. einen Generalunternehmer vergeben werden sollte. Als Altverträge wurden jene Verträge bezeichnet, welche im Zuge der Baurechtsbegründung am Großmarkt Wien von der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH mit sämtlichen Rechten und Pflichten übernommen wurden.

Die Einschau in die ausgewählten Bestandverträge ergab, dass diese grundsätzlich wertgesicherte Bestandzinsvereinbarungen enthielten. Die Höhe der Bestandzinse war in der Regel bei Neuabschlüssen entsprechend dem bereits erwähnten Gutachten aus dem Jahr 2019 angepasst worden. Bei einem Bestandvertrag betreffend die Nachnutzung des Zollgebäudes wurde im Zuge der zu erwartenden Umbauarbeiten durch die Bestandnehmerin eine Reduktion des Bestandzinses für die ersten Monate vereinbart.

Bei Altverträgen betreffend Superädifikate stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass z.T. keine Betriebskostenverrechnung oder nur die Abgeltung einer Heizkostenpauschale vereinbart worden waren. Bei neuen Verträgen waren alle auf das Bestandobjekt entfallenden Steuern, Abgaben, Umlagen und sonstigen öffentlichen Leistungen und Kosten zu verrechnen. Außerdem hatten die Bestandnehmerinnen bzw. die Bestandnehmer auch anteilige Betriebs- und Nebenkosten der Liegenschaft sowie die anteiligen Kosten der technischen und kaufmännischen Gebäudeverwaltung zu tragen. Beginnend mit dem Jahr 2021 wurde von der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH den Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmern eine pauschale Vertragserrichtungsgebühr in Rechnung gestellt.

Hinsichtlich der Befristung der Vertragsverhältnisse war festzuhalten, dass sowohl Altverträge als auch neue Verträge befristet und unbefristet abgeschlossen wurden. Die Länge der Befristung hing im Wesentlichen mit der Bestandskategorie zusammen. Gemäß GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH sollten Neuverträge in Zukunft in der Regel unbefristet abgeschlossen werden. Ausnahmen wären jedoch bei Freiflächen und in begründeten Einzelfällen möglich.

Die Untervermietung und Weitergabe der Bestandobjekte und einzelner Räumlichkeiten sowie die Veräußerung des errichteten Gebäudes bei Superädifikatsflächen war nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberin gestattet. Bei den sonstigen Bestandskategorien war jede Untervermietung und Weitergabe des Bestandgegenstandes untersagt.

Mit dem Abschluss neuer Verträge wurde auch die Einhaltung der Hausordnung des Marktes vereinbart. Diese beinhaltete generelle Informationen (wie Öffnungszeiten, Ansprechpartnerinnen bzw. Ansprechpartner etc.) zum Markt und regelte insbesondere den Zutritt, die Zufahrts- und Parksituation sowie die Müll- und Abfallentsorgung.

#### **5.4 Kennzahlen zu den Bestandverträgen**

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH reportete keine gesonderten periodischen Kennzahlen neben den Finanzkennzahlen an ihre Eigentümerin bzw. an ihren Aufsichtsrat. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, für eine verbesserte Betriebssteuerung über die Finanzkennzahlen hinausgehende Kennzahlen zu erarbeiten und in das periodische Reporting aufzunehmen.

Auf Anfrage des Stadtrechnungshofes Wien wurden lt. GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH die nachstehend angeführten Kennzahlen zu den Bestandverträgen von der ausgelagerten Hausverwaltung ermittelt. Der Stadtrechnungshof Wien überprüfte die gelieferten Zahlen auf Plausibilität und nahm mit der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH gemeinsam Korrekturen des Datenmaterials vor.

5.4.1 Die nachstehende Tabelle 2 enthält eine Gegenüberstellung der Anzahl der Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer im Zeitraum von Jänner 2019 bis November 2021 am Areal auf. Einzelne Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer hatten mehrere Verträge mit der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH abgeschlossen und sind in der Tabelle als je 1 Bestandnehmerin bzw. 1 Bestandnehmer je Kategorie enthalten.

Tabelle 2: Anzahl der Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer im Jänner 2019 und im November 2021

| Bestandkategorien                  | Jänner 2019 | November 2021 | Veränderungen<br>2019 auf 2021<br>in % |
|------------------------------------|-------------|---------------|--|
| A-Flächen                          | 12          | 15            | 25,0                                   |
| B- und C-Flächen                   | 80          | 84            | 5,0                                    |
| Freiflächen 1 und 2                | 28          | 45            | 60,7                                   |
| Blumenmarkt                        | 65          | 56            | -13,8                                  |
| Verwaltungszentrum und Zollanlagen | 20          | 17            | -15,0                                  |
| Summe                              | 205         | 217           | 5,9                                    |

Quelle: GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Zum Zeitpunkt der Übernahme des Baurechtes durch die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH im Jänner 2019 gab es 205 Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer am Areal. Mit November 2021 hatte sich die Anzahl um 5,9 % auf 217 erhöht.

Während die Anzahl der Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer der Kategorien A, B, C und insbesondere der Freiflächen stieg, verringerte sie sich beim Blumenmarkt sowie beim Verwaltungszentrum und bei den Zollanlagen.

5.4.2 Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH war bestrebt, die ihr übertragenen Verkehrsflächen bestmöglich zu nutzen. Daher erweiterte sie im Betrachtungszeitraum kontinuierlich die vermietbaren Flächen.

Die Tabelle 3 zeigt die Ausmaße der zur Verfügung stehenden vermietbaren Flächen zum Jänner 2019 und zum November 2021 sowie die Auslastung dieser Flächen zu den

beiden Zeitpunkten. In den Flächen der Bestandskategorien sind die Fleischmarktflächen (mit Ausnahme der Anmietung von Parkflächen) nicht enthalten.

Tabelle 3: Entwicklung und Auslastung der vermietbaren Flächen

| Bestandskategorien                    | Vermietbare Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Vermietete Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Auslastung<br>in % |
|---------------------------------------|---|--|--------------------|
|                                       | Jänner 2019                             |  |                    |
| A-Flächen                             | 65.370,50                               | 65.370,50                              | 100,0              |
| B- und C-Flächen                      | 57.170,72                               | 56.958,60                              | 99,6               |
| Freiflächen 1 und 2                   | 2.898,00                                | 2.898,00                               | 100,0              |
| Blumenmarkt                           | 8.147,20                                | 4.112,20                               | 50,5               |
| Verwaltungszentrum<br>und Zollanlagen | 2.257,18                                | 2.006,88                               | 88,9               |
| Summe                                 | 135.843,60                              | 131.346,18                             | 96,7               |
|                                       | November 2021                           |  |                    |
| A-Flächen                             | 77.028,00                               | 76.479,00                              | 99,3               |
| B- und C-Flächen                      | 57.292,76                               | 57.292,76                              | 100,0              |
| Freiflächen 1 und 2                   | 6.087,80                                | 6.087,80                               | 100,0              |
| Blumenmarkt                           | 8.137,95                                | 3.799,20                               | 46,7               |
| Verwaltungszentrum<br>und Zollanlagen | 2.708,14                                | 2.553,93                               | 94,3               |
| Summe                                 | 151.254,65                              | 146.212,69                             | 96,7               |

Quelle: GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Die vermietbaren Flächen erhöhten sich demnach im Betrachtungszeitraum um 11,3 % auf insgesamt 151.254,65 m<sup>2</sup>. Diese Entwicklung war insbesondere auf die Superädifikate der Kategorie A sowie auf die neu entstandenen Freiflächen zurückzuführen.

Im Jahr 2019 betrug die Auslastung der vermietbaren Flächen 96,7 %. Dabei waren die Kategorien A und B sowie die Freiflächen zur Gänze vermietet. Die größten freien Flächen befanden sich im Blumenmarkt mit 4.035 m<sup>2</sup> oder 50,5 %.

Der hohe Auslastungsgrad im November 2019 von 96,7 % blieb unverändert bis Ende des Jahres 2021. Im November 2021 waren die Kategorien B und C sowie die Freiflächen zur Gänze in Bestand gegeben. Die noch vermietbaren Flächen in der Höhe von 5.042 m<sup>2</sup> betrafen die Kategorie A, den Blumenmarkt sowie das Verwaltungszentrum und die Zollanlagen.

5.4.3 In der nachstehenden Tabelle 4 sind die Einnahmen der Jahre 2019 bis 2021 aus den Bestandverträgen ohne die (größtenteils weiterverrechenbaren) Betriebskosten dargestellt (Beträge in EUR):

Tabelle 4: Entwicklung der Einnahmen (ohne Betriebskosten) in den Jahren 2019 bis 2021

|                                       | 2019         | 2020         | 2021         | Veränderungen<br>2019 auf 2021<br>in % |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--|
| A-Flächen                             | 1.334.481,96 | 1.185.706,06 | 1.341.885,21 | 0,6                                    |
| B- und C-Flächen                      | 1.279.646,34 | 1.405.564,78 | 1.593.069,30 | 24,5                                   |
| Freiflächen 1 und 2                   | 158.867,45   | 256.512,82   | 288.073,08   | 81,3                                   |
| Blumenmarkt                           | 634.149,28   | 700.867,30   | 737.388,96   | 16,3                                   |
| Verwaltungszentrum<br>und Zollanlagen | 237.981,51   | 219.217,44   | 194.286,82   | -18,4                                  |
| Parkeinnahmen                         | 33.525,00    | 54.813,03    | 191.574,29   | 471,4                                  |
| Sonstige Einnahmen                    | 115.670,58   | 222.772,75   | 253.599,18   | 119,2                                  |
| Summe                                 | 3.794.322,12 | 4.045.454,18 | 4.599.876,84 | 21,2                                   |

Quelle: GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

5.4.3.1 Die Einnahmen aus den Bestandverträgen stiegen im Betrachtungszeitraum um 0,81 Mio. EUR oder 21,2 % auf 4,60 Mio. EUR. Diese Entwicklung war insbesondere auf die Ausweitung der vermietbaren Flächen, auf Neuverträge oder Vertragsänderungen in den Kategorien B und C sowie der Freiflächen 1 und 2 und damit auf Anhebung der vereinbarten Bestandzinse zurückzuführen. Beim Blumenmarkt konnte trotz Rückgang der vermietbaren Flächen eine Erhöhung von 0,10 Mio. EUR im Betrachtungszeitraum erreicht werden. Im Gegensatz dazu sanken die Einnahmen aus dem Verwaltungszentrum und den Zollanlagen um 18,4 %.

5.4.3.2 Mit Herbst des Jahres 2019 wurde von der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH ein Pauschalbetrag (Wagenkarte) für Fahrzeuge innerhalb des Marktgeländes eingehoben. Ab April 2021 führte die Gesellschaft eine Kurzparkregelung vor dem Verwaltungszentrum mit Kassenautomat (Preis je angefangener Stunde) und ab August 2021 eine generelle Parkraumbewirtschaftung des Geländes mit einer pauschalen

Jahresparkgebühr ein. Diese Maßnahmen erhöhten die Parkeinnahmen um 471,4 % auf 191.574,29 EUR im Jahr 2021.

5.4.3.3 Die sonstigen Einnahmen beinhalteten Einnahmen aus dem Müllplatz und eine im Jahr 2021 eingeführte pauschale Vertragserrichtungsgebühr, die von der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH von den Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmern bei Vertragsabschluss eingehoben wurde. Die sonstigen Einnahmen erhöhten sich vom Jahr 2019 auf das Jahr 2021 um 0,25 Mio. EUR.

## 6. Wirtschaftliche Entwicklung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH

### 6.1 Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage

Für die Beurteilung der Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage wählte der Stadtrechnungshof Wien die nach den gesetzlichen Mindestanforderungen für Kapitalgesellschaften vorgesehenen wesentlichen Bilanzposten aus. Er stellte diese in kumulierter Form entsprechend den Jahresabschlüssen der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH für den Zeitraum der Jahre 2018 bis 2020 in Tabelle 5 dar (Beträge in EUR):

Tabelle 5: Veränderungen der Vermögens- und Finanzlage zum Stichtag 31. Dezember der Geschäftsjahre 2018 bis 2020 (auszugsweise)

|  | 31.12.2018    | 31.12.2019    | 31.12.2020    | Veränderungen<br>2018 auf 2020<br>absolut |
|--|---------------|---------------|---------------|---|
| A. Anlagevermögen  | 225.184,84    | 357.842,12    | 2.232.700,05  | 2.007.515,21                              |
| I. Immaterielle<br>Vermögensgegenstände                      | -             | 1.222,50      | 2.203,94      | 2.203,94                                  |
| II. Sachanlagen  | 225.184,84    | 356.619,62    | 2.230.496,11  | 2.005.311,27                              |
| B. Umlaufvermögen  | 10.326.209,29 | 11.617.777,27 | 11.445.609,20 | 1.119.399,91                              |
| I. Forderungen und sonstige<br>Vermögensgegenstände          | 28.358,76     | 464.265,95    | 219.322,38    | 190.963,62                                |
| II. Kassenbestand, Schecks,<br>Guthaben bei Kreditinstituten | 10.297.850,53 | 11.153.511,32 | 11.226.286,82 | 928.436,29                                |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten                                | -             | 59.899,96     | 39.536,85     | 39.536,85                                 |
| Bilanzsumme Aktiva   | 10.551.394,13 | 12.035.519,35 | 13.717.846,10 | 3.166.451,97                              |
| A. Eigenkapital bzw. negatives<br>Eigenkapital               | -63.306,80    | 857.794,19    | 2.172.267,16  | 2.235.573,96                              |
| I. Eingefordertes Nennkapital                                | 35.000,00     | 35.000,00     | 35.000,00     | -   |
| II. Kapitalrücklagen   | 265.000,00    | 265.000,00    | 265.000,00    | -   |
| III. Bilanzgewinn bzw. Bilanzverlust                         | -363.306,80   | 557.794,19    | 1.872.267,16  | 2.235.573,96                              |
| B. Investitionskostenzuschüsse                               | 10.000.000,00 | 10.000.000,00 | 9.988.599,15  | -11.400,85                                |

|   | 31.12.2018    | 31.12.2019    | 31.12.2020    | Veränderungen<br>2018 auf 2020<br>absolut |
|---|---------------|---------------|---------------|---|
| C. Rückstellungen   | 23.110,00     | 163.999,33    | 369.317,91    | 346.207,91                                |
| D. Verbindlichkeiten                                      | 591.590,93    | 1.013.725,83  | 1.187.661,88  | 596.070,95                                |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten        | 9,50          | -             | -             | -9,50                                     |
| 2. Verbindlichkeiten aus<br>Lieferungen und Leistungen    | 23.339,58     | 216.109,13    | 224.068,19    | 200.728,61                                |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber<br>verbundenen Unternehmen | 568.241,85    | 86.259,84     | 31.365,65     | -536.876,20                               |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten                             | -             | 711.356,86    | 932.228,04    | 932.228,04                                |
| Bilanzsumme Passiva                                       | 10.551.394,13 | 12.035.519,35 | 13.717.846,10 | 3.166.451,97                              |

Quelle: GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

6.1.1 Die Bilanzsumme erhöhte sich im Betrachtungszeitraum von ursprünglich rd. 10,55 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018 auf rd. 13,72 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020. Die Veränderung der Zusammensetzung der Vermögensstruktur war die Folge aus der starken Zunahme des Anlagevermögens um rd. 2,01 Mio. EUR und einem vergleichsweise schwächeren Anstieg des Umlaufvermögens um rd. 1,12 Mio. EUR.

6.1.2 Die Aktiva setzten sich zum 31. Dezember 2020 aus dem Anlagevermögen in der Höhe von rd. 2,23 Mio. EUR und dem Umlaufvermögen in der Höhe von rd. 11,45 Mio. EUR zusammen.

Das Anlagevermögen bestand zum 31. Dezember 2020 neben der Software als einzigen immateriellen Vermögensgegenstand aus Sachanlagen in der Höhe von rd. 2,23 Mio. EUR. Letztere umfassten im Wesentlichen die Posten „Anlagen in Bau“ in der Höhe von rd. 1,02 Mio. EUR und „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ in der Höhe von rd. 1,03 Mio. EUR.

Das Umlaufvermögen setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 im Wesentlichen aus Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen in der Höhe von rd. 0,22 Mio. EUR sowie dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in der Höhe von rd. 11,23 Mio. EUR zusammen. Zu den Guthaben bei Kreditinstituten merkte der Stadtrechnungshof Wien an, dass die auf Tagesgeldkonten veranlagten Beträge

im Jahr 2019 einen Durchschnittsertrag von 0,1 % erreichten und dieser im Geschäftsjahr 2020 auf 0,01 % weiter zurückging. Der Stadtrechnungshof Wien untersuchte einen auf einem Festgeldkonto für einen Zeitraum von einem Jahr (23. September 2020 bis 23. September 2021) veranlagten Betrag von 5 Mio. EUR auf seine Ertragskraft und stellte fest, dass dieser ebenfalls einen sehr geringen Ertrag von 0,1 % erzielte. Auch die davorliegende, am 13. November 2019 durchgeführte, Festgeldveranlagung von 5 Mio. EUR erbrachte einen Zinsertrag von 0,1 %. Ein explizites Verwarentgelt wurde nicht verrechnet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betrafen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen, Forderungsabschreibungen und Verrechnungskonten der Hausverwaltung.

6.1.3 Die Passiva enthielten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 das Eigenkapital in der Höhe von rd. 2,17 Mio. EUR, Investitionskostenzuschüsse in der Höhe von rd. 9,99 Mio. EUR sowie Rückstellungen in der Höhe von rd. 0,37 Mio. EUR und Verbindlichkeiten in der Höhe von rd. 1,19 Mio. EUR.

Das Eigenkapital der Gesellschaft umfasste das zur Gänze einbezahlte Stammkapital in der Höhe von 35.000,-- EUR, die nicht gebundenen Kapitalrücklagen in der Höhe von rd. 0,27 Mio. EUR sowie den Bilanzgewinn in der Höhe von 1,87 Mio. EUR und diente zur Deckung etwaiger Verluste aus dem Vollbetrieb.

Mit Beschlussfassung vom 24. Oktober 2018 gewährte der Gemeinderat - wie bereits erwähnt - der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH einen Investitionskostenzuschuss in der Höhe von 10 Mio. EUR für diverse Investitionen. Die Aufteilung der Investitionssumme auf die einzelnen Bereiche wurde dabei wie folgt festgelegt (Beträge in EUR):

Tabelle 6: Verwendungszweck des Investitionskostenzuschusses an die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH

|  |              |
|--|--------------|
| Standgruppen B und C   |              |
| Erneuerung von 6 Niederspannungsräumen in den Standgruppen B und C | 1.084.000,00 |
| Erneuerung des Blitzschutzes                                       | 140.000,00   |

|   |               |
|---|---------------|
| Standgruppen B und C                              |               |
| Vordachbeleuchtung                                | 190.000,00    |
| Summe Standgruppen B und C                        | 1.414.000,00  |
| Kollektorgänge                                    | -             |
| Ersatz der Brandmeldeanlage, Erneuerungen am Dach | 3.071.000,00  |
| Blumenhalle                                       | -             |
| Ersatz der Brandmeldeanlage, Erneuerungen am Dach | 5.300.000,00  |
| An- und Ablieferungswege, Verkehrsflächen         | -             |
| Ersatz der Straßenbeläge, Rigole                  | 215.000,00    |
| Summe Investitionskostenzuschuss                  | 10.000.000,00 |

Quelle: Gemeinderatsbeschluss vom 24. Oktober 2018, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Nach Angaben der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH führte sie bis zum 31. Dezember 2020 Investitionen in der Höhe von 1.058.401,18 EUR durch, wovon sie Anschaffungskosten in der Höhe von 713.305,50 EUR als „Anlagen in Bau“ aktivierte und Anschaffungskosten in der Höhe von 345.095,68 EUR im Jahr 2020 in Betrieb nahm und abschrieb. Analog zu den damit in Verbindung stehenden durchgeführten Abschreibungen erfolgte eine Auflösung des Investitionskostenzuschusses in der Höhe von 11.400,83 EUR. Dazu war auszuführen, dass erst mit der Inbetriebnahme der Sachanlagen die planmäßige Abschreibung und die korrespondierende Auflösung des Investitionskostenzuschusses in der Finanzbuchhaltung zu erfassen sind.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte die in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 in Betrieb genommenen Investitionen nach den im Gemeinderatsbeschluss aufgelisteten Kategorien in Tabelle 7 dar (Beträge in EUR):

Tabelle 7: Mittelverwendung des Investitionskostenzuschusses durch die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH in den Geschäftsjahren 2019 und 2020

|   |            |
|---|------------|
| Kategorie bzw. Bereich                    |            |
| Standgruppen B und C: Blitzschutz         | 4.562,88   |
| Kollektorgänge                            | 251.591,84 |
| An- und Ablieferungswege, Verkehrsflächen | 88.940,96  |
| Summe Investitionen                       | 345.095,68 |

Quelle: GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Der Stadtrechnungshof Wien wies unter Berücksichtigung der von der Geschäftsführung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH beschlossenen konzeptiven Neuausrichtung der Verwendung der Blumenhalle unter etwaiger künftiger Einbindung einer Generalbestandnehmerin bzw. eines Generalbestandnehmers auf die durch den Gemeinderatsbeschluss normierte zwingende Mittelverwendung des Investitionskostenzuschusses hin. Diesbezüglich empfahl der Stadtrechnungshof Wien, im Fall des geplanten Abweichens von den im Gemeinderatsbeschluss festgelegten Vorgaben, die hierfür erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Unter dem Posten Rückstellungen erfasste die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH Steuer- und Sozialkapitalrückstellungen sowie Rückstellungen für Beratungsaufwendungen und sonstige Rückstellungen.

Die Verbindlichkeiten setzten sich im Wesentlichen aus den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in der Höhe von rd. 0,22 Mio. EUR sowie den sonstigen Verbindlichkeiten in der Höhe von rd. 0,93 Mio. EUR zusammen. Letztere bestanden größtenteils in Form von Kautionen und solchen gegenüber der mit der Hausverwaltung beauftragten privaten Dienstleistungsgesellschaft.

Die korrespondierende, passivseitige Zunahme der Bilanzsumme im Betrachtungszeitraum ergab sich primär aus der positiven Veränderung des Eigenkapitals durch die Bilanzgewinne der Jahre 2019 und 2020.

6.1.4 Zu den nicht in den Büchern erfassten Geschäftsvorfällen zählten die durch die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH gegenüber den Mitgliedern der Geschäftsführung eingeräumten Pensionszusagen und das der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH vertraglich eingeräumte Baurecht.

6.1.4.1 Hinsichtlich der von der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH gegenüber den Mitgliedern der Geschäftsführung erteilten beitragsorientierten Pensionszusagen stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass diese passivseitig als Rückstellungen zu erfassen wären. Zu ihrer Finanzierung führte die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH

Versicherungsbeiträge im Rahmen einer Rückdeckungsversicherung ab, welche inhaltlich Forderungen gegenüber der Versicherungsgesellschaft darstellten.

Die Geschäftsführung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH entschied sich im Rahmen der Jahresabschlussaufstellung dazu, von dem grundsätzlich nach dem UGB normierten Verrechnungsverbot nach § 196 Abs. 2 UGB von aktiven und passiven Bilanzposten abzugehen.

Sie stützte sich dabei auf die AFRAC-Stellungnahme 27 Personalrückstellungen iVm dem Fachgutachten KFS/RL 23, eine Stellungnahme des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstreuhänder, zur Bilanzierung von Rückdeckungsversicherungen<sup>1</sup>. Darin wird unter Bezugnahme auf das Verrechnungsverbot einleitend darauf hingewiesen, dass eine Aufrechnung der Verpflichtungen des Unternehmens gegenüber den Berechtigten aus einer Pensionszusage mit dem Anspruch des Unternehmens aus einer Rückdeckungsversicherung nicht zulässig ist. Als Begründung wird angeführt, dass es sich um 2 voneinander unabhängige Rechtsbeziehungen handelt.

Gemäß dieser AFRAC-Stellungnahme liegt jedoch eine Ausnahme vom Verrechnungsverbot dann vor, wenn eine Rückdeckungsversicherung an den Berechtigten verpfändet ist. Dazu müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Verpfändung der Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung an den Berechtigten und
- Kongruenz hinsichtlich Fälligkeit und Höhe der Pensionsverpflichtung und der Rückdeckungsversicherung.

In diesem Ausnahmefall sind im Anhang jedoch entsprechende Angaben zu machen.

---

<sup>1</sup> Vgl. AFRAC-Stellungnahme 27 Personalrückstellungen (UGB [März 2018]) iVm Stellungnahme des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstreuhänder zur Bilanzierung von Rückdeckungsversicherungen (beschlossen in der Sitzung des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision am 27. Juni 2016 als Neufassung der Stellungnahme KFS/RL 23)

Die diesbezügliche Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass die Verpfändung der Ansprüche aus der Rückdeckungsversicherung mit den beiden Mitgliedern der Geschäftsführung einzelvertraglich geregelt wurde. Nach der Argumentation des Fachsenats gewährleisteten die Vorschriften zur Bildung von Deckungsstöcken auch im Fall einer Insolvenz des Versicherungsunternehmens die Erfüllbarkeit des rechtlichen Anspruches aus der Rückdeckungsversicherung. Deswegen hatte die Verpfändung zur Folge, dass die korrespondierenden Pensionszusagen in der Höhe des Anspruches aus der Rückdeckungsversicherung für das Unternehmen keine wirtschaftliche Belastung mehr darstellten. Durch eine Verpfändung des Anspruches bzw. durch eine rechtlich gleichwertige Gestaltung wird den Gläubigerinnen bzw. Gläubigern des bilanzierenden Unternehmens der Zugriff auf den Anspruch an das Versicherungsunternehmen entzogen. Daher war vor diesem Hintergrund ein Abgehen vom Verrechnungsverbot des § 196 Abs. 2 UGB auf Basis des Grundsatzes der wirtschaftlichen Betrachtungsweise (§ 196a Abs. 1 UGB) zulässig, wenn zusätzliche Angaben in den Anhang aufgenommen wurden<sup>2</sup>. Diese hatten einen Hinweis auf die Tatsache der Verpfändung der Ansprüche und die betragsmäßige Aufgliederung des Bilanzpostens in die Werte für die Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen und die Pensionsverpflichtungen zu enthalten<sup>3</sup>.

Die Prüfung der erforderlichen Angaben ergab, dass im Anhang ein Hinweis auf die Tatsache der Verpfändung enthalten war. Darin wies die Gesellschaft Ansprüche aus den Rückdeckungsversicherungen in der Höhe von 146.640,21 EUR sowie Pensionsrückstellungen in der Höhe von 112.410,-- EUR zum 31. Dezember 2020 aus.

Wenngleich diese Rechtsansicht als vertretbar zu beurteilen war, wies der Stadtrechnungshof Wien darauf hin, dass das gesetzlich normierte Verrechnungsverbot nur wenige Ausnahmen zulässt. Dazu zählen z.B. zivilrechtlich vereinbarte Verrechnungs-

---

<sup>2</sup> Vgl. AFRAC-Stellungnahme 27 zu Rz. 49 (Dezember 2020) iVm KFS/RL 23, Rz. 21

<sup>3</sup> Vgl. KFS/RL 23, Rz. 30b)

möglichkeiten, die Saldierung von Kursgewinnen und Kursverlusten, sofern keine Verzögerung beim Forderungseingang vorhersehbar ist, oder die Verrechnung von aktiven mit passiven Steuerlatenzen nach § 198 Abs. 10 UGB. Eine Ausnahme vom Saldierungsverbot stellen auch offene Absetzungen dar: § 225 Abs. 6 Satz 2 UGB sieht für erhaltene Anzahlungen auf Vorräte diese Möglichkeit ausdrücklich vor.

Emig/Hirner vertreten im Handbuch Bertl/Mandl: Rechnungslegungsgesetz<sup>4</sup> die Meinung, dass - anders als nach dHGB - eine Verrechnung von Verpflichtungen aus Pensionszusagen, Vereinbarungen zur Altersteilzeit oder zu Lebensarbeitszeitmodellen sowie anderen vergleichbaren langfristigen Verpflichtungen mit Vermögensgegenständen, die ausschließlich zur Erfüllung dieser Verpflichtungen dienen, unter das Verrechnungsverbot fallen. Dies schließe ihrer Meinung nach auch den Fall ein, dass für Verpflichtungen aus einer betrieblichen Altersvorsorge eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen wurde.

Nach Beurteilung der gesetzlichen Lage zum Verrechnungsverbot und Abwägung der hierzu in der Literatur vertretenen Meinungen empfahl der Stadtrechnungshof Wien, im Zweifelsfall das gesetzlich normierte Saldierungsverbot uneingeschränkt zu beachten und Abweichungen davon nur dann vorzunehmen, wenn diese entweder durch das Gesetz normiert oder durch die Judikatur für zulässig befunden wurden.

6.1.4.2 Der unter Punkt 3.1 erläuterte und zwischen der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH als Baurechtsnehmerin und der Stadt Wien als Baurechtsgeberin abgeschlossene Baurechtsvertrag umfasste zugunsten der Bauberechtigten insgesamt Grundstücke im verbücherten Gesamtausmaß von 286.007m<sup>2</sup> für den Zeitraum vom 31. Dezember 2018 bis 31. Dezember 2118.

Die Einräumung der Baurechte erfolgte für die gesamte Vertragsdauer unentgeltlich. Sie unterlagen einem Veräußerungsverbot. Bei Erlöschen der Baurechte durch Zeitablauf werden die Bauwerke samt Zugehör an die Grundeigentümerin zurückfallen. Die

---

<sup>4</sup> Vgl. Handbuch Bertl/Mandl: Rechnungslegungsgesetz, 23. Lieferung, Juli 2020, § 196, Rz. 16

Stadt Wien war zu einer Entschädigungszahlung nicht verpflichtet. Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall war der 1. Jänner 2019.

Nach § 1 Abs. 1 BauRG kann ein Grundstück mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden, worunter der Gesetzgeber das „Baurecht“ definiert. Dieses kann nach § 3 Abs. 1 BauRG nicht auf weniger als 10 Jahre und nicht mehr als 100 Jahre bestellt werden. Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache, das aufgrund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zugehör des Baurechtes (vgl. § 6 BauRG).

§ 9 BauRG regelt das Erlöschen des Baurechtes. In diesem Fall fällt das Bauwerk an die Grundeigentümerin bzw. den Grundeigentümer zurück. Gesetzliche Pfand- und Vorzugsrechte, die auf dem Baurecht haften, gehen auf das Grundstück über, sobald das Baurecht erlischt. Mangels einer anderen Vereinbarung ist der bzw. dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe von 25 % des vorhandenen Bauwertes zu leisten.

Hinsichtlich der bilanziellen Behandlung des Baurechtes war auszuführen, dass dieses nach der Literatur<sup>5</sup> unter dem Posten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremdem Grund“ zu subsumieren ist. Dieser Posten umfasst allgemein:

- Unbebaute Grundstücke (Grund und Boden),
- bebaute Grundstücke (Grundwert der bebauten Grundstücke),
- Bauten auf eigenem Grund,
- Bauten auf fremdem Grund (vor allem Superädifikate) und
- grundstücksgleiche Rechte (vor allem Baurechte und Abbaurechte).

---

<sup>5</sup> Vgl. Brein/Denk/Krainer/Pfeiler/Reisner/Sixl/Wagner, Bilanzierung für den Jahresabschluss, 17. Auflage (Dezember 2020), Rz. 2018

Voraussetzung ist, dass alle in dieser Position angeführten Gegenstände bestimmt sind, dauernd dem Unternehmen zu dienen.

Die Grundstücke sind erstmalig mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten anzusetzen. Zu den Anschaffungskosten zählen auch Nebenkosten.

Im gegenständlichen Fall des unentgeltlichen Erwerbes eines Vermögensgegenstandes erbrachte die Erwerberin bzw. der Erwerber für den Erhalt des Vermögensgegenstandes keine Gegenleistung. Ob in einem solchen Fall eine Aktivierung vorzunehmen ist, ist im Fachschrifttum nicht abschließend beantwortet und strittig. Die überwiegende Mehrheit der österreichischen Literatur bejaht diese unter Bezug auf das deutsche Schrifttum einerseits mit dem Argument, dass die Entgeltlichkeit kein für die Beurteilung von Vermögensgegenständen prägendes Charakteristikum ist<sup>6</sup> und andererseits unter Verweis auf das unternehmensrechtliche Vollständigkeitsgebot. Dieses ist in § 196 Abs. 1 UGB geregelt und sieht vor, dass der Jahresabschluss sämtliche Vermögensgegenstände, Rückstellungen, Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge zu enthalten hat, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Nach dem herrschenden Rechtsverständnis sind davon sowohl entgeltliche als auch unentgeltliche Positionen mitumfasst.

Unter Beachtung dieses Vollständigkeitsgebotes wäre eine Aktivierungspflicht von unentgeltlich erworbenen Vermögensgegenständen uneingeschränkt zu befürworten, da nach diesem nur dann abgewichen werden kann, wenn durch das Gesetz etwas anderes bestimmt ist. Eine abweichende Regelung wird allerdings durch das Gesetz für den Fall des unentgeltlichen Erwerbes von Vermögensgegenständen - mit Ausnahme von § 197 Abs. 2 UGB - nicht getroffen. Wenngleich in der Literatur Autorinnen bzw. Autoren neben dem Aktivierungsgebot ein Aktivierungswahlrecht unentgeltlich erworbener Vermögensgegenstände postulieren, schloss sich der Stadtrechnungshof Wien der überwiegenden Rechtsauffassung nach einer grundsätzlichen Aktivierungspflicht an. Dafür waren als Bemessungsgrundlage im Lichte des „true and fair view“ die

---

<sup>6</sup> Vgl. Fritz-Schmied/Schuschnig in Hirschler (Hrsg.), Bilanzrecht I<sup>2</sup> (Jahr 2019), § 196, Rz. 5

fiktiven Anschaffungskosten heranzuziehen und war deren Höhe nach dem Zeitwert zu bemessen. Die literarische Meinung, wonach eine solche Bewertung nicht mit dem unternehmensrechtlichen Anschaffungskostenprinzip vereinbar wäre und ein Ansatz mit dem Wert von null analog voll abgeschriebenener Vermögensgegenstände zu erfolgen hätte, wurde nach Beurteilung des Stadtrechnungshofes Wien als weniger gewichtig eingestuft<sup>7</sup>.

Als Gegenkonto bei der Verbuchung des Zuganges eines unentgeltlich erworbenen Vermögensgegenstandes kam in der Regel nur ein Ertragskonto infrage. Im gegenständlichen Fall wäre jedoch eine erfolgsneutrale Gegenbuchung im Eigenkapital möglich, da es sich bei dem unentgeltlich erworbenen Vermögensgegenstand um eine Kapitaleinlage in Form einer Sacheinlage handelte<sup>8</sup>.

Die Einschau in die von einer Abschlussprüfungsgesellschaft jeweils mit einem uneingeschränkten Prüfungsurteil versehenen Jahresabschlüsse 2019 und 2020 ergab, dass weder der Bilanz noch dem Anhang Informationen über das Vorhandensein dieser unentgeltlich eingeräumten Baurechte zu entnehmen waren. Damit lagen einer bzw. einem sachkundigen Dritten keine vollständigen Jahresabschlussinformationen vor.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, in Abstimmung mit der Abschlussprüfungsgesellschaft die Problematik zur Erfassung bzw. zum Ausweis von unentgeltlich zugewandten Vermögensgegenständen zu erörtern. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wären die eingeräumten Baurechte zwingend in den Jahresabschluss aufzunehmen und die gewählte Vorgehensweise ausreichend im Anhang zu begründen.

---

<sup>7</sup> Vgl. Zib/Dellinger (Hrsg.), UGB/Großkommentar, Band III, Teil 1 (Jahr 2013), § 196, Rz. 8

<sup>8</sup> Vgl. Bertram/Kessler/Müller, Haufe, HGB Bilanz/Kommentar, Rz. 33 bis Rz. 35 (zugegriffen am 7. Februar 2022)

## 6.2 Veränderungen in der Ertragslage

Für die Beurteilung der Entwicklung der Ertragslage wählte der Stadtrechnungshof Wien wesentliche Posten der Gewinn- und Verlustrechnung aus und stellte diese entsprechend den Jahresabschlüssen der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH für den Zeitraum der Jahre 2018 bis 2020 tabellarisch dar (Beträge in EUR):

Tabelle 8: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im Zeitraum der Jahre 2018 bis 2020 (auszugsweise)

|   | 29.10. bis<br>31.12.2018 | 01.01. bis<br>31.12.2019 | 01.01. bis<br>31.12.2020 | Veränderungen<br>2019 auf 2020<br>absolut |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| 1. Umsatzerlöse   | -                        | 6.200.157,59             | 6.392.308,86             | 192.151,27                                |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge: Übrige  | -                        | 25.401,34                | 270.190,52               | 244.789,18                                |
| 3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen   | -                        | -3.329.934,01            | -3.398.648,10            | -68.714,09                                |
| 4. Personalaufwand  | -                        | -478.818,86              | -898.133,27              | -419.314,41                               |
| 5. Abschreibungen   | -5.117,82                | -38.391,68               | -89.006,25               | -50.614,57                                |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen, wobei Gesellschaften die nicht klein sind, Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen, gesondert ausweisen müssen | -358.188,98              | -1.394.824,80            | -880.171,25              | 514.653,55                                |
| 7. Zwischensumme aus Z. 1 bis 6 (Betriebserfolg)  | -363.306,80              | 983.589,58               | 1.396.540,51             | 412.950,93                                |
| 8. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge = Finanzerfolg  | -                        | 35,95                    | 4.601,87                 | 4.565,92                                  |
| 9. Ergebnis vor Steuern   | -363.306,80              | 983.625,53               | 1.401.142,38             | 417.516,85                                |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | -                        | -62.524,54               | -86.669,41               | -24.144,87                                |
| 11. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss bzw. Jahresfehlbetrag  | -363.306,80              | 921.100,99               | 1.314.472,97             | 393.371,98                                |
| 12. Gewinn- bzw. Verlustvortrag aus dem Vorjahr   | -                        | -363.306,80              | 557.794,19               | 921.100,99                                |
| 13. Bilanzgewinn bzw. Bilanzverlust   | -363.306,80              | 557.794,19               | 1.872.267,16             | 1.314.472,97                              |

Quelle: GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Einleitend wies der Stadtrechnungshof Wien darauf hin, dass die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH mit 29. Oktober 2018 erfolgte. Deshalb schränkte er die in der Tabelle angeführten Veränderungswerte zur Erhöhung der Aussagekraft auf die Geschäftsjahre 2019 und 2020 ein.

6.2.1 Die in den Geschäftsjahren 2019 bis 2020 erzielten Umsatzerlöse resultierten im Wesentlichen aus den dem Geschäftsmodell der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH entsprechenden Erträgen aus Mietverträgen. Diese umfassten im Wesentlichen Erlöse mit einem USt-Satz von 20 % in der Höhe von rd. 5,51 Mio. EUR (Jahr 2019: 5,29 Mio. EUR).

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH führte zu der Erfassung der Mieterträge aus, dass unter dem Konto 4850 mit einem USt-Satz von 20 % auch Bareinnahmen bzw. Einnahmen aus Kartenzahlungen durch die Registrierkasse aus der Vermietung von Marktflächen (Blumenhalle und Freiflächen) zu finden waren. Sie ergänzte, dass diese Kassen ausschließlich zur Entgegennahme von Bargeld bzw. Kartenzahlung für die temporäre Vermietung von Marktflächen dienten.

6.2.2 Der Materialaufwand und die sonstigen bezogenen Herstellungsleistungen umfassten im Wesentlichen den Vermietungsaufwand inkl. Betriebskosten und Personalbereitstellungen und erhöhten sich vom Jahr 2019 auf das Jahr 2020 geringfügig auf 3,40 Mio. EUR.

Nach Angaben der Geschäftsführung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wurden unterjährig auf dem Konto 5600 „Vermietungsaufwand inkl. Betriebskosten“ die Betriebskosten erfasst, die bereits monatlich von der ausgelagerten Hausverwaltung an die Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer weiterverrechnet wurden. Die noch nicht weiterverrechneten Betriebskosten erfasste die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH auf einem gesonderten „Verrechnungskonto Hausverwaltung für die Betriebskosten“ (Konto 3488). Dieses buchte die geprüfte Gesellschaft zum Bilanzstichtag einerseits auf das Aufwandskonto 5600 „Vermietungsaufwand inkl. Betriebskosten“ und andererseits auf das Erlöskonto 4521 „Erlösabgrenzung für Vor- und Folgejahre“ um.

Nach Angaben der Geschäftsführung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH erfasste die Gesellschaft zu den Bilanzstichtagen auf dem Konto 5600 „Vermietungsauf-

wand inkl. Betriebskosten“ alle Vermietungsaufwände inkl. Betriebskosten. Die Einschau ergab jedoch, dass Vermietungsaufwendungen auf diesem Buchhaltungskonto nicht abgebildet worden waren.

Zu der buchhalterischen Erfassung der Betriebskostenabrechnungen und ihrer Weiterverrechnung führte der Stadtrechnungshof Wien eine Einschau in Form einer Videokonferenz durch. An dieser nahm 1 Mitglied der Geschäftsführung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH und 2 Mitarbeitende aus der Finanzbuchhaltung und dem Controlling der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH teil. Im Mittelpunkt stand die Erörterung eines zuvor an die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH übermittelten Fragebogens. Dabei zeigten sich Schwächen in der Nachvollziehbarkeit der Geschäftsvorfälle sowie in ihrer buchhalterischen Erfassung bzw. Abbildung im Jahresabschluss. Nach § 190 Abs. 1 Satz 2 UGB muss die Buchführung so beschaffen sein, dass sie einer bzw. einem sachverständigen Dritten innerhalb angemessener Zeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle und über die Lage des Unternehmens vermitteln kann. Zudem müssen sich die Geschäftsvorfälle in ihrer Entstehung und Abwicklung verfolgen lassen<sup>9</sup>. Deswegen regte der Stadtrechnungshof Wien an, die komplexe Struktur des Prozesses der Betriebskostenabrechnungen zu vereinfachen und den Mitarbeitenden ausreichendes Wissen darüber zu vermitteln. Weiters wurde empfohlen, die Einhaltung der für die Führung der Bücher gesetzlich normierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung unter besonderer Bezugnahme auf § 190 UGB uneingeschränkt zu gewährleisten.

Auf dem Konto 5900 erfasste die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH die Aufwendungen für das von der MA 59 - Marktamt bereitgestellte Personal. Diese umfassten beispielsweise Aufwendungen für Portierdienste, Brandschutz, Technisches Facilitymanagement, Reinigung etc., wobei die Abrechnung halbjährlich erfolgte, weshalb eine unterjährige Abgrenzung vorgenommen wurde.

---

<sup>9</sup> Vgl. § 190 Abs. 1 Satz 3 UGB

6.2.3 Um die Aussagekraft der Ertrags- und Einnahmenstruktur zu erhöhen, stellte der Stadtrechnungshof Wien die Zusammensetzung der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge für den Zeitraum der Jahre 2018 bis 2020 der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH in Tabelle 9 dar (Beträge in EUR):

Tabelle 9: Zusammensetzung der Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge für den Zeitraum der Jahre 2018 bis 2020

|  | 29.10. bis<br>31.12.2018 | 01.01. bis<br>31.12.2019 | 01.01. bis<br>31.12.2020 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge<br>gesamt lt. Gewinn- und Verlustrechnung | -                        | 6.225.558,93             | 6.662.499,38             |
| davon Mieterträge  | -                        | 5.439.646,04             | 5.632.163,91             |
| davon Erlösabgrenzung für Vor- und Folgejahre  | -                        | 618.320,02               | 492.973,55               |
| davon Umsatzerlöse   | -                        | 140.526,50               | 262.767,55               |

Quelle: Jahresabschlüsse der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Die Analyse der Ertragsstruktur ergab, dass die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH ihre Erträge primär aus den abgeschlossenen Mietverträgen erzielte. Diese erreichten im Geschäftsjahr 2020 einen Wert von rd. 5,63 Mio. EUR.

Auf dem Konto 4521 „Erlösabgrenzung für Vor- und Folgejahre“ erfasste die Gesellschaft im Wesentlichen die Abgrenzung für Betriebskostenabrechnungen der Hausverwaltung. Diese führte im Geschäftsjahr 2020 zu Erlösen in der Höhe von rd. 0,49 Mio. EUR (Vorjahr: 0,62 Mio. EUR).

6.2.4 Im Rahmen der Aufwandsstrukturanalyse untersuchte der Stadtrechnungshof Wien das Verhältnis verschiedener Aufwandsarten zur Gesamtleistung. Betriebswirtschaftlich betrachtet umfasst die Gesamtleistung die Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen. Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wies in ihren Jahresabschlüssen weder Bestandsveränderungen noch aktivierte Eigenleistungen aus, weshalb in der Darstellung die Umsatzerlöse der Gesamtleistung entsprechen.

6.2.4.1 Die zentralen Kennzahlen der Aufwandsstrukturanalyse sind die Materialintensität (Materialaufwand zu der Gesamtleistung), die Personalintensität (Personalaufwand zu der Gesamtleistung) und die Anlagen- bzw. Abschreibungsintensität (Abschreibungen auf das Anlagevermögen zu der Gesamtleistung). Diese stellte der Stadtrechnungshof Wien im Rahmen seiner Analyse der Ertragslage für den Zeitraum der Jahre 2019 und 2020 in der Tabelle 10 dar:

Tabelle 10: Analyse der Ertragslage für den Zeitraum der Jahre 2019 und 2020

|   | 01.01. bis 31.12.2019 | 01.01. bis 31.12.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Umsatzerlöse = Gesamtleistung (in EUR)  | 6.200.157,59          | 6.392.309             |
| Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen lt. Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)   | -3.329.934,01         | -3.398.648,10         |
| Weiterverrechnungen (in EUR)  | 1.665,03              | 652.152,82            |
| Um Weiterverrechnungen bereinigte Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen (in EUR) | -3.328.268,98         | -2.746.495,28         |
| Materialintensität (in %)   | 53,68                 | 42,97                 |
| Personalaufwand (in EUR)  | -478.818,86           | -898.133,27           |
| Personalintensität (in %)   | 7,72                  | 14,05                 |
| Abschreibungen auf das Anlagevermögen (in EUR)  | -38.391,68            | -89.006,25            |
| Anlagenintensität (in %)  | 0,62                  | 1,39                  |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen (in EUR)   | -1.394.824,80         | -880.171,25           |
| Sonstige Aufwandsintensität (in %)  | 22,50                 | 13,77                 |

Quelle: Jahresabschlüsse der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

6.2.4.2 Eingangs war anzumerken, dass die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH im Geschäftsjahr 2018 keine Erträge erzielte, weshalb eine Analyse der Ertragslage für dieses Geschäftsjahr entfiel. Im Zuge der Einschau wies der Stadtrechnungshof Wien darauf hin, dass die an die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH verrechneten und von ihr an ihre Mieterinnen bzw. Mieter weiterverrechneten Betriebskosten die Umsatzerlöse und die Aufwendungen erhöhten, weswegen der Stadtrechnungshof Wien eine Nettodarstellung anstrebte. Dazu ersuchte der Stadtrechnungshof Wien die geprüfte Stelle um Aufbereitung ausreichend geeigneter Unterlagen, welche jedoch innerhalb des Prüfungszeitraumes nicht zur Verfügung gestellt werden konnten.

Allgemein zeigten die Berechnungen, dass die Materialintensität von rd. 54 % auf rd. 43 % markant abnahm und die Personalintensität von rd. 8 % auf rd. 14 % zunahm. Die Abschreibungen verharrten auf einem konstant niedrigen Niveau und erreichten im Betrachtungszeitraum einen Anteil von rd. 1 %. Die Intensität der sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierte sich im Betrachtungszeitraum von rd. 23 % auf rd. 14 %. Dazu stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass bei einer Nettobetrachtung der Erlöse und Aufwendungen, d.h. nach Bereinigung der Betriebskosten als Durchlaufposten, die Intensitätskennzahlen der nicht zu bereinigenden Aufwandsposten (Abschreibungen, Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen) deutlich höher ausfallen würden.

Die Veränderungen bzw. teilweise erheblichen Schwankungen im Bereich der Material-, der Personal- und der sonstigen Aufwandsintensität waren im Wesentlichen damit zu erklären, dass die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH erst seit Mitte des Jahres 2019 über eigenes Personal verfügte, das sie in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Personalaufwand“ auswies. Aus diesem Grund war der in der Kontenklasse 6 erfasste Personalaufwand mit einem Betrag von rd. 0,48 Mio. EUR geringer und stieg erst im Geschäftsjahr 2020 erheblich an. Darüber hinaus beschäftigte die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH auch Fremdpersonal in beträchtlichem Ausmaß, welches sie entweder als „sonstige bezogene Herstellungsleistungen“ oder als „sonstiger betrieblicher Aufwand“ verbuchte.

Unter „bezogenem beigestelltem Personal“ der Kontenklasse 5 erfasste die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH die Aufwendungen für die von der MA 59 - Marktamt und von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zugewiesenen bzw. zur Verfügung gestellten Bediensteten.

6.2.4.3 Für eine konkrete Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des gesamten Eigen- und Fremdpersonalaufwandes summierte der Stadtrechnungshof Wien die in der Kontenklasse 5 erfassten bezogenen Aufwendungen für beigestelltes Personal, den in der Kontenklasse 6 gebuchten Personalaufwand und den in der Kontenklasse 7 erfassten sonstigen betrieblichen Aufwand für beigestelltes Personal auf. In der Tabelle 5 stellte

der Stadtrechnungshof Wien die Entwicklung für die Geschäftsjahre 2018 bis 2020 dar:

Tabelle 11: Entwicklung des Eigen- und Fremdpersonalaufwandes im Zeitraum der Jahre 2018 bis 2020

|   | 31.12.2018 | 31.12.2019   | 31.12.2020   |
|---|------------|--------------|--------------|
| Kontenklasse 5: bezogene Aufwendungen für beigestelltes Personal lt. Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR) | -          | 1.021.218,11 | 1.765.940,17 |
| Kontenklasse 6: Personalaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)                                  | -          | 478.818,86   | 898.133,00   |
| Kontenklasse 7: Aufwand für beigestelltes Personal (in EUR)   | 320.610,37 | 659.479,68   | 167.126,86   |
| Eigen- und Fremdpersonalaufwand gesamt (in EUR)   | 320.610,37 | 2.159.516,65 | 2.831.200,03 |
| Gesamtleistung (in EUR)   | -          | 6.200.157,59 | 6.392.308,86 |
| Personalintensität (in %)   | -          | 34,8         | 44,3         |

Quelle: Jahresabschlüsse der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH im Geschäftsjahr 2020 einen Gesamtpersonalaufwand von rd. 2,83 Mio. EUR zu tragen hatte. Ungeachtet dessen, dass die geprüfte Gesellschaft in der Kontenklasse 5 Aufwendungen zur Weiterverrechnung von rd. 0,65 Mio. EUR erfasste, erreichte die auf die Gesamtleistung des Unternehmens bezogene Eigen- und Fremdpersonalintensität im Geschäftsjahr 2020 einen vergleichsweise hohen Wert von rd. 44,3 %. Sie stieg damit gegenüber dem Vorjahr (34,8 %) markant an.

Der Stadtrechnungshof Wien qualifizierte die Veränderung des Gesamtpersonalaufwandes als dynamisch. Allgemein empfahl er, die Personalaufwandsentwicklung in den Kontenklassen 5, 6 und 7 im Auge zu behalten, um den finanziellen Gestaltungsspielraum für die anderen Aufwandsarten nicht weiter einzuschränken.

6.2.5 Der Stadtrechnungshof Wien gliederte die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nach den 5 nominell größten Positionen auf und stellte diese in der unten angeführten Tabelle 12 für die Geschäftsjahre 2018 bis 2020 dar:

Tabelle 12: Aufstellung über die nominell größten Positionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

|  | 29.10. bis<br>31.12.2018 | 01.01. bis<br>31.12.2019 | 01.01. bis<br>31.12.2020 | Summe 2018<br>bis 2020 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Aufwand für beigestelltes Personal (in EUR)  | 320.610,37               | 659.479,68               | 167.126,86               | 1.147.216,91           |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand (in EUR)   | 11.455,43                | 142.952,63               | 95.151,59                | 249.559,65             |
| Abschreibung von Forderungen (in EUR)  | -                        | 149.081,14               | 67.610,20                | 216.691,34             |
| Instandhaltungs-, Entsorgungs- und<br>Reinigungsaufwand (in EUR)                               | 500,00                   | 251.831,00               | 313.407,55               | 565.738,55             |
| EDV-Aufwand (in EUR)   | 124,78                   | 88.167,29                | 72.833,52                | 161.125,59             |
| Gesamtaufwand für die 5 größten<br>Aufwandspositionen (in EUR)                                 | 332.690,58               | 1.291.511,74             | 716.129,72               | 2.340.332,04           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen lt.<br>Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)                 | 358.188,98               | 1.394.824,80             | 880.171,25               | 2.633.185,03           |
| Anteil der 5 größten Positionen an den gesamten<br>sonstigen betrieblichen Aufwendungen (in %) | 92,9                     | 92,6                     | 81,4                     | n.a.                   |

Quelle: Jahresabschlüsse bzw. Saldenlisten der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

6.2.5.1 Die Einschau ergab, dass die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH in den Geschäftsjahren 2018 bis 2020 sonstige betriebliche Aufwendungen in der Höhe von rd. 2,63 Mio. EUR hatte. Davon umfassten die 5 größten Positionen zwischen rd. 80 % bis rd. 93 %. Die Aufwendungen für beigestelltes Personal betrafen - wie bereits erwähnt - sowohl die zugewiesenen Bediensteten der MA 59 - Marktamt als auch das von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zur Verfügung gestellte Personal für Leistungen aus den Bereichen der Finanzbuchhaltung, des Controllings sowie der technischen Gebäudeausrüstung und erreichten den nominell höchsten Wert mit rd. 1,15 Mio. EUR.

6.2.5.2 Charakteristisch für die betriebliche Geschäftstätigkeit war der hohe Instandhaltungs-, Entsorgungs- und Reinigungsaufwand in der Höhe von rd. 0,57 Mio. EUR.

Aus den Protokollen zu den ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrates der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH erschloss sich für den Stadtrechnungshof Wien eine vertiefte Diskussion und Problematik im Zusammenhang mit der Abfall- bzw. Müllentsorgung. Für die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH waren mit der Abfallentsorgung erhebliche finanzielle Mehrkosten verbunden, weil eine markante Lü-

cke zwischen den anfallenden gesamten Müllentsorgungskosten und den an die Kundinnen bzw. Kunden verrechneten Gebühren klaffte. Da die durch die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH verrechneten Gebühren ursprünglich ein sehr niedriges Niveau aufwiesen, ließen sogar Supermärkte im Umkreis ihren Müll am Großmarkt Wien entsorgen. Zusätzlich gab es Häufungen von illegalen Müllablagerungen.

Die Geschäftsführung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH erhöhte als Reaktion auf die skizzierte Entsorgungsproblematik die durch die Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer zu leistenden Gebühren, sodass zumindest  $\frac{2}{3}$  der gesamten Müllentsorgungskosten gedeckt werden konnten. Das Ziel einer vollständigen Deckung dieser Gesamtkosten war nach Ausführungen der Geschäftsführung nicht erreichbar, da rd.  $\frac{1}{3}$  des anfallenden Mülls nicht einzelnen Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmern zugeordnet werden konnte. Erste Erfahrungen nach der Anhebung der Entsorgungsgebühren zeigten, dass die Gebührenerhöhung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH zu einer Verlagerung der Abfallentsorgung auf andere Wiener Märkte führte.

Im Rahmen der am 22. März 2022 vorgenommenen Begehung am Großmarkt Wien konnte der Stadtrechnungshof Wien - wie in der Abbildung 2 ersichtlich - einen Mitarbeitenden eines karitativen Umwelt- und Sozialvereines, der auch Bestandnehmer der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH ist, bei seiner Arbeit beobachten. Dieser Verein sammelte zur Entsorgung bestimmte, aber noch genusstaugliche Lebensmittel und andere Güter des täglichen Bedarfs und verteilte sie anschließend auf dafür vorgesehene Ausgabestellen in ganz Wien. Zweck des Vereines war es, armutsbetroffene Menschen in Sozialeinrichtungen mit Grundnahrungsmitteln zu versorgen und zu einer nachhaltigen Reduzierung der Lebensmittelverschwendung beizutragen.

Abbildung 2: Karitativer Verein am Großmarkt Wien



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

6.2.5.3 Um das Problem der illegalen Müllablagerungen zu beheben, setzte die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH das Instrument einer verstärkten Videoüberwachung ein.

Im Geschäftsjahr 2021 führte die nicht abschließend gelöste Entsorgungsproblematik innerhalb der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH zu der grundsätzlichen Diskussion, ob durch Zukauf der erforderlichen Entsorgungsleistungen auf dem freien Markt eine aus Sicht der Gesellschaft ganzheitliche und befriedigende Lösung erreicht werden könnte. In der Folge trat die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH mit 3 namhaften Entsorgungsunternehmen in Kontakt. 2 davon bekundeten ihr ausdrückliches Interesse. Eine Erbringung dieser Leistungen durch die MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark stand ursprünglich nicht zur Diskussion.

Dem Protokoll der 9. ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom 22. September 2021 war zu entnehmen, dass die Geschäftsführung den Aufsichtsrat über die inhaltlichen Gespräche mit den privaten Entsorgungsunternehmen informierte und das Entsorgungsunternehmen X als Favorit nannte, weil das Konkurrenzunternehmen Y einen Investitionsersatz bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses forderte. Den von der Geschäftsführung eingebrachten Antrag auf Abschluss eines Dienstleistungsvertrages für den Betrieb des Müllplatzes nahm der Aufsichtsrat einstimmig an.

Mit 12. November 2021 schloss die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH einen Betreibervertrag mit der MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark ab, wobei sich die Vertragsparteien auf einen erweiterten Kündigungsverzicht über einen Zeitraum von 10 Jahren verständigten. Wie dem Protokoll der 10. ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 30. November 2021 zu entnehmen war, begründete die Geschäftsführung die Entscheidung mit der Übernahme der Mitarbeitenden durch die MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark und die längere Vertragslaufzeit. Zudem war allerdings anzumerken, dass zwar aus Sicht der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH die Personalkosten durch die Übernahme der Mitarbeitenden durch die MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark reduziert wurden, aus ganzheitlicher Sicht der Stadt Wien jedoch lediglich eine Personalkostenverlagerung erfolgte.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Wirksamkeit des Betreibervertrages in Abstimmung mit der MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark und der MA 59 - Marktamt einem Monitoring zu unterziehen und gesamthaft zu beurteilen, ob die gesteckten Ziele (wie z.B. Kostenoptimierung und Abfallentsorgungsproblematik) erreicht wurden. Im Zuge dessen wären gemeinsam mit der MA 59 - Marktamt weiterführende Maßnahmen zu entwickeln, um das Müllaufkommen langfristig zu reduzieren, die Entsorgungsproblematik auf den Wiener Märkten zu entschärfen und damit auch Kosten zu vermeiden.

6.2.5.4 Der EDV-Aufwand und die Aufwendungen für abgeschriebene Forderungen erreichten ein annähernd ähnliches Niveau mit Werten von rd. 0,16 Mio. EUR bzw. rd. 0,22 Mio. EUR.

6.2.5.5 Die Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen erreichten im Jahr 2019, im Folgejahr der Gründung, einen Wert von 142.952,63 EUR. Sie setzten sich aus dem Rechts- und Beratungsaufwand in der Höhe von 118.166,08 EUR, dem Buchhaltungs- und Personalverrechnungsaufwand in der Höhe von 8.677,50 EUR, dem Steuerberatungsaufwand in der Höhe von 11.100,-- EUR sowie dem Prüfungsaufwand in der Höhe von 5.009,05 EUR zusammen. Wenngleich die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH im Geschäftsjahr 2020 zwar einen deutlichen Rückgang der Aufwendungen auf 95.151,50 EUR verzeichnete, beurteilte der Stadtrechnungshof Wien in einem 1. Schritt diese für eine kleine Gesellschaft im Sinn des § 221 UGB grundsätzlich als vergleichsweise hoch. Die detaillierte Einschau ergab jedoch unter dem Posten 7750 Rechts- und Beratungsaufwand größtenteils rechtsanwaltliche Aufwendungen für Besitzstörungs- sowie Mietzins- und Räumungsverfahren, die für den Stadtrechnungshof Wien nachvollziehbar waren.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl jedoch grundsätzlich, den Posten Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen auf seine Reduktionsfähigkeit hin zu überprüfen.

6.2.5.6 Die Geschäftsführung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH führte den Anstieg der Aufwendungen für EDV und Telekommunikation darauf zurück, dass die Gesellschaft ab Mitte des Jahres 2021 die Zeiterfassungen eigenständig durchführte. Davor seien diese Leistungen von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zugekauft worden.

6.2.5.7 Die Forderungsabschreibungen erreichten im Geschäftsjahr 2019 einen Wert von rd. 0,15 Mio. EUR und sanken im Geschäftsjahr 2020 auf rd. 0,07 Mio. EUR. Dazu empfahl der Stadtrechnungshof Wien, ein entsprechendes Forderungsmanagement zu etablieren sowie gegebenenfalls Maßnahmen einzuleiten, um Ertragsverluste so gering wie möglich zu halten.

6.2.5.8 Aus betriebswirtschaftlicher Sicht war festzustellen, dass die Betriebsergebnisse in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 nach Anfangsverlusten im Geschäftsjahr 2018 klar positiv waren. Allerdings profitierte die Gesellschaft in ihrer Rolle als Baurechtsnehmerin von dem mit der Stadt Wien vertraglich vereinbarten unentgeltlichen Baurechtszins, wodurch die Aufwendungen in der Finanzbuchhaltung geringer waren. Die Vereinbarung eines markt- bzw. fremdüblichen Baurechtszinses hätte zu einer Ergebnisverschlechterung in den Geschäftsjahren 2018 bis 2020 und zu einer Reduktion des Bilanzgewinnes geführt. Ungeachtet dessen empfahl der Stadtrechnungshof Wien, den zum 31. Dezember 2020 vorhandenen Bilanzgewinn in der Höhe von 1,87 Mio. EUR zur langfristigen Stärkung der Eigenkapitalbasis und zur Deckung eines künftig auftretenden Investitionsbedarfes im Unternehmen zu belassen.

### 6.3 Mehrjahresplanung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH

Der Stadtrechnungshof Wien ersuchte die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH um Vorlage geeigneter Unterlagen zur erwartenden künftigen Entwicklung der Erlöse und Aufwendungen. Dazu legte die Gesellschaft eine Mehrjahresplanung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2026 analog Tabelle 13 vor (Beträge in EUR):

Tabelle 13: Mehrjahresplanung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH für die Geschäftsjahre 2022 bis 2026

|   | 01.01. bis<br>31.12.2022 | 01.01. bis<br>31.12.2023 | 01.01. bis<br>31.12.2024 | 01.01. bis<br>31.12.2025 | 01.01. bis<br>31.12.2026 | Veränderungen<br>2022 auf 2026<br>in % |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| Umsatzerlöse  | 6.725.039,00             | 6.859.540,00             | 6.996.731,00             | 7.136.666,00             | 7.279.399,00             | 8,2                                    |
| Sonstige betriebliche<br>Erträge: Übrige  | 438.268,00               | 497.033,00               | 556.974,00               | 618.114,00               | 680.476,00               | 55,3                                   |
| Aufwendungen für<br>Material und sonstige<br>bezogene Herstellungs-<br>leistungen | -3.080.690,00            | -3.142.303,00            | -3.205.150,00            | -3.269.253,00            | -3.334.638,00            | 8,2                                    |
| Personalaufwand   | -1.180.462,00            | -1.204.072,00            | -1.228.153,00            | -1.252.716,00            | -1.277.770,00            | 8,2                                    |
| Abschreibungen  | -420.245,00              | -478.650,00              | -538.223,00              | -598.988,00              | -660.968,00              | 57,3                                   |
| Sonstige betriebliche<br>Aufwendungen   | -1.139.899,00            | -1.162.697,00            | -1.185.951,00            | -1.209.670,00            | -1.233.863,00            | 8,2                                    |
| Betriebsergebnis =<br>Ergebnis vor Steuern  | 1.342.011,00             | 1.368.851,00             | 1.396.228,00             | 1.424.153,00             | 1.452.636,00             | 8,2                                    |
| Steuern vom Einkommen<br>und vom Ertrag   | -83.876,00               | -85.553,00               | -87.264,00               | -89.010,00               | -90.790,00               | 8,2                                    |

|  | 01.01. bis<br>31.12.2022 | 01.01. bis<br>31.12.2023 | 01.01. bis<br>31.12.2024 | 01.01. bis<br>31.12.2025 | 01.01. bis<br>31.12.2026 | Veränderungen<br>2022 auf 2026<br>in % |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| Ergebnis nach Steuern =<br>Jahresüberschuss bzw.<br>Jahresfehlbetrag | 1.258.135,00             | 1.283.298,00             | 1.308.964,00             | 1.335.143,00             | 1.361.846,00             | 8,2                                    |

Quelle: GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Die Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien ergab, dass die Geschäftsführung - mit Ausnahme der sonstigen betrieblichen Erträge und der Abschreibungen - für sämtliche weitere aufgelisteten Gewinn- und Verlustrechnungsposten eine einheitliche Zunahme von rd. 8,2 % für den Zeitraum der Jahre 2022 bis 2026 unterstellte. Eine für eine verlässliche Prognoserechnung individualisierte Wachstumsentwicklung auf der Basis geeigneter Planparameter lag dem Stadtrechnungshof Wien nicht vor, weswegen die Mehrjahresplanung in ihrer Gesamtheit als wenig aussagekräftig einzustufen war.

Der Stadtrechnungshof Wien wies darauf hin, dass für ein ordnungsgemäßes Geschäftsgebaren betriebswirtschaftliche Planrechnungen ein adäquates Instrument darstellen, um künftige Entwicklungen abzuschätzen bzw. Fehlentwicklungen prospektiv entgegenzutreten. Darüber hinaus dienen sie dazu, durch einen späteren Soll-Ist-Vergleich Prognoseungenauigkeiten bzw. Prognosefehler herauszufiltern und in künftige Vorscheurechnungen einzufließen, sodass auf dieser Basis präzisere Ergebnisse zu erwarten sind.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, die Mehrjahresplanung zu überarbeiten und das adaptierte Zahlenaggregat im lt. der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vorzulegenden jährlichen Wirtschaftsplan abzubilden.

## 7. Abschließende Würdigung

Die operative Geschäftstätigkeit der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH umfasste im Wesentlichen den Betrieb des Großmarktes Wien durch Vergabe von Bestandflächen in Formen von Bestandverträgen.

Der Stadtrechnungshof Wien bemerkte diesbezüglich, dass die vertraglich zugesicherten Bestandzinsen in den Altverträgen keine marktüblichen Konditionen aufwiesen und nicht sämtliche Betriebskosten vollumfänglich weiterverrechnet wurden. Diese gängige Praxis konnte die Geschäftsführung der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH in den neu abgeschlossenen Verträgen unterbinden. In den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 war es der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH gelungen, durch Neuverhandlungen die Einnahmen - ohne der weiterverrechneten Betriebskosten - um rd. 0,81 Mio. EUR zu steigern.

Als evidente und permanente weitere Herausforderung stellte sich für die Geschäftsführung das Thema der Abfall- und Müllentsorgung dar, das zwar durch einen Betreibervertrag mit der MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark aus Sicht der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH als gelöst zu beurteilen war, aus ganzheitlicher Sicht der Stadt Wien aber weiterhin noch einer umfassenden Lösung bedurfte.

Die von der Gesellschaft an die Geschäftsführung geleisteten Pensionszusagen und die dafür abgeschlossenen Rückdeckungsversicherungen sowie das unentgeltlich eingeräumte Baurecht waren bis zum Zeitpunkt der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien bilanziell noch nicht berücksichtigt worden.

## **8. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Bezüglich der Sicherstellung der Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien wurden entsprechende Ergänzungen im Gesellschaftsvertrag empfohlen (s. Punkt 1.4).

### Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung durch Anregung der Ergänzung des Gesellschaftsvertrages gegenüber der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Folge leisten.

**Empfehlung Nr. 2:**

Der Leistungsumfang und die Abrechnungsmodalitäten der an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ausgelagerten Leistungen im Bereich Finanz- und Rechnungswesen wären detailliert schriftlich festzulegen (s. Punkt 3.3.2).

**Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:**

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung in Abstimmung mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Folge leisten.

**Empfehlung Nr. 3:**

Gemeinsam mit der MA 59 - Marktamt wäre die Ausgestaltung der Vollmacht betreffend den Baurechtsvertrag für den Fleischmarkt zu klären (s. Punkt 4.2).

**Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:**

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

**Empfehlung Nr. 4:**

Der Vertrag über zugekaufte Hausverwaltungsleistungen wäre entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen (s. Punkt 5.3.1).

**Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:**

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird gefolgt und der künftige Verwaltungsvertrag entsprechend angepasst.

**Empfehlung Nr. 5:**

Für eine verbesserte Betriebssteuerung sollten über die Finanzkennzahlen hinausgehende Kennzahlen erarbeitet und in das periodische Reporting aufgenommen werden (s. Punkt 5.4).

Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung in Abstimmung mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Folge leisten.

Empfehlung Nr. 6:

Vor dem Abweichen von den im Gemeinderatsbeschluss festgelegten Vorgaben zur Verwendung des Investitionskostenzuschusses wären die hierfür erforderlichen Genehmigungen einzuholen (s. Punkt 6.1.3).

Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung in Abstimmung mit den zuständigen Stellen Folge leisten.

Empfehlung Nr. 7:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Zweifelsfall das gesetzlich normierte Saldierungsverbot uneingeschränkt zu beachten und Abweichungen davon nur dann vorzunehmen, wenn diese entweder durch das Gesetz normiert oder durch die Judikatur für zulässig befunden wurden (s. Punkt 6.1.4.1).

Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Die Bilanzierung erfolgte nach Ansicht der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH und des Bilanzprüfers ordnungsgemäß unter Beachtung der AFRAC-Stellungnahme 27 (Version Dezember 2020) und im Einklang mit der Bilanzierungsrichtlinie der Wien Holding GmbH.

Empfehlung Nr. 8:

Es wurde empfohlen, in Abstimmung mit der Abschlussprüfungsgesellschaft die Problematik zur Erfassung bzw. zum Ausweis von unentgeltlich zugegangenen Vermögensgegenständen zu erörtern (s. Punkt 6.1.4.2).

Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

Empfehlung Nr. 9:

Die komplexe Struktur des Prozesses der Betriebskostenabrechnungen wäre zu vereinfachen und den Mitarbeitenden ausreichendes Wissen darüber zu vermitteln (s. Punkt 6.2.2).

Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Aus Sicht der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH funktioniert die Betriebskostenabrechnung einwandfrei und werden die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung lückenlos eingehalten. Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH bedauert allerdings, dass im Zuge der angesprochenen Videokonferenz möglicherweise die Erläuterung des komplexen Prozesses in nicht unmittelbar nachvollziehbarer Weise erfolgte, und ist bestrebt, Vereinfachungen herbeizuführen.

Empfehlung Nr. 10:

Es wurde empfohlen, die Einhaltung der für die Führung der Bücher gesetzlich normierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung unter besonderer Bezugnahme auf § 190 UGB uneingeschränkt zu gewährleisten (s. Punkt 6.2.2).

Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Aus Sicht der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH funktioniert die Betriebskostenabrechnung einwandfrei und werden die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung lückenlos eingehalten. Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH bedauert allerdings, dass im Zuge der angesprochenen Videokonferenz mög-

licherweise die Erläuterung des komplexen Prozesses in nicht unmittelbar nachvollziehbarer Weise erfolgte, und ist bestrebt, Vereinfachungen herbeizuführen.

#### Empfehlung Nr. 11:

Die Personalaufwandsentwicklung in den Kontenklassen 5, 6 und 7 sollte im Auge behalten werden, um den finanziellen Gestaltungsspielraum für die anderen Aufwandsarten nicht weiter einzuschränken (s. Punkt 6.2.4.3).

#### Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

#### Empfehlung Nr. 12:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH die Wirksamkeit des Betreibervertrages in Abstimmung mit der MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark und der MA 59 - Marktamt einem Monitoring zu unterziehen und gesamthaft zu beurteilen, ob die gesteckten Ziele (wie z.B. Kostenoptimierung und Abfallentsorgungsproblematik) erreicht wurden (s. Punkt 6.2.5.3).

#### Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung, soweit dies ihren Handlungsbereich betrifft, Folge leisten.

#### Empfehlung Nr. 13:

Der Posten Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen wäre auf seine Reduktionsfähigkeit hin zu überprüfen (s. Punkt 6.2.5.5).

#### Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Bei den Aufwendungen der Gesellschaft vor allem für Rechtskosten handelt es sich zum größten Teil um die rechtliche Vertretung

bei Besitzstörungsklagen. Um ein Funktionieren der Parkraumbewirtschaftung und der Zufahrtsregelung zu gewährleisten, ist die Verfolgung dieser Besitzstörungen unumgänglich. Diesen Aufwendungen stehen allerdings weit übersteigende Einnahmen aus demselben Titel gegenüber.

Empfehlung Nr. 14:

Es wurde empfohlen, ein entsprechendes Forderungsmanagement zu etablieren sowie gegebenenfalls Maßnahmen einzuleiten, um Ertragsverluste so gering wie möglich zu halten (s. Punkt 6.2.5.7).

Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Weitere Maßnahmen zur Reduktion von Ertragsverlusten werden forciert, wobei Abschreibungen aus tatsächlich uneinbringlichen Forderungen (Insolvenzen) nicht gänzlich vermieden werden können.

Empfehlung Nr. 15:

Der zum 31. Dezember 2020 vorhandene Bilanzgewinn in der Höhe von 1,87 Mio. EUR sollte zur langfristigen Stärkung der Eigenkapitalbasis und zur Deckung eines zusätzlichen künftigen Investitionsbedarfes im Unternehmen belassen werden (s. Punkt 6.2.5.8).

Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wurde sowohl für das Jahr 2020 als auch für das Jahr 2021 Folge geleistet.

Empfehlung Nr. 16:

Die Mehrjahresplanung wäre zu überarbeiten und das adaptierte Zahlenaggregat im lt. der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vorzulegenden jährlichen Wirtschaftsplan abzubilden (s. Punkt 6.3).

Stellungnahme der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im November 2022