



**base - homes for
students GmbH,
Prüfung der Gebarung**

StRH IV - 117806-2023

Impressum

Stadtrechnungshof Wien
Landesgerichtsstraße 10
1082 Wien
Telefon: +43 1 4000 82911
E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at
www.stadtrechnungshof.wien.at

Der vorliegende Bericht ist ein Beitrag für den StRH Wien - Tätigkeitsbericht 2024.



Kurzfassung

Die gemeinnützige base - homes for students GmbH wurde im Dezember 1984 unter dem Namen „Studentenheim Haus Döbling“ Betriebsgesellschaft m.b.H. von der Wien Holding GmbH gegründet. Im Dezember 2012 wurden 95 % der Geschäftsanteile der base - homes for students GmbH von der Wien Holding GmbH in die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH (damals Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H.) eingebracht.

Als Betreiberin von gemeinnützigen Studentenheimen unterlag die base - homes for students GmbH den Bestimmungen des StudHG. Im Einschauzeitraum betrieb die Gesellschaft insgesamt 4 Studentenheime in Wien mit insgesamt 1.590 Heimplätzen. Während in den Jahren 2020 und 2021 als Folge der COVID-19-Pandemie die durchschnittliche Auslastung der Heimplätze lediglich bei 94,12 % bzw. 90,59 % lag, konnte ab dem Jahr 2022 beinahe wieder Vollausslastung erreicht werden.

Die Einschau des StRH Wien führte zu Empfehlungen hinsichtlich der Vorgangsweise bei der Auslagerung wesentlicher Teile des Kerngeschäftsvolumens sowie bei der Auswahl geeigneter Kooperationspartnerinnen bzw. Kooperationspartner. Im Zusammenhang mit einem diesbezüglichen Rechtsstreit empfahl der StRH Wien der Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH in Abstimmung mit der Wien Holding GmbH, unter Einbindung der damals vertretungsbefugten Personen, zu überprüfen, ob bei der Auswahl der Kontingentpartnerin Firma A und beim Abschluss der Kooperationsvereinbarung die nötige Sorgfaltspflicht erfüllt wurde und widrigenfalls notwendige Schritte einzuleiten.

Weitere Empfehlungen betrafen die Rücklagenbildung im Sinn des gemeinnützigen Zweckes, eine vertiefende Analyse der Aufwendungen und Kostenstruktur sowie diverse Richtigstellungen im Zusammenhang mit der Erstellung der Jahresabschlüsse. Darüber hinaus empfahl der StRH Wien, die Jahresabschlüsse fristkonform beim Firmenbuchgericht einzureichen.

Der StRH Wien unterzog die base - homes for students GmbH einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsgrundlagen des StRH Wien	9
1.1	Prüfungsgegenstand	9
1.2	Prüfungszeitraum	9
1.3	Prüfungshandlungen.....	9
1.4	Prüfungsbefugnis.....	10
1.5	Vorberichte	10
2.	Grundlagen der Gesellschaft, Unternehmensgegen-stand und Gemeinnützigkeit	10
2.1	Allgemeines.....	10
2.2	Gemeinnützigkeit im Sinn der BAO	12
2.3	Vergabe von Heimplätzen	13
2.4	Studentenheime, Standorte und Auslastung	15
2.5	Kooperationspartnerschaft mit der OeAD Wohnraumverwaltungs GmbH	17
2.6	Kooperationspartnerschaft mit der Firma A.....	18
3.	Wirtschaftliche Entwicklung der base - homes for students GmbH	21
3.1	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage	21
3.2	Entwicklung der Ertragslage.....	27
4.	Rechtsstreitigkeiten zwischen der base - homes for students GmbH und ihrer Kooperationspartnerin Firma A	34
4.1	Gründe für die Auflösung der Kooperationsvereinbarung	34
5.	Prüfungspflicht der Jahresabschlüsse der base - homes for students GmbH.....	39
5.1	Rechtsgrundlagen im StudHG und im UGB	39

5.2	Einreichung des Jahresabschlusses beim Firmenbuchgericht und Offenlegung	42
6.	Zusammenfassung der Empfehlungen	43

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Auslastung der 4 Studentenheime „Viennabase 19“, „Viennabase 22“, „Viennabase 11“ und „Viennabasedonau“ im Zeitraum vom Jänner 2020 bis Mai 2023	16
Tabelle 2: Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage zu den Stichtagen 31. Dezember (auszugsweise)	21
Tabelle 3: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im Zeitraum der Jahre 2019 bis 2022	27
Tabelle 4: Erfolgswirtschaftliche Kennzahlenanalyse für den Zeitraum der Jahre 2019 bis 2022.....	29
Tabelle 5: Aufstellung über die nominell größten Positionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen	31

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AFRAC	Austrian Financial Reporting and Auditing Committee
Art.	Artikel
BAO	Bundesabgabenordnung
BGBI. I	Bundesgesetzblatt, Teil I
bzw.	beziehungsweise
COVID-19	Coronavirus-Krankheit-2019
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
E-Mail	Elektronische Post
etc.	et cetera
EUR	Euro
ff	folgende (Seiten)
FN	Firmenbuchnummer
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
HRB	Handelsregister, Abteilung B
IO	Insolvenzordnung
KFS	Fachsenat der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen
lt.	laut
m.b.H.	mit beschränkter Haftung
MA	Magistratsabteilung
Mio. EUR	Millionen Euro
MRG	Mietrechtsgesetz
n.a.	nicht anwendbar
Nr.	Nummer
OLG	Oberlandesgericht
RÄG 2014	Rechnungslegungs-Änderungsgesetz 2014
rd.	rund
RL	Rechnungslegung
Rz.	Randzahl
s.	siehe

StRH	Stadtrechnungshof
StudFG 1992	Studienförderungsgesetz 1992
StudHG	Studentenheimgesetz
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
UmgrStG	Umgründungssteuergesetz
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
USt	Umsatzsteuer
VereinsRL	Vereinsrichtlinien
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WLAN	Wireless Local Aeria Network
WStV	Wiener Stadtverfassung
www	World Wide Web
Z	Ziffer
Z.	Zeile(n)
z.B.	zum Beispiel

Prüfungsergebnis

1. Prüfungsgrundlagen des StRH Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Der StRH Wien prüfte stichprobenweise die Gebarung der base - homes for students GmbH.

Ziele der Prüfung waren im Wesentlichen die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit ausgewählter Jahresabschlussposten sowie die Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit ausgewählter Ertrags- und Aufwandsposten. Die für die Beurteilung der ausgewählten Abschlussposten korrespondierenden Rechtsgrundlagen bzw. Verträge wurden in die Beurteilung miteinbezogen. Darüber hinaus setzte sich der StRH Wien mit der Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen für den Betrieb von Studentenheimen (StudHG) und der von der base - homes for students GmbH geführten rechtlichen Auseinandersetzung mit 1 Kontingentpartnerin auseinander.

Nichtziele waren vergaberechtliche Aspekte, eine eingehende bzw. vertiefende Analyse der übrigen Jahresabschlussposten sowie der damit im Zusammenhang stehenden Rechtsgrundlagen bzw. Vertragskonstruktionen.

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

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung wurde im 1. und 2. Quartal des Jahres 2023 von der Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des StRH Wien durchgeführt. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand am 27. Februar 2023 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 19. September 2023 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2019 bis 2022, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews mit der gesetzlichen Vertretung und Mitarbeitenden der geprüften Gesellschaft.

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

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 WStV und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis in § 9 des Gesellschaftsvertrages der base - homes for students GmbH festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Der StRH Wien behandelte das gegenständliche Thema bereits in seinem Bericht:

- „base - homes for students GmbH, Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung, StRH IV - GU 89-2/15“.

2. Grundlagen der Gesellschaft, Unternehmensgegenstand und Gemeinnützigkeit

2.1 Allgemeines

Wie schon im Vorbericht ausgeführt, wurde die base - homes for students GmbH unter dem Namen „Studentenheim Haus Döbling“ Betriebsgesellschaft m.b.H. mit Gesellschaftsvertrag vom 20. Dezember 1984 und einem volleinbezahlten Stammkapital in der Höhe von 36.336,42 EUR von der Wien Holding GmbH auf unbestimmte Zeit gegründet. Die Firmenbucheintragung erfolgte am 28. Dezember 1984 unter der damaligen HRB 33205 (Ersteintragung). Mit Umstellung auf Automationsunterstützung bzw. Änderung des Firmenbuches wurde die Gesellschaft mit 18. März 1994 unter der FN 85216v im Firmenbuch neu erfasst. Als Bilanzstichtag wurde der 31. Dezember festgelegt. Im Jahr 2008 erfolgte die Namensänderung der Gesellschaft auf base - homes for students GmbH. Die Gesellschaft hatte ihren Sitz in Wien und unterhielt keine Zweigniederlassungen.

Laut Gesellschaftsvertrag, zuletzt geändert am 15. Dezember 2015, umfasste der Unternehmensgegenstand den Betrieb, den Ausbau und die Errichtung von Studentenheimen, wobei dies unter Ausschluss jeglicher Gewinnabsicht zu erfolgen hatte. Weiters hielt der Gesellschaftsvertrag fest, dass die Gesellschaft keine gemeinnützige Bauvereinigung nach dem WGG ist. Das Prüfungsrecht des StRH Wien war im Gesellschaftsvertrag unter § 9 verankert.

Mit Stichtag 31. Dezember 2012 wurden mittels Sacheinlage- und Abtretungsvertrag vom 20. Dezember 2012 95 % der Geschäftsanteile der base - homes for students GmbH von der Wien Holding GmbH unter Inanspruchnahme der steuerlichen Begünstigungen Art. III UmgrStG in die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH (damals Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H.) eingebracht. Die Wien Holding GmbH blieb mit einem 5%igen Anteil an der Stammeinlage Minderheitsgesellschafterin der base - homes for students GmbH. Gemäß den Bestimmungen des UGB handelte es sich bei der base - homes for students GmbH um eine kleine Kapitalgesellschaft.

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

Die Organe der Gesellschaft waren die Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer und die Generalversammlung. Gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag hatte die Gesellschaft 1, 2 oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer. War nur 1 Geschäftsführerin bzw. 1 Geschäftsführer bestellt, so vertrat sie bzw. er selbstständig die Gesellschaft. Waren mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer bestellt, so wurde die Gesellschaft durch 2 Geschäftsführerinnen bzw. 2 Geschäftsführer gemeinsam, oder falls Prokuristinnen bzw. Prokuristen bestellt waren, durch 1 Geschäftsführerin bzw. 1 Geschäftsführer gemeinsam mit 1 Prokuristin bzw. 1 Prokuristen vertreten.

Im Oktober 2019 wurde die Geschäftsführung um 1 Person auf insgesamt 2 Geschäftsführer erweitert. Als maßgebend für die Erweiterung der Geschäftsführung wurde die Grundsatzüberlegung der Wien Holding GmbH genannt, prinzipiell bei Unternehmen des Wien Holding-Konzerns - auch wenn es sich dabei um kleine Kapitalgesellschaften mit überschaubarem Geschäftsumfeld handelte - zur Wahrung des Vieraugenprinzips zumindest 2 Personen mit der Geschäftsführung zu betrauen.

Die letztgültige Geschäftsordnung für die Geschäftsführung wurde gemäß § 8 Gesellschaftsvertrag mit Umlaufbeschluss vom 18. Oktober 2022 mit Wirkung ab 1. November 2022 für verbindlich erklärt. Neben Regelungen u.a. hinsichtlich der Vertretungs- und Zeichnungsbefugnis, den Obliegenheiten der Geschäftsführung, der Aufzählung jener Geschäftsfälle, welche der Zustimmung der Generalversammlung sowie des Aufsichtsrates der Wien Holding GmbH bedürfen, enthielt die Geschäftsordnung eine Geschäftseinteilung zu den unterschiedlichen Aufgaben- und Verantwortungsbereichen der Geschäftsführerin bzw. des

Geschäftsführers. Weiters sah die Geschäftsordnung vor, dass allfällig sonstige durch Gesetz oder Gesellschaftsvertrag vorbehaltende Aufgaben von den Geschäftsführenden gemeinsam wahrzunehmen waren und sich die beiden Geschäftsführenden bei Abwesenheit wechselseitig zu vertreten hatten.

Darüber hinaus verfügte die Gesellschaft im Betrachtungszeitraum der Jahre 2019 bis 2022 über 1 Prokuristen.

2.2 Gemeinnützigkeit im Sinn der BAO

Wie bereits im Vorbericht erwähnt, enthielt der Gesellschaftsvertrag die Bestimmung, dass der Unternehmensgegenstand unter Ausschluss jeglicher Gewinnabsicht zu betreiben ist. In diesem Zusammenhang legte die geprüfte Gesellschaft dem StRH Wien einen Bescheid des zuständigen Finanzamtes vom 8. Oktober 2004 vor, mit dem die Gemeinnützigkeit im Sinn des § 34ff BAO zuerkannt wurde. Vom StRH Wien war festzuhalten, dass die Gemeinnützigkeit die Ertrags- und Einkommensteuerbefreiung zur Folge hat, auf die umsatzsteuerliche Gebarung hingegen keine Auswirkung hatte. Die Gesellschaft hatte ihre Umsatzerlöse, in erster Linie die Benützungsentgelte für die Heimplätze, der USt zu unterziehen und konnte für ihre bezogenen Lieferungen und Leistungen unverändert den Vorsteuerabzug geltend machen. Weiters war die base - homes for students GmbH im Sinn ihrer zuerkannten Gemeinnützigkeit von der Grundsteuer, der Grunderwerbsteuer sowie unter bestimmten Bedingungen und Einschränkungen auch von der Kommunalsteuer befreit.

Zusammenfassend hatte der StRH Wien bereits in seinem Vorbericht festgehalten, dass die Gemeinnützigkeit infolge der fehlenden Gewinnerwirtschaftungsabsicht hinsichtlich der geringeren Steuerbelastung betriebswirtschaftliche Kostenvorteile ermöglicht. Weiters war vom StRH Wien in diesem Zusammenhang eine enge Verknüpfung der Gemeinnützigkeit mit dem StudHG festzustellen, da dieses Gesetz normierte, dass das Benützungsentgelt unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Kostendeckung festzulegen ist, wodurch der Kostenvorteil basierend auf den geringeren Steuerbelastungen schlussendlich an die Heimplatzbewohnerinnen bzw. Heimplatzbewohner weiterzugeben war. Zu guter Letzt war die im Gesellschaftsvertrag manifestierte Gemeinnützigkeit eine Entscheidung der Eigentümerin, in letzter Konsequenz damit eine Entscheidung der Stadt Wien, unter Verzicht auf die Chance zur Erzielung von Gewinnen sowie Gewinnausschüttungen diese Maßnahme zur Förderung und Stärkung des Bildungs- und Universitätsstandortes Wien zu setzen.

2.3 Vergabe von Heimplätzen

Als Betreiberin von gemeinnützigen Studentenheimen unterlag die base - homes for students GmbH den Bestimmungen des StudHG (zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 15/2019). Nach § 5 war die Benützung von Heimplätzen durch einen schriftlichen Vertrag (Benützungsvertrag) zu regeln, der u.a. Angaben über den betreffenden Heimplatz, den Vertragszeitraum, die Kündigungsfristen, die Höhe des Entgeltes und der Kautions sowie die Schlichtungsklausel zu enthalten hat.

Laut StudHG war der Benützungsvertrag auf die Dauer 1 Studienjahres abzuschließen, bei Studienanfängerinnen bzw. Studienanfängern betrug die Vertragsdauer 2 Studienjahre, wenn dies von der bzw. dem Studierenden ausdrücklich verlangt wurde. Nach Ablauf dieser Zeit war der Benützungsvertrag auf Wunsch der bzw. des Studierenden jeweils um 1 weiteres Studienjahr bis zum Ende der 1 ½-fachen studienrechtlich vorgesehenen Studiendauer des gewählten Studiums zu verlängern. Laut StudHG bestand in Studentenheimen, die mit Mitteln des Bundes gefördert wurden, ein Anspruch der bzw. des Studierenden auf Vertragsverlängerung nur bei Nachweis einer sozialen Bedürftigkeit und eines „günstigen Studienfortganges“. Das Gesetz definierte dabei den Begriff „günstiger Studienfortgang“ sowie die soziale Bedürftigkeit insofern, als diese zumindest vorlagen, wenn die bzw. der Studierende eine Studienbeihilfe nach dem StudFG 1992 in der jeweils geltenden Fassung bezog.

2.3.1 § 11 StudHG legte fest, dass die Vergabe von Heimplätzen in Studentenheimen, die durch Mittel des Bundes gefördert wurden, unter besonderer Berücksichtigung der sozialen Bedürftigkeit zu erfolgen hat.

Laut ursprünglicher mündlicher Auskunft der Geschäftsführung der base - homes for students GmbH wären in der Vergangenheit keine Förderungen durch Mittel des Bundes erfolgt, weshalb bei der Vergabe der Studentenheimplätze soziale Kriterien nicht zur Anwendung gekommen wären. Die Einschau in historische Unterlagen durch den StRH Wien zeigte jedoch, dass für den Zubau zum Haus „Viennabase 19“ (ehemals „Studentenheim Haus Döbling“) seitens des Bundesministeriums für Wissenschaft und Forschung im Geschäftsjahr 2010 in einem Schreiben an die Gesellschaft zumindest eine Förderrate in der Höhe von 464.500,- EUR zur Überweisung avisiert wurde. Ergänzend dazu fand sich mit der Bereitstellung von Fördermitteln des Bundes eine Reallast- und Pfandbestellungsvereinbarung (Reallast des Betriebes eines Studentenheimes und ein Höchstbetragspfandrecht von 417.500,- EUR) zwischen der base - homes for students GmbH und der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung.

Daraufhin ersuchte der StRH Wien die base - homes for students GmbH nochmals zu klären, ob und wenn ja, in welcher Höhe in der Vergangenheit die Gesellschaft durch Mittel des Bundes gefördert wurde. In einer ergänzenden schriftlichen Stellungnahme teilte die Geschäftsführung mit, dass sich die damalige Förderung des Bundesministeriums für Wissenschaft und Forschung auf die Möblierung bestimmter Bauteile des „Studentenheimes Haus Döbling“ bezog. Weiters verwies sie in diesem Schreiben darauf, dass die sozialen Kriterien bei der Heimplatzvergabe mittlerweile jedoch nicht mehr explizit nachgefragt werden, da aufgrund der Vielzahl an bestehenden Heimplätzen de facto keine Wartelisten mehr existierten und alle Heimplatzbewerberinnen bzw. Heimplatzbewerber in einem der Häuser der base - homes for students GmbH unterkommen würden. Im Fall von Vertragsverlängerungen würde jedoch weiterhin der Nachweis über den „günstigen Studienfortgang“ der Studierenden abverlangt.

Infolge des nachweislichen Erhaltes einer Förderung aus Mitteln des Bundes wies der StRH Wien explizit darauf hin, dass gemäß den Vorgaben des StudHG die sozialen Kriterien bei der Vergabe der Studentenheimplätze durch die base - homes for students GmbH besonders zu berücksichtigen sind. Auch wenn im Zeitpunkt der Einschau nach Angaben der Geschäftsführung alle Bewerberinnen bzw. Bewerber in einem der Häuser der base - homes for students GmbH einen Heimplatz zugesprochen bekommen haben, kann sich das Verhältnis zwischen Angebot an und Nachfrage nach Heimplätzen auch wieder umkehren.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, regelmäßig den Marktstatus als Grundlage der Heimplatzvergabe heranzuziehen und bei einem Nachfrageüberhang strikt die im StudHG festgeschriebenen Richtlinien für die Vergabe von Heimplätzen einzuhalten.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

2.4 Studentenheime, Standorte und Auslastung

Im Einschauezeitraum betrieb die base - homes for students GmbH insgesamt 4 Studentenheime in Wien („Viennabase 19“, „Viennabase 22“, „Viennabase 11“ und „Viennabasedonau“) mit insgesamt 1.590 Heimplätzen und somit um 5 Heimplätze mehr als im Jahr 2014.

2.4.1 Das Studentenheim „Viennabase 19“ (Wien 19, Gymnasiumstraße 85, www.base19.at) mit aktuell 515 Heimplätzen war das Ursprungs Haus der Gesellschaft. Die Gebäude des Altbestandes (1 Studentenheim, 1 Gebäude mit Verwaltungsflächen und 1 Gebäude für Schulungen) wurden in den Jahren 1963 und 1970 von einem Verein errichtet. Im Jahr 1984 mietete die base - homes for students GmbH (damals „Studentenheim Haus Döbling“ Betriebsgesellschaft m.b.H.) die Gebäude an und betrieb das Studentenheim. Gemäß Bauvertragsvertrag, abgeschlossen zwischen der MA 69 - Immobilienmanagement und der base - homes for students GmbH, vom 20. Jänner 2004 wurde die base - homes for students GmbH berechtigt, die Bauwerke unentgeltlich zu übernehmen und verpflichtete sich gleichzeitig, diese zu revitalisieren und einen Ausbau vorzunehmen.

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

2.4.3 Das Studentenheim „Viennabase 11“ (Wien 11, Medwedweg 1, www.base11.at) verfügt über 306 Heimplätze und wurde im Oktober 2013 eröffnet und in Betrieb genommen. Die base - homes for students GmbH ist Mieterin des Gebäudes, das in ihrem Auftrag von einer privaten Gesellschaft errichtet und finanziert wurde.

2.4.4 Das Studentenheim „Viennabasedonau“ (Wien 22, Kaisermühlenstraße 12 - 14, www.donaubase.at) mit 402 Heimplätzen wurde im Oktober 2014 eröffnet und in Betrieb genommen. Die geprüfte Gesellschaft ist Mieterin des Gebäudes, das ebenfalls in ihrem Auftrag von einer privaten Gesellschaft errichtet und finanziert wurde.

2.4.5 Im Hinblick auf die durchschnittliche Auslastung der 4 Studentenheime ist der untenstehenden Tabelle zu entnehmen, dass diese - nach Aufhebung der zahlreichen Einschränkungen während der Jahre 2020 und 2021 im Zuge der COVID-19-Pandemie - seit dem Jahr 2022 wieder beinahe bei 100 % lag:

Tabelle 1: Auslastung der 4 Studentenheime „Viennabase 19“, „Viennabase 22“, „Viennabase 11“ und „Viennabasedonau“ im Zeitraum vom Jänner 2020 bis Mai 2023

Freie Heimplätze	2020	2021	2022	2023
Jänner	7	153	7	3
Februar	13	144	2	5
März	41	211	16	0
April	42	207	12	0
Mai	48	210	10	6
Juni	62	209	10	-
Juli	168	284	63	-
August	178	278	72	-
September	104	78	70	-
Oktober	154	12	9	-
November	149	4	4	-
Dezember	156	6	7	-
Heimplätze gesamt	1.590	1.590	1.590	1.590
Durchschnittliche Auslastung in %	94,12	90,59	98,52	98,69

Quelle: base - homes for students GmbH

Laut Auskunft der base - homes for students GmbH konnten die Auslastungszahlen der Studentenheime für das Jahr 2019 infolge einer damals erfolgten EDV-Systemumstellung nicht mehr rückwirkend generiert werden. Während in den Jahren 2020 und 2021 als Folge der COVID-19-Pandemie die durchschnittliche Auslastung der Heimplätze lediglich bei 94,12 % bzw. 90,59 % lag, konnte ab dem Jahr 2022 beinahe wieder Vollaustattung erreicht werden. In den Monaten März und April 2023 waren sogar sämtliche Heimplätze der Gesellschaft vermietet. In diesem Zusammenhang verwies der StRH Wien nochmals auf seine unter Punkt 2.3.1 ausgesprochene Empfehlung, dass bei einem Nachfrageüberhang strikt die im StudHG festgeschriebenen Richtlinien für die Vergabe von Heimplätzen einzuhalten sind.

2.5 Kooperationspartnerschaft mit der OeAD Wohnraumverwaltungs GmbH

Im Zeitpunkt der Einschau bestand bereits seit rd. 25 Jahren eine existierende Kooperationspartnerschaft mit der OeAD Wohnraumverwaltungs GmbH, ein Non-Profit-Dienstleistungsunternehmen im Eigentum der Republik Österreich, welches als gemeinnützige Serviceorganisation im Bereich der internationalen Forschung und Weiterbildung in Österreich agierte und Wohn- bzw. Studentenheimplätze an Gastprofessorinnen bzw. Gastprofessoren, Erasmus-Studentinnen bzw. Erasmus-Studenten sowie Gäste zur Verfügung stellte.

Im Rahmen der jeweils auf 1 Studienjahr abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung stellte die base - homes for students GmbH ein für jedes Jahr neu festgelegtes Kontingent an Heimplätzen im Ausmaß zwischen 91 Wohneinheiten und 156 Wohneinheiten in den Studienjahren 2019/20 bis 2022/23 in ihren Studentenheimen zur Unterbringung von Studierenden zur Verfügung. Die Vertragspartnerin verpflichtete sich ihrerseits zu einer 100%igen Auslastung des übernommenen Kontingentes sowie zur Überprüfung der Einhaltung des Höchstalters der Studierenden von 36 Jahren bei ihrem Studieneintritt.

Weiters verpflichtete sich die Kooperationspartnerin, die jeweils gültige Fassung des StudHG einzuhalten sowie das Heimstatut der base - homes for students GmbH als zwingender Bestandteil in die mit allen Studierenden abzuschließenden Benützungsverträge aufzunehmen. Bei Zuwiderhandlungen durch Heimplatzbewohnerinnen bzw. Heimplatzbewohner war die Vertragspartnerin verpflichtet, „unverzüglich“ geeignete und notwendige Maßnahmen (z.B. Vertragskündigung wegen unzulässiger Weiter- bzw. Untervermietung) zu ergreifen.

Für die Laufzeit des Kooperationsvertrages wurde jeweils im Vorhinein das monatliche Entgelt für das an die Kooperationspartnerin bereitgestellte Zimmerkontingent zur Zahlung fällig gestellt. Die Kosten der Endreinigungen sowie für die Behebung allfällig festgestellter Mängel bei Ende der Vertragslaufzeit wurden ebenfalls von der Vertragspartnerin übernommen.

Der Unternehmensgegenstand der OeAD Wohnraumverwaltungs GmbH wies lt. Errichtungserklärung u.a. explizit den Betrieb von Studentenheimen im Sinn des StudHG aus. Laut Firmenbuch verfügte sie über Expertisen im Rahmen der Verwaltung von 2.500 Wohn- bzw. Studentenheimplätzen in ganz Österreich.

2.6 Kooperationspartnerschaft mit der Firma A

2.6.1 Die seit dem Jahr 2014 bis Ende September 2022 bestandene Kooperationsvereinbarung mit der Firma A wurde durch die im April 2017 erfolgte Abgabe eines Kontingentangebotes an Heimplätzen durch die base - homes for students GmbH und durch die Leistung einer Anzahlung durch die Kooperationspartnerin vorzeitig verlängert. Diese neuerliche Vereinbarung, welche die Bereitstellung von insgesamt 493 Heimplätzen - zur ausschließlichen Vermietung an Studierende - mit einer durchgehenden Auslastungsverpflichtung von 100 % in den 4 Heimstätten der base - homes for students GmbH beinhaltete, sah eine Laufzeit vom 1. September 2017 bis zum 30. September 2024 vor. Die Möglichkeit zur Erweiterung der Platzanzahl im beiderseitigen Einvernehmen wurde berücksichtigt.

Die Kooperationsvereinbarung sah vor, dass der Abschluss der Mietverträge und die Schlüsselübergabe an die Bewohnerinnen bzw. Bewohner der bereitgestellten Heimplätze sowie die Verrechnung der Miete und die Verwahrung der geleisteten Kautionen unmittelbar durch die Firma A durchzuführen war. Neben der Zahlungsleistung für das übernommene Heimplatzkontingent jeweils zu Monatsbeginn verpflichtete sich die Firma A weiters, an jedem Monatsersten eine aktuelle Belegliste mit den Namen der Bewohnerinnen bzw. Bewohner sowie die ausgefüllten Meldezettel zur Bestätigung an die base - homes for students GmbH zu übermitteln.

2.6.2 Der StRH Wien bemängelte, dass die Kooperationsvereinbarung keine fristgebundenen Bestimmungen über die Geltendmachung ordentlicher Kündigungsgründe enthielt. Die Vertragsparteien vereinbarten lediglich eine vorzeitige Auflösungsmöglichkeit zum Semesterende aus außerordentlichen Gründen wie die Verwendung nicht zum bedungenen Zweck, „regelmäßige Zahlungssäumigkeit“ oder die Insolvenz, wobei eine Konkretisierung der großteils unbestimmten Begrifflichkeiten, insbesondere der „regelmäßigen“ Zahlungssäumigkeit, unterblieb.

Weiters war zu bemängeln, dass sich im Kontingentangebot der base - homes for students GmbH kein Hinweis auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen des StudHG durch die Kooperationspartnerin fand. Nach Ansicht des StRH Wien hätte die Fremdvergabe im Ausmaß von rd. 1/3 des Kerngeschäftsvolumens und der avisierten Vertragsdauer von 7 Jahren gemäß § 4 Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Zustimmung der Generalversammlung bedurft. Derartige Rechtsgeschäfte gehörten aufgrund ihres Ausmaßes, ihrer Höhe und ihrer Langfristigkeit jedenfalls nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb. Die

Einschau zeigte, dass eine diesbezügliche Beschlussfassung durch die Generalversammlung nicht vorlag.

Der StRH Wien bemängelte darüber hinaus, dass lt. Kooperationsvereinbarung die von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern geleisteten Kautionen bei der Firma A zur Verwahrung verblieben und daher auf diese von der base - homes for students GmbH bei von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern verursachten Schäden oder allfälligen Verstößen gegen die vereinbarten Regelungen durch die Vertragspartnerin nicht zugegriffen werden konnte.

Zusammenfassend stellte der StRH Wien fest, dass die Auslagerung der operativen Geschäftstätigkeit einer gemeinnützigen Körperschaft an eine gewinnorientierte Kapitalgesellschaft ohne detaillierte inhaltliche Vorgaben und Rechtsbindungen ein erhebliches Geschäftsrisiko darstellte. Die gegenständliche Auslagerung an die Firma A hätte sicherstellen müssen, dass keine Einschränkungen des Leistungs- und Qualitätsumfanges sowie Verstöße gegen Bestimmungen des StudHG erfolgen sowie das ökonomische Kostendeckungsprinzip gemeinnütziger Organisationen weiterhin greift.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die Auslagerung von wesentlichen Teilen des Kerngeschäftsvolumens (Ausbau, Errichtung und Betrieb von Studentenheimen) nur ausnahmsweise und begründet mit namentlich bekannten und mit nachgewiesener Eignung ausgestatteten Organisationen hinsichtlich der Vergabe von Heimplätzen an Studierende einzugehen. Darüber hinaus wäre die Zustimmung der Eigentümerversammlung zwingend einzuholen sowie der Abschluss von Verträgen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr zu vermeiden.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

2.6.3 Aufgrund der Feststellung zahlreicher Vertragswidrigkeiten und Missstände wurde der Firma A im August 2019 von der base - homes for students GmbH eine einvernehmliche

Auflösung des Kooperationsvertrages und der Abschluss eines neuen Kooperationsvertrages mit 1-jähriger Laufzeit für das Studienjahr 2019/20 unter Zugrundelegung des novellierten StudHG mit Rechtswirksamkeit ab 1. September 2019 angeboten, was von dieser jedoch abgelehnt wurde.

Die Einzelheiten des darauf folgenden Rechtsstreites wurden im Punkt 4. näher erläutert. Letztlich erfolgte die Beendigung dieser Kooperationsvereinbarung durch die Firma A anhand einer am 6. September 2022 per E-Mail gesendeten Ankündigung an die base - homes for students GmbH über die Rückstellung der übernommenen Wohneinheiten und die Betriebseinstellung per Ende September 2022.

2.6.4 Bezüglich der Auswahl der Kontingentpartnerin Firma A führte der StRH Wien aus, dass eine vorhergehende einfache Einschau in das öffentlich zugängliche Firmenbuch durch die base - homes for students GmbH Folgendes ergeben hätte:

- Die Firma A betrieb lt. Gesellschaftsvertrag ein Unternehmen für die Beratung und Vermittlung von Studentenheimplätzen und Studentenwohnungen, Übersiedlungsdienstleistungen und Sprachdienstleistungen. Der Betrieb von Studentenheimen im Sinn des StudHG war davon nicht mitumfasst.
- Die gewerberechtliche Berechtigung des Geschäftsführers betraf das Kleintransportgewerbe.
- Die Gesellschaft wurde lt. notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrag am 15. September 2014 gegründet und konnte daher über keine nennenswerte Expertise hinsichtlich des Betriebes von Studentenheimen verfügen.

Da auch die Kooperationsvereinbarung kein umfassendes Vertragswerk einschließlich präzise definierter außerordentlicher bzw. ordentlicher Kündigungsgründe war, sondern es sich im gegenständlichen Fall lediglich um ein Kontingentangebot durch die base - homes for students GmbH handelte, welches entgegen den sonst branchenüblichen Usancen betreffend den Abschluss von jeweils 1-Jahres-Kooperationsvereinbarungen eine Laufzeit von 7 Jahren enthielt, waren von der geprüften Gesellschaft hohe Risiken in Kauf genommen worden.

Eine sorgfältige, vergleichsweise mit geringem Aufwand versehene Internetrecherche hätte auf der Basis öffentlich zugänglicher Informationen ein klareres Bild der Kontingentpartnerin geliefert.

Empfehlung:

Für den Abschluss von Kooperationsvereinbarungen wurde empfohlen, geeignete Partnerinnen auszuwählen und präzise Vertragsbestimmungen aufzunehmen sowie Kündigungsfristen bzw. Kündigungstermine vorzusehen, welche eine kurzfristige rechtswirksame Auflösung des Vertrages durch die base - homes for students GmbH ermöglichen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

3. Wirtschaftliche Entwicklung der base - homes for students GmbH

3.1 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Für die Beurteilung der Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage wählte der StRH Wien die nach den gesetzlichen Mindestanforderungen für Kapitalgesellschaften vorgesehenen wesentlichen Bilanzposten aus. Er stellte diese in kumulierter Form entsprechend den Jahresabschlüssen der base - homes for students GmbH für den Zeitraum der Jahre 2019 bis 2022 in Tabelle 2 dar:

Tabelle 2: Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage zu den Stichtagen 31. Dezember (auszugsweise)

	31.12.2019 in EUR	31.12.2020 in EUR	31.12.2021 in EUR	31.12.2022 in EUR	Veränderung 2019 auf 2022 in %
A. Anlagevermögen	11.821.328,27	11.325.989,52	11.025.232,23	10.519.036,93	-11,0
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	34.242,36	52.344,60	72.970,08	54.768,72	59,9
II. Sachanlagen	11.787.085,91	11.273.644,92	10.952.262,15	10.464.268,21	-11,2

	31.12.2019 in EUR	31.12.2020 in EUR	31.12.2021 in EUR	31.12.2022 in EUR	Veränderung 2019 auf 2022 in %
B. Umlaufvermögen	1.775.106,14	2.256.650,20	2.569.881,81	2.492.009,58	40,4
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	33.827,74	182.132,05	255.050,33	354.621,81	948,3
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.741.278,40	2.074.518,15	2.314.831,48	2.137.387,77	22,7
C. Rechnungsabgrenzungsposten	9.244,12	8.867,66	5.788,42	5.757,59	-37,7
Bilanzsumme Aktiva	13.605.678,53	13.591.507,38	13.600.902,46	13.016.804,10	-4,3
A. Eigenkapital	7.142.996,16	7.545.618,10	7.761.716,99	6.523.923,79	-8,7
I. Eingefordertes Stammkapital	36.336,42	36.336,42	36.336,42	36.336,42	-
II. Kapitalrücklagen	938.546,78	938.546,78	938.546,78	938.546,78	-
III. Gewinnrücklagen	6.168.112,96	6.570.734,90	6.786.833,79	5.549.040,59	-10,0
B. Investitionszuschüsse	355.968,91	319.629,58	304.751,80	296.924,27	-16,6
C. Rückstellungen	184.355,01	361.059,58	231.665,65	446.666,90	142,3
D. Verbindlichkeiten	5.892.161,48	5.342.133,49	5.285.468,06	5.698.625,85	-3,3
E. Rechnungsabgrenzungsposten	30.196,97	23.066,63	17.299,96	50.663,29	67,8
Bilanzsumme Passiva	13.605.678,53	13.591.507,38	13.600.902,46	13.016.804,10	-4,3

Quelle: base - homes for students GmbH, Darstellung: StRH Wien

3.1.1 Die Bilanzsumme der base - homes for students GmbH reduzierte sich im Betrachtungszeitraum von ursprünglich rd. 13,61 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019 auf rd. 13,02 Mio. EUR zum 31. Dezember 2022. Grund war der Rückgang des Anlagevermögens bei gleichzeitiger, absolut gesehen schwächerer Zunahme des Umlaufvermögens. Die Abnahme des Anlagevermögens resultierte aus dem Sachanlagevermögen und der Zunahme des Umlaufvermögens primär aus den liquiden Mitteln.

3.1.2 Die Aktiva setzten sich zum 31. Dezember 2022 aus dem Anlagevermögen in der Höhe von rd. 10,52 Mio. EUR, dem Umlaufvermögen in der Höhe von rd. 2,49 Mio. EUR sowie geringen aktiven Rechnungsabgrenzungen zusammen.

3.1.3 Der größte Posten des Anlagevermögens bestand zum 31. Dezember 2022 aus Sachanlagen in der Höhe von rd. 10,46 Mio. EUR. Die base - homes for students GmbH war daher

als sachanlagenintensives Unternehmen zu beurteilen. Die Sachanlagen umfassten im Wesentlichen die Posten „Grundstücke und Bauten“ einschließlich der Bauten auf fremdem Grund sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

3.1.4 Das Umlaufvermögen setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 im Wesentlichen aus Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen in der Höhe von rd. 0,35 Mio. EUR sowie dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in der Höhe von rd. 2,14 Mio. EUR zusammen. Der StRH Wien wies in diesem Zusammenhang auf die im Geschäftsjahr 2022 dotierte Einzelwertberichtigung in der Höhe von 1,69 Mio. EUR hin, welche unter Punkt 4.1 gesondert erläutert wurde.

Hinsichtlich der hohen Liquiditätsbestände war auszuführen, dass es sich hierbei um die von den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern geleisteten Kautionen handelt, für welche nach betriebswirtschaftlichen Kriterien ein zwischenzeitiger operativer Mitteleinsatz durch die base - homes for students GmbH zu befürworten wäre. Dem entgegen stand allerdings die von der Geschäftsführung vertretene Rechtsmeinung, dass Kautionen dem MRG unterliegen, wonach gemäß § 16b Abs. 2 MRG nach Ende des Mietvertrages die Vermieterin bzw. der Vermieter der Mieterin bzw. dem Mieter die Kaution samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen „unverzüglich“ zurückzustellen hatte, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen der Vermieterin bzw. des Vermieters aus dem Mietverhältnis heranzuziehen waren.

Nach Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, Rz. 6, besteht der Rückforderungsanspruch erst „ab“ Rückstellung der Bestandsache, was sich nicht nur aus dem Wort „ab“, sondern vielmehr aus dem Sicherungszweck der Kaution ergibt. Sie dient nämlich der Sicherung aller Forderungen im Zusammenhang mit dem Mietvertrag, also auch für die Zeit zwischen Bestandende und Rückstellung. Nach Meinung obiger Autoren lässt das Wort „unverzüglich“ zwar noch die Feststellung der Schäden nach Übergabe wie auch die Ermittlung der Kosten „in engem unmittelbarem Zusammenhang mit der Objektrückstellung“ durch Sachverständige zu, ein Rückbehalten für noch nicht feststehende Forderungen der Vermieterin bzw. des Vermieters ist durch das Gesetz jedoch nicht mehr gedeckt.

Wird über das Vermögen der Vermieterin bzw. des Vermieters ein Insolvenzverfahren eröffnet, ist die Kaution zum Schutz der Mieterinnen bzw. Mieter nicht Bestandteil der Insolvenzmasse.

Nach Abwägung der Argumente für eine nach dem MRG interpretierte ordnungsgemäße und gesetzmäßige, jederzeitige Bereithaltung der liquiden Mittel für Kautionsrückzahlungen versus der aus der zwischenzeitigen operativen Verwendung resultierenden wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit hatte der StRH Wien aus Gründen der Rechtssicherheit keine Einwendungen gegen die gängige Praxis.

3.1.5 Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten resultierten im Wesentlichen aus Abgrenzungen der Kosten für den Winterdienst, einer Lizenz und Versicherungen.

3.1.6 Die Passiva enthielten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 das Eigenkapital in der Höhe von rd. 6,52 Mio. EUR, Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln in der Höhe von rd. 0,30 Mio. EUR sowie Rückstellungen in der Höhe von rd. 0,45 Mio. EUR und Verbindlichkeiten in der Höhe von rd. 5,70 Mio. EUR. Passive Rechnungsabgrenzungsposten betrafen die von einzelnen Landesregierungen erhaltenen Vergütungen für die Bereitstellung von Heimplätzen. Die ertragswirksame Vereinnahmung dieser Zahlungen erfolgt verteilt auf die vereinbarte Laufzeit.

3.1.7 Das Eigenkapital der Gesellschaft setzte sich zum 31. Dezember 2022 aus dem Stammkapital in der Höhe von 36.366,42 EUR, den Kapitalrücklagen in der Höhe von rd. 0,94 Mio. EUR und den Gewinnrücklagen in der Höhe von rd. 5,55 Mio. EUR zusammen.

3.1.8 Die base - homes for students GmbH verfügte zum 31. Dezember 2022 über erhebliche Kapital- und Gewinnrücklagen in der Höhe von rd. 6,49 Mio. EUR, wovon insgesamt rd. 3,55 Mio. EUR auf freie Gewinnrücklagen entfielen.

Dazu thematisierte der StRH Wien die grundsätzliche Frage, ob eine Rücklagenbildung in dem gegebenen Ausmaß den begünstigenden Gemeinnützigkeitsregelungen entgegensteht, da die Voraussetzungen zur Rücklagenbildung gesetzlich normiert sind. Da die für die Gemeinnützigkeit zentralen Regelungen in § 34ff BAO verankert sind, war nach Meinung des StRH Wien eine analoge Anwendung und Interpretation der im Anschluss angeführten VereinsRL auf gemeinnützige Körperschaften und sohin auch auf die GmbH vertretbar.

Nach den VereinsRL, Rz. 129, kommen einer gemeinnützigen Körperschaft dann keine abgabenrechtlichen Begünstigungen zu, wenn die in der Rechtsgrundlage verankerten begünstigten Zwecke überhaupt nicht oder nur unzureichend verwirklicht werden. Dazu zählt insbesondere die Ansammlung eines unangemessen hohen Vermögens.

Demnach müssen Mittel der Körperschaft möglichst zeitnah für die Erfüllung der begünstigten Zwecke verwendet werden. Es ist allerdings nicht erforderlich, die gesamten Einnahmen noch im selben Kalenderjahr zu verwenden. Die Einschau zeigte, dass die für Sanierungs- und Instandhaltungszwecke gebundene Rücklage zum 31. Dezember 2019 1,80 Mio. EUR betrug und seit 31. Dezember 2020 bis zum 31. Dezember 2022 unverändert bei 2 Mio. EUR lag.

Die VereinsRL erachten das Halten einer Finanzreserve in der Höhe eines durchschnittlichen Jahresbedarfes an notwendigen Mitteln (Betriebsmitteln) in der Regel noch für zulässig. Eine Ansammlung von Mitteln in einem darüber hinausgehenden Maß bedarf aber des Nachweises, dass entsprechende vereinsrechtliche Beschlüsse vorliegen, für welche konkreten Ziele die Mittel angespart werden und eines Zeitrahmens für die Verwirklichung dieser Vorhaben.

Die Begrifflichkeit Jahresbedarf interpretierte der StRH Wien mit dem durchschnittlichen Jahresbudget, das von der Körperschaft bzw. der base - homes for students GmbH für die Erbringung ihres gesellschaftsvertraglich festgelegten Unternehmensgegenstandes, also für den Betrieb, den Ausbau und die Errichtung von Studentenheimen, erforderlich war. Als geeignete Bemessungsgrundlage wählte der StRH Wien die Höhe der betrieblichen und finanziellen Aufwendungen in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022. Der StRH Wien ging vereinfacht davon aus, dass die Reinvestitionen den planmäßigen Abschreibungen entsprachen, womit er Werte zwischen rd. 6,70 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2020 bis hin zu rd. 9,10 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022 errechnete. Nach Bereinigung wesentlicher Einmal-effekte, insbesondere der Einzelwertberichtigung von Forderungen in der Höhe von rd. 1,69 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022 und rd. 0,43 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2021, reduzierten sich die durchschnittlichen Aufwendungen auf Werte zwischen rd. 6,70 Mio. EUR bis rd. 7,40 Mio. EUR.

Der StRH Wien wies darauf hin, dass bei Subtraktion der Abschreibungen (Jahr 2022: rd. 0,64 Mio. EUR, Jahr 2021: rd. 0,64 Mio. EUR, Jahr 2020: rd. 0,61 Mio. EUR und Jahr 2019: rd. 0,61 Mio. EUR) und Addition der Investitionen (Jahr 2022: rd. 0,11 Mio. EUR, Jahr 2021: rd. 0,28 Mio. EUR, Jahr 2020: rd. 0,15 Mio. EUR und Jahr 2019: rd. 0,10 Mio. EUR) sich ein durchschnittlicher Jahresbedarf von rd. 6,20 Mio. EUR bis rd. 6,90 Mio. EUR ergab.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der base - homes for students GmbH, ihre Rücklagenbildung im Hinblick auf Zweck, Höhe und zeitnahe Erfüllung auszurichten und die freie Rücklage im Sinn des gemeinnützigen Zweckes zu verwenden.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

3.1.9 Bei dem Passivposten „Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln“ handelte es sich um Subventionen für die Anschaffung von Baulichkeiten, die Betriebs- und Geschäftsausstattung und für Elektromobilität. Die Auflösung der Zuschüsse erfolgte ertragswirksam im Ausmaß der vorgenommenen Abschreibung der unter Inanspruchnahme der Zuschüsse angeschafften Vermögensgegenstände.

Zur bilanziellen Finanzierungsstruktur der base - homes for students GmbH führte der StRH Wien aus, dass die nicht rückzahlbaren Investitionszuschüsse zwar nicht als Eigenkapital, jedoch als „eigenkapitalnah“ zu qualifizieren waren und daher indirekt in die Berechnung der Eigenmittelquote einfließen. Zum 31. Dezember 2022 betragen die nicht rückzahlbaren Investitionszuschüsse rd. 0,30 Mio. EUR. In den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 konnte die base - homes for students GmbH ihre Eigenmittelquote¹ sukzessive von rd. 53,9 % im Geschäftsjahr 2019 auf rd. 58,4 % im Geschäftsjahr 2021 steigern. Im Geschäftsjahr 2022 reduzierte sich diese aufgrund des markanten Verlustes und sank unter das Ausgangsniveau des Geschäftsjahres 2019 auf rd. 51,3 % ab.

3.1.10 Unter dem Posten „Rückstellungen“ erfasste die base - homes for students GmbH zum 31. Dezember 2022 Sozialkapitalrückstellungen für Abfertigungen mit einem Betrag von rd. 0,04 Mio. EUR und rückständige Urlaube mit einem Betrag von rd. 0,06 Mio. EUR. Für

¹ Berechnung der Eigenmittelquote analog zur Stellungnahme des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder zur Behandlung von nicht rückzahlbaren Investitionszuschüssen bei der Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG und der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG (KFS/RL 21): Eigenkapital zum 31. Dezember 2021/Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 abzüglich Investitionszuschüsse zum 31. Dezember 2021 (Nettodarstellung)

sonstige Verpflichtungen traf die geprüfte Gesellschaft eine Vorsorge in der Höhe von rd. 0,35 Mio. EUR.

3.1.11 Die Verbindlichkeiten setzten sich im Wesentlichen aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in der Höhe von rd. 1,74 Mio. EUR (davon rd. 1,60 Mio. EUR langfristig), den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von rd. 0,76 Mio. EUR und den sonstigen, zur Gänze langfristigen Verbindlichkeiten in der Höhe von rd. 3,13 Mio. EUR zusammen. Letztere enthielten u.a. das Wohnbauförderungsdarlehen der Stadt Wien in der Höhe von rd. 1,49 Mio. EUR und erhaltene Kautionen der Bewohnerinnen bzw. Bewohner in der Höhe von rd. 1,34 Mio. EUR. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen im Wesentlichen gegenüber der Wien Holding GmbH und betrafen ein verzinsliches Gesellschafterdarlehen in der Höhe von rd. 0,70 Mio. EUR.

3.1.12 Die korrespondierende, passivseitige Abnahme der Bilanzsumme im Betrachtungszeitraum ergab sich primär aus dem Rückgang des Eigenkapitals um rd. 8,7 % gegenüber dem Vergleichsjahr 2019.

3.2 Entwicklung der Ertragslage

3.2.1 Für die Beurteilung der Entwicklung der Ertragslage wählte der StRH Wien wesentliche Posten der Gewinn- und Verlustrechnung aus und stellte diese entsprechend den Jahresabschlüssen der base - homes for students GmbH für den Zeitraum der Jahre 2019 bis 2022 tabellarisch dar:

Tabelle 3: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im Zeitraum der Jahre 2019 bis 2022

	01.01. bis 31.12.2019 in EUR	01.01. bis 31.12.2020 in EUR	01.01. bis 31.12.2021 in EUR	01.01. bis 31.12.2022 in EUR	Veränderungen 2019 auf 2022 in %
1. Umsatzerlöse	6.965.204,18	7.074.193,90	7.340.759,14	7.829.797,03	12,4
2. Sonstige betriebliche Erträge: übrige	85.489,56	57.912,06	45.258,47	40.693,80	-52,4
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen	4.404.332,12	4.212.863,87	4.996.259,87	5.437.885,60	23,5
4. Personalaufwand	602.746,83	742.644,01	766.086,36	934.430,47	55,0

	01.01. bis 31.12.2019 in EUR	01.01. bis 31.12.2020 in EUR	01.01. bis 31.12.2021 in EUR	01.01. bis 31.12.2022 in EUR	Veränderungen 2019 auf 2022 in %
5. Abschreibungen	614.683,36	604.954,29	617.870,41	618.026,64	0,5
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.073.156,61	1.122.185,86	751.356,63	2.068.289,64	92,7
7. Zwischensumme aus Z. 1 bis 6 (Betriebserfolg)	355.774,82	449.457,93	254.444,34	-1.188.141,52	-434,0
8. Finanzerfolg	-52.942,92	-46.835,99	-38.345,45	-49.651,68	-6,2
9. Ergebnis vor Steuern = Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss/Jahres- fehlbetrag	302.831,90	402.621,94	216.098,89	-1.237.793,20	-508,7
10. Zuweisung Gewinn- rücklagen	-302.831,90	-402.621,94	-216.098,89	-	-100,0
11. Auflösung Gewinnrück- lagen	-	-	-	1.237.793,20	n.a.
12. Bilanzgewinn/Bilanz- verlust	-	-	-	-	n.a.

Quelle: base - homes for students GmbH, Darstellung: StRH Wien

3.2.2 Die base - homes for students GmbH erzielte in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 Umsatzerlöse in der Höhe von rd. 29,21 Mio. EUR, welche hauptsächlich aus Benützungsentgelten für die Zimmervermietung samt Nebenerlösen (Parkplätze, Wäsche etc.) bestanden.

3.2.3 Die sonstigen betrieblichen Erträge betrafen im Wesentlichen die Auflösung von Investitionszuschüssen sowie in geringerem Umfang Zuschüsse, Versicherungserträge und Sachbezüge.

3.2.4 Für die Analyse der Aufwandsstruktur eignen sich nach der betriebswirtschaftlichen Literatur primär Verhältniskennzahlen, welche sich grundsätzlich in Struktur- und Quotenkennzahlen gliedern. Bei Strukturkennzahlen wird eine bestimmte Aufwandsart im Zusammenhang mit der zugehörigen Gesamtgröße gesetzt. Der StRH Wien stützte sich im Rahmen seiner Analyse auf sogenannte Quotenkennzahlen, bei denen als Basis für die Ermittlung der Produktions- bzw. Leistungsverhältnisse im Nenner der Umsatz, die Gesamtleistung oder die Betriebsleistung heranzuziehen war. Der Vorteil dieser Analyse besteht darin, dass sich aufgrund des geringeren bilanzpolitischen Spielraumes des Umsatzes ein verlässlicheres Urteil

über die Intensität der Aufwandsart treffen lässt. Verzerrungen treten allerdings dann auf, wenn Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen von gewisser Bedeutung sind, weshalb sich in diesem Fall die Verwendung der Gesamtleistung aus Umsatzerlösen, Bestandsveränderungen und aktivierten Eigenleistungen empfiehlt.

Die base - homes for students GmbH wies in ihren Jahresabschlüssen weder Bestandsveränderungen noch aktivierte Eigenleistungen aus. Der Anteil der sonstigen betrieblichen Erträge an den Umsatzerlösen lag bei geringen 0,5 % bis 1,2 % im Betrachtungszeitraum. Deswegen zog der StRH Wien den Posten „Umsatzerlöse“ als Bemessungsgrundlage heran.

Im Rahmen der erfolgswirtschaftlichen Kennzahlenanalyse ist die Materialintensität (Materialaufwand und sonstige bezogene Leistungen bezogen auf die Umsatzerlöse), die Personalintensität (Personalaufwand bezogen auf die Umsatzerlöse) und die Anlagen- bzw. Abschreibungsintensität (Abschreibungen auf das Anlagevermögen bezogen auf die Umsatzerlöse) zu beachten. Ferner errechnete der StRH Wien die Intensität der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die gesamte Aufwandsintensität jeweils bezogen auf die Umsatzerlöse. Diese stellte der StRH Wien im Rahmen seiner Analyse für den Zeitraum der Jahre 2019 bis 2022 in der Tabelle 4 dar:

Tabelle 4: Erfolgswirtschaftliche Kennzahlenanalyse für den Zeitraum der Jahre 2019 bis 2022

	01.01. bis 31.12.2019	01.01. bis 31.12.2020	01.01. bis 31.12.2021	01.01. bis 31.12.2022
Umsatzerlöse (in EUR)	6.965.204,18	7.074.193,90	7.340.759,14	7.829.797,03
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Leistungen lt. Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	4.404.332,12	4.212.863,87	4.996.259,87	5.437.885,60
Materialintensität (in %)	63,2	59,6	68,1	69,5
Personalaufwand lt. Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	602.746,83	742.644,01	766.086,36	934.430,47
Personalintensität (in %)	8,7	10,5	10,4	11,9
Abschreibungen auf das Anlagevermögen lt. Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	614.683,36	604.954,29	617.870,41	618.026,64
Anlagenintensität (in %)	8,8	8,6	8,4	7,9

	01.01. bis 31.12.2019	01.01. bis 31.12.2020	01.01. bis 31.12.2021	01.01. bis 31.12.2022
Sonstige betriebliche Aufwendungen lt. Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	1.073.156,61	1.122.185,86	751.356,63	2.068.289,64
Intensität der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (in %)	15,4	15,9	10,2	26,4
Aufwandsintensität gesamt (in %)	96,1	94,5	97,2	115,7

Quelle: Jahresabschlüsse der base - homes for students GmbH, eigene Berechnungen des StRH Wien

3.2.5 Die Berechnungen zeigten, dass die Materialintensität mit Werten zwischen rd. 59,6 % und rd. 69,5 % die mit Abstand bedeutendste Kennzahlengröße war.

Die Personalintensität stieg innerhalb des Betrachtungszeitraumes konstant von rd. 8,7 % im Geschäftsjahr 2019 auf 11,9 % im Geschäftsjahr 2022 an.

Der StRH Wien wies darauf hin, dass darunter nur Eigenpersonal, nicht jedoch Fremdpersonal zu erfassen war. Das schränkte die Aussagekraft der Kennzahl insofern ein, als die geprüfte Gesellschaft über das Aufwandskonto 5900 „Beigezogenes beigegebenes Personal“ und über die als sonstige betriebliche Aufwendungen verbuchten, von der Muttergesellschaft zugekauften Personalleistungen einen wesentlichen höheren Personalaufwand hatte.

Die Abschreibungen erreichten im Betrachtungszeitraum einen Anteil von rd. 7,9 % bis rd.8,8 % und erwiesen sich als vergleichsweise stabil.

Der StRH Wien beurteilte die Entwicklung der wesentlichen Aufwandsarten als verbesserungswürdig, da - mit Ausnahme der Abschreibungen - alle Aufwandsarten von ihrem Ausgangsniveau im Jahr 2019 bis zum Geschäftsjahr 2022 zulegten. Insbesondere in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 war eine weitere Zunahme der Aufwendungen zu erkennen, zumal die Aufwandsintensität von rd. 96 % im Geschäftsjahr 2019 auf rd. 97 % im Geschäftsjahr 2021 anstieg und einen Spitzenwert von rd. 116 % im Geschäftsjahr 2022 erreichte.

3.2.6 Um die konkreten Ursachen des markanten Anstieges bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu benennen, erstellte der StRH Wien eine tabellarische Aufgliederung der nominell bedeutendsten Aufwandspositionen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der Jahresabschlüsse der base - homes for students GmbH erreichten in den Geschäftsjahren 2019 bis 2022 Werte von rd. 0,75 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2021 bis rd. 2,07 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022. Nach einem deutlichen Rückgang des Postens im Geschäftsjahr 2021 stieg dieser im Geschäftsjahr 2022 markant an, weshalb der StRH Wien diesen einer genaueren Betrachtung unterzog. Dabei gliederte er die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nach den nominell bedeutendsten Positionen auf und stellte diese in der unten angeführten Tabelle für die Geschäftsjahre 2019 bis 2022 dar (Beträge in EUR):

Tabelle 5: Aufstellung über die nominell größten Positionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen

	01.01. bis 31.12.2019	01.01. bis 31.12.2020	01.01. bis 31.12.2021	01.01. bis 31.12.2022	Gesamt
Einzelwertberichtigung von Forderungen	-	-	434.709,40	1.690.060,68	2.124.770,08
Instandhaltung	643.624,85	649.609,04	11.910,77	3.922,00	15.832,77
Kommunikationskosten	76.318,89	81.295,39	3.814,67	4.789,26	8.603,93
Weiterverrechnung von Personalkosten, Konzernumlage	86.272,74	105.992,72	54.403,69	67.425,28	121.828,97
EDV-Kosten	71.341,58	79.750,25	54.054,89	79.731,10	133.785,99
Gesamtaufwand für die 5 größten Aufwandsposten	877.558,06	916.647,40	558.893,42	1.845.928,32	4.199.027,20

Quelle: Jahresabschlüsse der base - homes for students GmbH, Darstellung: StRH Wien

3.2.6.1 Die base - homes for students GmbH dotierte in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 Einzelwertberichtigungen von Forderungen in der Gesamthöhe von rd. 2,12 Mio. EUR infolge ihrer fehlenden Werthaltigkeit. Diese führte die Gesellschaft im Wesentlichen auf die rechtliche Auseinandersetzung mit 1 Kooperationspartnerin und des zu erwartenden Liquiditätsausfalles zurück (s. hierzu Punkt 4.1).

3.2.6.2 Einen weiteren zentralen Aufwandsposten stellten in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 Instandhaltungen bzw. Reparaturen, welche ursprünglich durch 2 externe Dienstleister erbracht wurden (Outsourcing), dar. Im Geschäftsjahr 2021 entschied die base - homes for students GmbH, diese Aufgaben wieder eigenständig zu erbringen (Insourcing), womit auch der insbesondere im Geschäftsjahr 2022 überproportionale Anstieg des Personalaufwandes

zu erklären war. Nach Angaben der Geschäftsführung konnten überwiegend im Geschäftsjahr 2022 durch den Wegfall der zugekauften Fremdpersonalleistungen im Gegenzug zur Aufnahme zusätzlicher Haustechnikmitarbeitender (Eigenpersonalleistungen, Klasse 6) Kostenersparnisse lukriert werden. Allerdings fielen unter dem Posten 5900 „Beigezogenes beigestelltes Personal“ Mehrkosten für zugekaufte Fremdpersonalleistungen an. Nach Angaben der Geschäftsführung beschränkten sich die externen Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2022 auf Reinigungsdienstleistungen, den Winterdienst und Leistungen für Zivildienerrinnen bzw. Zivildienere oder das freiwillige Umweltjahr.

3.2.6.3 Der auf den ersten Blick starke Rückgang der Kommunikationskosten war auf eine Umgliederung der Aufwandserfassung von der Klasse 7 in die Klasse 5 zu erklären. Die Kosten für Internet und Fernsehen der Heimbewohnerinnen bzw. Heimbewohner buchte die Geschäftsführung beginnend mit dem Geschäftsjahr 2021 in der Kontenklasse 5, die Telefonkosten der Mitarbeitenden verblieben in der Kontenklasse 7. Die Einschau ergab jedoch, dass die gesamten Kommunikationskosten im Geschäftsjahr 2021 105.435,19 EUR und im Geschäftsjahr 2022 sogar 140.436,64 EUR betrug und damit die Werte in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 erheblich überragten. Den zusätzlichen Anstieg der Kommunikationskosten erklärte die Geschäftsführung mit dem Beginn des Ausbaues des WLAN in den Heimen, welcher im Prüfungszeitraum noch nicht abgeschlossen war.

3.2.6.4 Unter dem Posten „Weiterverrechnung von Personalkosten“ erfasste die Gesellschaft die von der Muttergesellschaft erbrachten bzw. an sie abgegoltenen Dienstleistungen. Nach Angaben der base - homes for students GmbH bediente sie sich anfänglich insbesondere rechtlicher konzerninterner Expertise im Zuge der rechtlichen Auseinandersetzung. Dieser konzerninterne rechtliche Support wurde ab dem Jahr 2021 nicht mehr in Anspruch genommen und durch externe Dienstleistungen ersetzt. Der Rechts- und Beratungsaufwand betrug im Geschäftsjahr 2021 dementsprechend 122.565,44 EUR und im Geschäftsjahr 2022 147.974,05 EUR. Das Niveau des Geschäftsjahres 2019 lag vor den Rechtsstreitigkeiten bei rd. 49.134,25 EUR.

3.2.6.5 Die temporäre Abnahme der EDV-Kosten erklärte die Gesellschaft mit einem Abrechnungsfehler ihrer Vertragspartnerin, der WH IT Services GmbH.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die Entwicklung sämtlicher Aufwandsarten - mit dem Schwerpunkt der Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Personalaufwendungen - einer vertiefenden Analyse zu unterziehen, um generell weitere, über der Inflationsentwicklung liegende Kostensteigerungen zu vermeiden.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Empfehlung:

Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wäre der Schwerpunkt der Evaluierungsschritte auf die Kommunikations- und EDV-Kosten, die Instandhaltung und Reinigung sowie die Weiterverrechnung von Personalkosten und die Beratungsaufwendungen zu setzen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Zusammenfassend stellte der StRH Wien auf der Grundlage der in den Tabellen 2 und 3 enthaltenen Jahresabschlussinformationen fest, dass sich der Anfangsbestand des bilanziellen Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2022 in der Höhe von rd. 7,76 Mio. EUR um den Jahresfehlbetrag in der Höhe von rd. 1,24 Mio. EUR auf rd. 6,52 Mio. EUR reduzierte. Unter Berücksichtigung der für die Abdeckung des Jahresfehlbetrages erforderlichen Auflösung der freien Gewinnrücklagen in gleicher Höhe ergab sich zum 31. Dezember 2022 weder ein Bilanzgewinn noch ein Bilanzverlust.

4. Rechtsstreitigkeiten zwischen der base - homes for students GmbH und ihrer Kooperationspartnerin Firma A

4.1 Gründe für die Auflösung der Kooperationsvereinbarung

Die Einschau des StRH Wien in die Jahresabschlüsse 2021 und 2022 der base - homes for students GmbH ergab, dass - wie unter Punkt 3.2.6.1 ausgeführt - die Gesellschaft Forderungswertberichtigungen in der Höhe von rd. 2,12 Mio. EUR vornahm, welche in der Folge den Ertrag des Geschäftsjahres 2021 markant schmälerte und im Geschäftsjahr 2022 zu einem erheblichen Jahresverlust in der Höhe von 1,24 Mio. EUR führte.

Die Analyse zeigte, dass der Grund für die Dotierung der Einzelwertberichtigungen Rechtsstreitigkeiten über die Auflösung der Kooperationsvereinbarung zwischen der base - homes for students GmbH und ihrer Kooperationspartnerin Firma A waren.

Die base - homes for students GmbH strebte mit Klage vom 20. Jänner 2020 beim Handelsgericht Wien eine außerordentliche Auflösung der mit April 2017 abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung aus wichtigem Grund und mit sofortiger Wirkung an. Sie argumentierte dahingehend, dass sie als gemeinnützige Studentenheimbetreiberin seit 1. September 2019 verpflichtet war, die Novellierung des StudHG vollumfänglich umzusetzen. Dies hätte nicht nur eine Anpassung zahlreicher Verträge zur Folge, sondern auch die Anpassung von Kooperationsvereinbarungen, um ein rechtskonformes Vorgehen der Kontingentpartnerinnen bzw. Kontingentpartner vertraglich sicherzustellen.

Als Gründe für die angestrebte Vertragsauflösung nannte die base - homes for students GmbH zahlreiche Vertragswidrigkeiten und Missstände, die trotz mehrfacher Aufforderung von ihrer Kooperationspartnerin nicht behoben worden waren.

Auslöser für die von der base - homes for students GmbH angestrebte Vertragsauflösung waren Rückmeldungen der Bewohnerinnen bzw. Bewohner, welche die Geschäftsführung zu konkreten Handlungen hinsichtlich der Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen veranlasste und in weiterer Folge zum Aufdecken der Missstände führte.

Dazu zählten nach Angaben der Geschäftsführung der base - homes for students GmbH insbesondere folgende Umstände:

1. Vertragswidrige Vermietung von Heimplätzen an Nichtstudierende sowie die Nichteinhaltung von Altersgrenzen, unzulässige Doppelbelegungen und Untervermietungen durch Bewohnerinnen bzw. Bewohner.
2. Unvollständige Beleglisten und fehlende Unterlagen wie Studienbestätigungen, Meldezettel etc. zur Überprüfung der Vermietung an Studierende, sodass die base - homes for students GmbH ihren gesetzlichen Dokumentations- und Meldepflichten nicht nachkommen konnte.
3. Erheblich nachteiliger Gebrauch der Heimzimmer - extreme Verschmutzungen, Verwahrlosung und Vermüllung, Beschädigungen des Inventars, Verstöße gegen die Hausordnung etc.
4. Unzulässige „Zwangskoppelung“ des Abschlusses der Benützungsverträge mit der Inanspruchnahme bzw. Zahlungsverpflichtung betreffend angebotene Zusatzleistungen sowie intransparente und nicht nachvollziehbare Zusatzleistungen.
5. Weigerung zur Anpassung der Benützungsverträge an das neue StudHG und Übermittlung eines gesetzeskonformen Mustervertrages.

Dem von der base - homes for students GmbH vorgebrachten Vorwurf, nicht angepasste Benützungsverträge abzuschließen, entgegnete die beklagte Firma A, dass sie dem Kontingentangebot entsprechen würden, alle Zusatzleistungen transparent auf einem Beiblatt aufgeschlüsselt wären und sie selbst - im Gegensatz zur Klägerin - keine gemeinnützige Studentenheimbetreiberin sei, weshalb für sie das Kostendeckungsprinzip nicht gelte.

Erst nachdem die base - homes for students GmbH ihr Klagebegehren in der Tagsatzung vom 30. März 2022 dahingehend einschränkte, dass sie die (außerordentliche) Auflösung der Kooperationsvereinbarung auf die am 14. Dezember 2021 ausgesprochene Kündigung wegen Nichtzahlung des vereinbarten Nutzungsentgeltes mit sofortiger Wirkung und damit auf einen qualifizierten Zahlungsverzug seit Oktober 2021 revidierte, kam es zu einer substanziellen Verfahrensbeschleunigung.

Die Geschäftsführung der base - homes for students GmbH begründete ihre Klageeinschränkung damit, dass die ihr obliegende Beweislast betreffend die Nichtzahlung des vereinbarten Nutzungsentgeltes wesentlich einfacher zu erfüllen wäre, als die ursprünglich vorgebrachten Vertragswidrigkeiten und Missstände gerichtstauglich zu belegen.

Zur Zulässigkeit dieser Klagsänderung führte das Handelsgericht Wien aus, dass sich die Beklagte in die Verhandlung über das geänderte Klagebegehren einließ und auf diese Weise die Klagsänderung stillschweigend genehmigte. Die unmittelbare Folge war, dass über die von der base - homes for students GmbH ursprünglich vehement vorgebrachten außerordentlichen Kündigungsgründe infolge von Vertragsverletzungen und Vertragsbrüchigkeiten durch die Kooperationspartnerin gerichtlich keinerlei Feststellungen zu treffen waren.

Das erstinstanzliche Gericht hatte daher nur noch die Frage zu klären, ob die Kooperationspartnerin als Beklagte seit November 2021 tatsächlich kein Nutzungsentgelt mehr an die base - homes for students GmbH bezahlte und welche Verbindlichkeiten der Beklagten aus dem verfahrensgegenständlichen Rechtsverhältnis allenfalls unberichtigt aushafteten.

Infolgedessen bejahte das Handelsgericht Wien in seiner schriftlichen Urteilsausfertigung vom 22. Juni 2022 (mündlich verkündet am 30. März 2022, dem Tag, an dem die base - homes for students GmbH ihr Klagebegehren einschränkte) das Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes durch die base - homes for students GmbH zum Ende des Wintersemesters 2021/22 per 28. Februar 2022.

Die beklagte Partei war schuldig, die Studentenheimzimmer geräumt von Fahrnissen Dritter sowie eigener Fahrnisse samt zugehöriger Schlüssel binnen 14 Tagen bei Exekution zu übergeben (Leistungsbegehren). Die beklagte Partei war weiters schuldig, es ab sofort zu unterlassen, Benützungsverträge über Studentenheimplätze abzuschließen oder bestehende Benützungsverträge zu verlängern (Unterlassungsbegehren). Das von der base - homes for students GmbH ferner beantragte Feststellungsbegehren, dass der Kooperationsvertrag nicht aufrecht besteht, wurde abgewiesen, da nach Ansicht des erkennenden Gerichtes mit dem von der Klägerin geltend gemachten Leistungs- und Unterlassungsbegehren sowie den ihr daraus zuerkannten Ansprüchen das Rechtsverhältnis zwischen den Streitparteien endgültig bereinigt war.

Gestützt auf dieses Ersturteil brachte die base - homes for students GmbH mit 13. Juni 2022 einen Insolvenzantrag gegen die Firma A ein, der mangels Vorliegen eines rechtskräftigen Exekutionstitels und mit der Begründung, die Nichtbezahlung einer titulierten Forderung stelle noch keinen ausreichenden Hinweis auf die Zahlungsunfähigkeit dar, mit Beschluss des Handelsgerichtes Wien zurückgewiesen wurde.

Mit Schreiben vom 17. August 2022 erhob die Firma A gegen das Urteil des Handelsgerichtes Wien das Rechtsmittel der Berufung und des Kostenrekurses. Als Berufungsgründe führte die Beklagte die unrichtige rechtliche Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Verfahrens an, als Rekursgrund wurde die unrichtige rechtliche Beurteilung geltend gemacht.

Anfang September 2022 teilte die Firma A der base - homes for students GmbH mit, dass ihr Betrieb mit Ende September 2022 eingestellt werde.

Ein weiterer, von der Österreichischen Gesundheitskasse gestellter Insolvenzantrag gegen die Firma A im November 2022 scheiterte infolge der Zurückweisung des Antrages auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gemäß § 63 IO mangels Zuständigkeit.

Am 6. März 2023 endete der Rechtsstreit mit einem die Berufung der Firma A in der Hauptsache abweisenden Urteil des OLG, in welchem das Berufungsgericht die verspätete Zahlung für den Monat Oktober 2021 und die ausgebliebenen Zahlungen für die Monate November und Dezember 2021 schon für sich genommen als „regelmäßige Zahlungssäumigkeit“ titulierte.

Am 7. März 2023 brachte die base - homes for students GmbH einen weiteren Insolvenzantrag beim Handelsgericht Wien ein, welcher mit Beschluss vom 14. März 2023 mit folgender Begründung neuerlich zurückgewiesen wurde:

„Bereits mit Beschluss vom 18.11.2022, 4 Se 397/22t-10, wurde ein Antrag der Österreichischen Gesundheitskasse auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Schuldnerin zurückgewiesen, weil der Schuldnerin der Antrag weder an ihrer im Firmenbuch eingetragenen Geschäftsanschrift (1070 Wien, Zieglergasse 8/4) noch an dem im Gewerbeinformationssystem Austria eingetragenen Standort ihrer Gewerbeberechtigung (1070 Wien, Mariahilfer Straße 84/4/41) zugestellt werden konnte, da die Schuldnerin von dort ‚verzogen‘ ist, der Geschäftsführer der Schuldnerin in Österreich nicht mehr aufrecht gemeldet ist und Vermögen der Schuldnerin nicht ermittelt werden konnte.“

Gegen diesen Beschluss vom 14. März 2023 erhob die base - homes for students GmbH am 27. März 2023 das Rechtsmittel eines Rekurses, dem letztlich stattgegeben wurde.

Mit Beschluss des Gerichtes vom 12. Mai 2023 eröffnete das Handelsgericht Wien Konkurs über das Vermögen der Firma A, welche infolge der Eröffnung des Konkursverfahrens als aufgelöst galt.

Ergänzend dazu führte der StRH Wien aus, dass die base - homes for students GmbH im April 2023 eine Strafanzeige gegen die ehemaligen geschäftsführenden Gesellschafter und den späteren Geschäftsführer mit dem Vorhandensein möglicher Vermögenswerte in Form diverser Unternehmensanteile argumentierte und diese mit möglichen Kridadelikten durch rechtswidrige Vermögenverschiebungen aus der Firma A zu Lasten der base - homes for students GmbH begründete.

Dazu ergaben sich nach Prüfung des Sachverhaltes durch den StRH Wien folgende Feststellungen:

1. Wie die Einschau ergab und durch die mündlichen Auskünfte der Geschäftsführung und der Juristin der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH bestätigt, existierten seitens der Wien Holding GmbH keine Konzernvorgaben bzw. Limits hinsichtlich der Auslagerung der operativen Geschäftstätigkeit an Dritte in der Vergangenheit und bestehen aktuell auch keine.
2. Die dem Vertragsabschluss zugrunde liegende Kooperationsvereinbarung zwischen der base - homes for students GmbH und der Firma A erschwerte die Prozessführung für die geprüfte Gesellschaft erheblich.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH in Abstimmung mit der Wien Holding GmbH, unter Einbindung der damals vertretungsbefugten Personen, zu überprüfen, ob bei der Auswahl der Kontingentpartnerin Firma A und beim Abschluss der Kooperationsvereinbarung der Sorgfaltsmaßstab gemäß § 25 Abs. 1 GmbHG erfüllt wurde und widrigenfalls notwendige Schritte einzuleiten.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

5. Prüfungspflicht der Jahresabschlüsse der base - homes for students GmbH

5.1 Rechtsgrundlagen im StudHG und im UGB

5.1.1 Im Rahmen der Durchsicht der Jahresabschlüsse der base - homes for students GmbH wies der StRH Wien darauf hin, dass gemäß § 17a StudHG Studentenheimbetreiberinnen bzw. Studentenheimbetreiber, die über mehr als 500 Heimplätze verfügen, verpflichtet sind, jährlich einen schriftlichen Jahresabschluss samt Prüfungsbericht durch 1 Wirtschaftsprüferin bzw. 1 Wirtschaftsprüfer zu erstellen. Unmittelbare Folge bei Erfüllung der Voraussetzungen war eine Prüfungspflicht nach § 268ff UGB, welcher sich die base - homes for students GmbH in allen Geschäftsjahren unterzog. § 274 Abs. 1 UGB legte dazu fest, dass die Abschlussprüferin bzw. der Abschlussprüfer das Ergebnis seiner Prüfung in einem Bestätigungsvermerk zusammenzufassen hat.

In seiner diesbezüglichen Einschau stellte der StRH Wien fest, dass sämtliche Prüfungsberichte der Geschäftsjahre 2019 bis 2022 gemäß § 274 Abs. 1 Z 3 UGB mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen waren. Das Prüfungsurteil der Abschlussprüferin bzw. des Abschlussprüfers hatte zweifelsfrei darüber Auskunft zu geben, dass der Abschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprach und unter Beachtung der maßgeblichen Rechnungslegungsgrundsätze ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelte.

Aus der Abgabe eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes war daher zu folgern, dass der Jahresabschluss der base - homes for students GmbH für die Geschäftsjahre 2019 bis 2022 den gesetzlichen Vorschriften entsprach und ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelte.

Dennoch bemängelte der StRH Wien folgende Details:

- Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 enthielt einen Rechenfehler. Unter dem Posten „A. Eigenkapital“ wies die base - homes for students GmbH unter „III. Gewinnrücklagen“ einen Betrag von 7.761.716,99 EUR aus und errechnete diesen aus a) Rücklagen für Instandhaltungen gebunden 2.000.000,-- EUR und b) freie Rücklage 4.786.833,79 EUR. Der korrekte Betrag hätte zu lauten gehabt 6.786.833,79 EUR. Die Gesellschaft addierte irrtümlich den in Posten „I. Eingefordertes Stammkapital“ ausgewiesenen Betrag in der Höhe von 36.336,42 EUR und die in „II. Kapitalrücklagen“ enthaltenen Posten a) gebundene Kapitalrücklage in der Höhe von 264.979,78 EUR und b) nicht gebundene Kapitalrücklage in der Höhe von 673.567,-- EUR in die Gesamtsumme der Gewinnrücklagen.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl dazu allgemein, den Jahresabschluss auf seine rechnerische Richtigkeit hin zu überprüfen und geeignete Kontrollmaßnahmen vorzusehen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

- In der Gewinn- und Verlustrechnung waren die Ertrags- und Aufwandspositionen des Betriebsergebnisses jeweils mit einem positiven Vorzeichen versehen, die Aufwandsposition des Finanzergebnisses hingegen mit einem negativen Vorzeichen.

Empfehlung:

Dazu wurde empfohlen, eine konsistente Darstellungsweise der Ertrags- und Aufwandsposten in der Gewinn- und Verlustrechnung durchgehend zu wählen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

- In der Gewinn- und Verlustrechnung fehlte die Überleitung vom Posten „Ergebnis vor Steuern“ hin zum Posten „Bilanzgewinn“.

Empfehlung:

Wenn die Posten „Ergebnis nach Steuern“ und „Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag“ dem Posten „Ergebnis vor Steuern“ entsprechen, wäre dies zu vermerken.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

- In der Kapitalflussrechnung waren dem Prüfungsbericht mit den Angaben „EGT“, „Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ und „Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ Bezeichnungen zu entnehmen, welche mit dem RÄG 2014 eliminiert wurden.

Empfehlung:

Für eine korrekte Darstellung der Kapitalflussrechnung wäre auf die AFRAC-Stellungnahme 36: Geldflussrechnung (UGB, Juni 2020) zurückzugreifen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

- Im Gegensatz zu dem von der Wirtschaftsprüfungskanzlei übermittelten Prüfungsbericht des Jahres 2020 enthielten die Folgeberichte keine Beilagen mehr in Form von Angaben über die rechtlichen und steuerrechtlichen Verhältnisse, keine Angaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen hinsichtlich der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung, weshalb der Leserin bzw. dem Leser wesentliche Vergleichsinformationen fehlten.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, dass die künftige Prüfungsberichtserstellung dem Umfang und Niveau des Berichtes über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 entsprechen sollte.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

5.2 Einreichung des Jahresabschlusses beim Firmenbuchgericht und Offenlegung

Nach § 277 Abs. 1 UGB hatten die gesetzlichen Vertreterinnen bzw. Vertreter von Kapitalgesellschaften den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie gegebenenfalls den gesonderten nicht-finanziellen Bericht, den Corporate Governance Bericht und den Bericht über Zahlungen an staatliche Stellen nach seiner Behandlung in der Haupt- bzw. Generalversammlung, jedoch spätestens „9 Monate“ nach dem Bilanzstichtag, mit dem Bestätigungsvermerk beim Firmenbuchgericht des Sitzes der Kapitalgesellschaft einzureichen. Im Rahmen der COVID-19-Pandemie erweiterte der Gesetzgeber für die Jahresabschlüsse 2019 bis 2021 ausnahmsweise die Offenlegungsfrist von „9 Monaten“ auf „12 Monate“.

Die Geschäftsführung reichte den Jahresabschluss 2019 am 26. Jänner 2021, den Jahresabschluss 2020 am 30. November 2021 und den Jahresabschluss 2021 am 5. Dezember 2022 ein. Die Überprüfung durch den StRH Wien ergab somit, dass der Jahresabschluss 2019 trotz Fristverlängerung durch den Gesetzgeber nicht rechtskonform beim Firmenbuchgericht eingereicht wurde.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die Jahresabschlüsse fristkonform beim Firmenbuchgericht einzureichen, da nach § 283 UGB die Verhängung von Zwangsstrafen bei Fristversäumnissen greift.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

6. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlungen an die base - homes for students GmbH

Empfehlung Nr. 1:

Der Marktstatus wäre regelmäßig als Grundlage der Heimplatzvergabe heranzuziehen. Bei einem Nachfrageüberhang wären strikt die im StudHG festgeschriebenen Richtlinien für die Vergabe von Heimplätzen einzuhalten (s. Punkt 2.3.1).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Die base - homes for students GmbH ist der Empfehlung des StRH Wien bereits nachgekommen und handhabt die Vergabe lt. der im StudHG festgeschriebenen Richtlinien. Zudem wurde das Heimstatut dahingehend aktualisiert.

Empfehlung Nr. 2:

Die Auslagerung von wesentlichen Teilen des Kerngeschäftsvolumens (Ausbau, Errichtung und Betrieb von Studentenheimen) wäre nur ausnahmsweise und begründet mit namentlich bekannten und mit nachgewiesener Eignung ausgestatteten Organisationen hinsichtlich der Vergabe von Heimplätzen an Studierende einzugehen. Darüber hinaus wäre die Zustimmung der Eigentümervertreter zwingend einzuholen sowie der Abschluss von Verträgen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr zu vermeiden (s. Punkt 2.6.2).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Der Empfehlung des StRH Wien wird künftig Folge geleistet. Es ist anzumerken, dass es keine Verträge mehr mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr gibt.

Empfehlung Nr. 3:

Für den Abschluss von Kooperationsvereinbarungen wurde empfohlen, geeignete Partnerinnen auszuwählen und präzise Vertragsbestimmungen aufzunehmen sowie Kündigungsfristen bzw. Kündigungstermine vorzusehen, welche eine kurzfristige rechtswirksame Auflösung des Vertrages durch die base - homes for students GmbH ermöglichen (s. Punkt 2.6.4).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Der Empfehlung des StRH Wien wird bereits Folge geleistet.

Empfehlung Nr. 4:

Die Rücklagenbildung wäre im Hinblick auf Zweck, Höhe und zeitnahe Erfüllung auszurichten und die freie Rücklage im Sinn des gemeinnützigen Zweckes zu verwenden (s. Punkt 3.1.8).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Die Geschäftsführung der base - homes for students GmbH wird an die Gesellschafterinnen herantreten, um Gespräche über den Verwendungszweck der Rücklagen zu führen.

Empfehlung Nr. 5:

Die Entwicklung sämtlicher Aufwandsarten - mit dem Schwerpunkt der Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen sowie der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Personalaufwendungen - wäre einer vertiefenden Analyse zu unterziehen, um generell weitere, über der Inflationsentwicklung liegende Kostensteigerungen zu vermeiden (s. Punkt 3.2.6.5).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Der Empfehlung des StRH Wien wird Folge geleistet.

Empfehlung Nr. 6:

Im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wäre der Schwerpunkt der Evaluierungsschritte auf die Kommunikations- und EDV-Kosten, die Instandhaltung und Reinigung sowie die Weiterverrechnung von Personalkosten und die Beratungsaufwendungen zu setzen (s. Punkt 3.2.6.5).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Der Empfehlung des StRH Wien wird Folge geleistet.

Empfehlung Nr. 7:

Allgemein wäre der Jahresabschluss auf seine rechnerische Richtigkeit hin zu überprüfen und geeignete diesbezügliche Kontrollmaßnahmen vorzusehen (s. Punkt 5.1.1).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Zu diesem Punkt ist anzumerken, dass es sich keineswegs um einen Fehler im Jahresabschluss handelt, sondern um einen Rechenfehler im Prüfungsbericht der Wirtschaftsprüfung, der bereits damals erkannt und durch eine beigelegte Auswechselfseite korrigiert wurde. Im Firmenbuch wurden die korrekten Zahlen angeführt.

Empfehlung Nr. 8:

Eine konsistente Darstellungsweise der Ertrags- und Aufwandsposten in der Gewinn- und Verlustrechnung wäre durchgehend zu wählen (s. Punkt 5.1.1).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Es handelt sich dabei um eine einheitliche Darstellung im Konzern. Die Geschäftsführung der base - homes for students GmbH wird diesbezüglich an die Gesellschafterinnen herantreten und die Empfehlung besprechen.

Empfehlung Nr. 9:

Wenn die Posten „Ergebnis nach Steuern“ und „Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag“ dem Posten „Ergebnis vor Steuern“ entsprechen, wäre dies zu vermerken (s. Punkt 5.1.1).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Es handelt sich dabei um eine einheitliche Darstellung im Konzern. Die Geschäftsführung der base - homes for students GmbH wird diesbezüglich an die Gesellschafterinnen herantreten und die Empfehlung besprechen.

Empfehlung Nr. 10:

Für eine korrekte Darstellung der Kapitalflussrechnung wäre auf die AFRAC-Stellungnahme 36: Geldflussrechnung (UGB, Juni 2020) zurückzugreifen (s. Punkt 5.1.1).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Es handelt sich dabei um eine einheitliche Darstellung im Konzern. Die Geschäftsführung der base - homes for students GmbH wird diesbezüglich an die Gesellschafterinnen herantreten und die Empfehlung besprechen.

Empfehlung Nr. 11:

Die künftige Prüfungsberichtserstellung sollte dem Umfang und Niveau des Berichtes über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 entsprechen (s. Punkt 5.1.1).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Es handelt sich dabei um eine einheitliche Darstellung im Konzern. Die Geschäftsführung der base - homes for students GmbH wird diesbezüglich an die Gesellschafterinnen herantreten und die Empfehlung besprechen.

Empfehlung Nr. 12:

Die Jahresabschlüsse wären fristkonform beim Firmenbuchgericht einzureichen, da nach § 283 UGB die Verhängung von Zwangsstrafen bei Fristversäumnissen greift (s. Punkt 5.2).

Stellungnahme der base - homes for students GmbH:

Diese Empfehlung wurde bereits mit der zuständigen Steuerberatungskanzlei besprochen.

Empfehlung an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH**Empfehlung Nr. 1:**

Es wäre in Abstimmung mit der Wien Holding GmbH, unter Einbindung der damals vertretungsbefugten Personen, zu überprüfen, ob bei der Auswahl der Kontingentpartnerin Firma A und beim Abschluss der Kooperationsvereinbarung der Sorgfaltsmaßstab gemäß § 25 Abs. 1 GmbHG erfüllt wurde. Widrigenfalls wären notwendige Schritte einzuleiten (s. Punkt 4.1).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH hat der Empfehlung in Abstimmung mit der Wien Holding GmbH bereits Folge geleistet und unter Beiziehung externer Experten eine Kommission zur Überprüfung eingesetzt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im Februar 2024