

RECHNUNGSHOFBERICHT

REIHE WIEN 2011/8

Vorlage vom 9. Dezember 2011

GSE „GASOMETER“ SHOPPING– UND ENTERTAINMENT CENTER VERMIETUNGS GMBH

Die im mittelbaren Eigentum zweier gemeinnütziger Wohnbaugesellschaften stehende GSE „Gasometer“ Shopping– und Entertainment Center Vermietungs GmbH konnte durch Weitervermietung gemieteter Geschäftsflächen die Generalmiete von zuletzt jährlich rd. 2,43 Mill. EUR nur zu etwa 50 % erwirtschaften und musste überdies 40 % der angefallenen Betriebskosten selbst tragen.

Dadurch entstanden bis Ende 2009 ein Verlust von insgesamt 20,95 Mill. EUR und ein negatives Eigenkapital von 16,14 Mill. EUR. Vornehmlich durch Forderungsverzicht einer ebenfalls im Eigentum dieser beiden gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften stehenden Gesellschaft konnte die GSE „Gasometer“ Shopping– und Entertainment Center Vermietungs GmbH saniert werden. Aber auch nach der Sanierung wies die Gesellschaft im Jahr 2010 ein negatives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 0,56 Mill. EUR aus.

Prüfungsziel

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der GSE „Gasometer“ Shopping– und Entertainment Center Vermietungs GmbH (GSE), insbesondere im Hinblick auf das in der Bilanz zum Ende des Jahres 2009 ausgewiesene negative Eigenkapital von 16,14 Mill. EUR. Der Prüfungsgegenstand wurde aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die nach dem ansonsten risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B.

wegen ihres geringen Gebarungsumfangs) nicht überprüft würden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken. (TZ 1)

Errichtung der „Gasometer-Mall“

Zur Revitalisierung der vier Gasometer errichteten eine nicht gemeinnützige und zwei gemeinnützige Baugesellschaften neben Wohnungen, Büros und einer Veranstaltungshalle eine „Mall“ („Gasometer-Mall“), die sich durch alle vier Gasometer erstreckte. Die Wiener Landesregierung erteilte den beiden gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften die für die Errichtung und den Betrieb der „Mall“ notwendige Zustimmung. Dadurch sollte das Eigenkapital zugunsten des sozialen Wohnbaus erhöht werden. (TZ 2, 4)

Generalmietvertrag

Mittels eines nur mündlich abgeschlossenen und in einer Video-Aufnahme festgehaltenen Vertrags mietete die GSE ab dem Jahr 2001 die Geschäftsräumlichkeiten in der so genannten „Gasometer-Mall“ als Generalmieterin von der „GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. (GME). Da auch weitere Änderungen des Generalmietvertrags nicht dokumentiert waren, fehlten die gebotene Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit. (TZ 5)

Die GSE konnte in den Jahren 2007 bis 2009 durch Weitervermietung gemieteter Geschäftsflächen die Generalmiete von zuletzt jährlich rd. 2,43 Mill. EUR nur zu etwa 50 % erwirtschaften und musste überdies 40 % der angefallenen Betriebskosten selbst tragen. Nur im Jahr 2003 waren die Miet- und Pachteinnahmen der GSE höher als die von ihr zu bezahlende Generalmiete. Ein zumindest ausgeglichener Cashflow wurde nicht erzielt. Infolge jährlicher Verluste wies die GSE in der Bilanz zum Ende des Jahres 2009 ein negatives Eigenkapital von 16,14 Mill. EUR aus. (TZ 6, 7)

Sanierung 2010

Die GSE konnte saniert werden, weil die Gläubiger im Jahr 2010 die Schulden erließen. Die GME verzichtete auf Forderungen von rd. 12,80 Mill. EUR (ohne USt), eine Bank auf jene von 2,58 Mill. EUR und verschiedene im Eigentum der Gemeinde Wien stehende Energieversorger auf jene von 0,80 Mill. EUR (ohne USt). Der außerordentliche Ertrag von insgesamt 16,23 Mill. EUR und ein Gesellschafterzuschuss von 2,56 Mill. EUR der GME bewirkten in der vorläufigen Bilanz der GSE zum 31. Dezember 2010 ein ausgewiesenes positives Eigenkapital in Höhe von 2,08 Mill. EUR. Der Mietzins zwischen GME und GSE wurde für die Jahre 2010 und 2011 als laufende Sanierungsmaßnahme ausgesetzt. Trotzdem wies die GSE im Jahr 2010 ein negatives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 0,56 Mill. EUR aus. (TZ 7)

Vermietungen der GSE im März 2011

Lediglich im Gasometer D konnten alle Flächen vermietet werden. In den Gasometern B und C standen 32 % bzw. 35 % und im Gasometer A 11 % der vermietbaren Fläche leer. (TZ 8)

Im März 2011 betragen die gesamten Miet- bzw. Pachteinahmen der GSE für insgesamt 7.235 m² 84.408 EUR. Das ergab durchschnittliche Miet- bzw. Pachteinahmen von 11,67 EUR pro m² überlassener Fläche. Die Mieten waren abhängig vom Geschäftszweig und vom Standort. Für mehr als die Hälfte der insgesamt vermietbaren Fläche konnte die GSE keine Miet- bzw. Pachteinahmen erzielen. (TZ 9)

Betriebskosten

Die den Nutzern verrechneten Betriebskosten waren je nach Gasometer unterschiedlich hoch; sie betragen durchschnittlich 6,54 EUR pro m². In einigen Verträgen hatte die GSE mit den Nutzern teilweise erheblich niedrigere als die tatsächlichen Betriebskosten vereinbart, woraus sich ein jährlicher Fehlbetrag von rd. 214.000 EUR errechnete. (TZ 10)

Wirtschaftliche Auswirkungen auf die GESIBA

Die GESIBA hatte insgesamt 23.884.150 EUR Eigenmittel eingesetzt, nämlich 21.000 EUR Stammkapital der GMB und 23.863.150 EUR als „Großmutterzuschüsse“ an die GME. Die GESIBA hat diese „Großmutterzuschüsse“ bis Ende 2010 mit insgesamt 4,88 Mill. EUR wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen belasteten das wirtschaftliche Ergebnis der GESIBA im Jahr 2006 mit 482.298 EUR, im Jahr 2008 mit 400.000 EUR, im Jahr 2009 mit 2 Mill. EUR und im Jahr 2010 mit 2 Mill. EUR. (TZ 11)

Der Eigenmitteleinsatz der GESIBA ergab in den Jahren 2002 bis 2010 bei einer angenommenen maximalen Eigenmittelverzinsung von 3,5 % pro Jahr einen kumulierten Zinsenentgang von fast 4,45 Mill. EUR. Das angestrebte Ziel, durch Zusatzgeschäfte (Errichtung und Vermietung der „Gasometer-Mall“) das Eigenkapital der gemeinnützigen Bauvereinigungen zugunsten des sozialen Wohnbaus zu erhöhen, wurde nicht erreicht. (TZ 11)

Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen an die GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH hervor:

(1) Bei der Vermietung der Geschäftsflächen der „Gasometer-Mall“ wäre zumindest ein ausgeglichener operativer Cashflow anzustreben. (TZ 7)

- (2) Es wären die Bemühungen zu intensivieren, die insbesondere in den Gasometern B und C hohen Leerstellungen zu reduzieren, um dadurch die Einnahmensituation zu verbessern. (TZ 8)
- (3) Nutzungsverträge wären künftig so zu gestalten, dass die Nutzungsberechtigten die tatsächlich auf das überlassene Nutzungsobjekt entfallenden Betriebskosten bezahlen müssen. (TZ 10)
- (4) Unentgeltliche Nutzungsüberlassungen wären bei einem besseren Geschäftsverlauf in Mietverträge mit ortsüblicher Miete umzuwandeln und unentgeltliche Nutzungsüberlassungen von Geschäftsflächen zu reduzieren. (TZ 9)
- (5) Verträge wären in Hinkunft aus Gründen der Rechtssicherheit schriftlich abzufassen. (TZ 5)