

# **Bericht des Rechnungshofes**

**GSE „Gasometer“ Shopping- und  
Entertainment Center GmbH;  
Follow-up-Überprüfung**



**Inhaltsverzeichnis**

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis _____	8
Abkürzungsverzeichnis _____	9

**Wien****Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien****GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center GmbH; Follow-up-Überprüfung**

Kurzfassung _____	12
Prüfungsablauf und -gegenstand _____	14
Gesellschafterstruktur; Abwertungen _____	14
Wirtschaftliche Lage der GSE _____	16
Schriftform von Verträgen _____	17
Operativer Cashflow _____	19
Reduktion der Leerstehungen _____	20
Reduktion unentgeltlicher Nutzungsüberlassungen _____	21
Vorschreibung tatsächlicher Betriebskosten _____	22
Schlussempfehlungen _____	24

**ANHANG**

Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens _____	25
--	----

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gesellschafterstruktur der Unternehmensgruppe „Gasometer“ _____	15
Tabelle 1: Cashflow-Berechnung _____	18
Tabelle 2: Entwicklung des operativen Cashflows der GSE _____	19

## Abkürzungsverzeichnis

bzw.	beziehungsweise
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
EUR	Euro
GESIBA	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
GMB GmbH/Ges.m.b.H.	„GASOMETER-MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H. Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GME	„GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.
GSE	GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH
Mio.	Million(en)
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
rd.	rund
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl



## Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien

### GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center GmbH; Follow-up-Überprüfung

Die GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH (GSE) kam den Empfehlungen des RH nach, die er im Jahr 2011 (Reihe Wien 2011/8) veröffentlicht hatte. Die GSE hatte von den fünf Empfehlungen des RH drei umgesetzt und zwei teilweise umgesetzt.

Auch wenn die Empfehlungen der RH großteils umgesetzt wurden, standen immer noch 14,2 % der Flächen leer; es bestand eine jährliche Unterdeckung bei den Betriebskosten von rd. 80.494 EUR, und die GSE wies im Jahr 2013 immer noch einen Jahresfehlbetrag auf (- 100.515,14 EUR).

Die Gesellschaft reduzierte die Leerstehungen in den Gasometern A bis D insgesamt von 15,7 % auf 14,2 % der gesamten vermietbaren Fläche, löste im Jahr 2012 zwei prekarische Verträge über eine vermietbare Fläche von insgesamt 1.156,13 m<sup>2</sup> auf, reduzierte die durchschnittliche monatliche Unterdeckung der Betriebskosten für den Nutzungsberechtigten überlassene Flächen um 62,5 % von 1,36 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2011 auf 0,51 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2014 und erzielte in den Jahren 2012 und 2013 positive operative Cashflows in Höhe von 236.980 EUR bzw. 526.716 EUR.

Die Gesellschaft schloss im Dezember 2012 mit der „GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. einen schriftlichen Generalmietvertrag, der die Berechnung der Mietzinshöhe neu regelte.

**KURZFASSUNG****Prüfungsziel**

Ziel der Follow-up-Überprüfung der GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH (GSE) war es, die Umsetzung von Empfehlungen zu überprüfen, die der RH bei einer vorangegangenen Gebarungsüberprüfung gegenüber der GSE abgegeben hatte. (TZ 1)

**Wirtschaftliche Lage der GSE**

Die GSE wies im Jahr 2013 immer noch einen Jahresfehlbetrag von 100.515,14 EUR auf, obwohl sie in dem Jahr keine Generalmiete<sup>1</sup> zu bezahlen hatte. (TZ 3)

**Schriftform von Verträgen**

Die GSE setzte die Empfehlung des RH, Verträge schriftlich abzuschließen, um, indem sie sowohl Verträge mit Nutzungsberechtigten als auch den Generalmietvertrag mit der „GASOMETER-MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H. schriftlich abschloss. (TZ 4)

**Operativer Cashflow**

Die GSE erzielte in den Jahren 2012 und 2013 positive operative Cashflows in Höhe von 236.980 EUR bzw. 526.716 EUR und setzte damit die Empfehlung des RH um. (TZ 5)

**Reduktion der Leerstehungen**

Die GSE reduzierte in den Gasometern A bis D insgesamt die Leerstehungen von 15,7 % auf 14,2 % der gesamten vermietbaren Fläche. Sie setzte die Empfehlung des RH nur teilweise um, weil es zwar im Gasometer B im Oktober 2014 keine Leerstehungen gab, sich aber die Leerstehungen im Gasometer C von 34,6 % auf 54,2 % der gesamten vermietbaren Fläche erhöhten. (TZ 6)

<sup>1</sup> Die Generalmiete betrug im Jahr 2010 rd. 2,4 Mio. EUR.





**GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center GmbH; Follow-up-Überprüfung**

**Reduktion unentgeltlicher Nutzungsüberlassungen**

Die GSE löste im Jahr 2012 zwei prekarische Verträge über eine vermietbare Fläche von insgesamt 1.156,13 m<sup>2</sup> auf und reduzierte dadurch die unentgeltliche Nutzungsüberlassung von Geschäftsflächen. Diese Flächen standen im Oktober 2014 leer und waren für künftige Mieter der Gasometer Music City vorgesehen, mit denen es schon Vorverhandlungen gab. Sie setzte daher die Empfehlung des RH teilweise um. (TZ 7)

**Vorschreibung tatsächlicher Betriebskosten**

Die Gesellschaft reduzierte die durchschnittliche monatliche Unterdeckung der Betriebskosten um 62,5 % von 1,36 EUR/m<sup>2</sup> (2011) auf 0,51 EUR/m<sup>2</sup> (2014), weil in den neu abgeschlossenen Verträgen die tatsächlichen Betriebskosten in den Nutzungsentgelten Deckung fanden. Sie setzte damit die Empfehlung des RH um. (TZ 8)

Kenndaten der GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH				
<b>Gesellschaft</b>	GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH			
<b>Gegenstand</b>	Verwertung von Mietrechten Immobilienverwaltung und die Errichtung und Betreibung eines Shopping- und Entertainment Center in den Gasometern Vermietung, Verpachtung oder sonstige Überlassung von Geschäftsflächen zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes eines Verkaufs- und Vergnügungszentrums in und um den Gasometer			
<b>Gründung</b>	1999			
<b>Sitz</b>	Wien			
<b>Eigentümer</b>	„GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. 100 %			
	<b>2010<sup>1</sup></b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
	in Mio. EUR			
Umsatz	2,48	2,93	2,39	2,41
EGT	- 0,56	- 0,16	- 0,20	- 0,10
außerordentliche Erträge aus Schuldenerlass	16,23	0,00	0,00	0,00
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	15,66	- 0,16	- 0,20	- 0,10
Bilanzgewinn	1,00	0,84	0,64	0,54
Eigenkapital	2,08	1,92	1,72	1,62
<b>Bilanzsumme</b>	<b>7,83</b>	<b>4,95</b>	<b>6,48</b>	<b>6,45</b>

<sup>1</sup> Im Jahr 2010 wurde die Miete an die GME in Höhe von 2,4 Mio. EUR ausgesetzt.

Quellen: GSE, Jahresabschlüsse 2010 bis 2013

## Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 Der RH überprüfte im Oktober 2014 bei der GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH (GSE) die Umsetzung der Empfehlungen, die er bei einer vorangegangenen Gebärungsüberprüfung an die Gesellschaft abgegeben hatte. Der in Reihe Wien 2011/8 veröffentlichte Bericht wird in der Folge als Vorbericht bezeichnet.

Zur Verstärkung der Wirkung seiner Empfehlungen hatte der RH den Umsetzungsstand seiner Empfehlungen bei der überprüften Stelle nachgefragt. Das Ergebnis dieses Nachfrageverfahrens hatte er in seinem Bericht Reihe Wien 2012/6 veröffentlicht.

Zu dem im Jänner 2015 übermittelten Prüfungsergebnis gab die GSE im Februar 2015 eine Stellungnahme ab. Darin vertrat sie die Ansicht, der hohe Umsetzungsgrad der Empfehlungen sei ein Nachweis der Weiterentwicklung des Gasometer Shopping- und Entertainmentcenters. Die GSE werde sowohl an der weiteren Umsetzung der seinerzeitigen Empfehlungen wie auch an der Umsetzung der nunmehr ausgesprochenen Empfehlungen arbeiten.

Der Wiener Stadtsenat wies in seiner Stellungnahme vom April 2015 darauf hin, dass es sich bei der prüfungsgegenständlichen Gesellschaft um eine Beteiligung der 4. Beteiligungsebene handelte. Die Stadt Wien sicherte zu, im Rahmen ihrer Vertretung in den Organen der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) die Umsetzung der Empfehlungen des RH zu unterstützen.

Eine Gegenäußerung des RH zu den Stellungnahmen war nicht erforderlich.

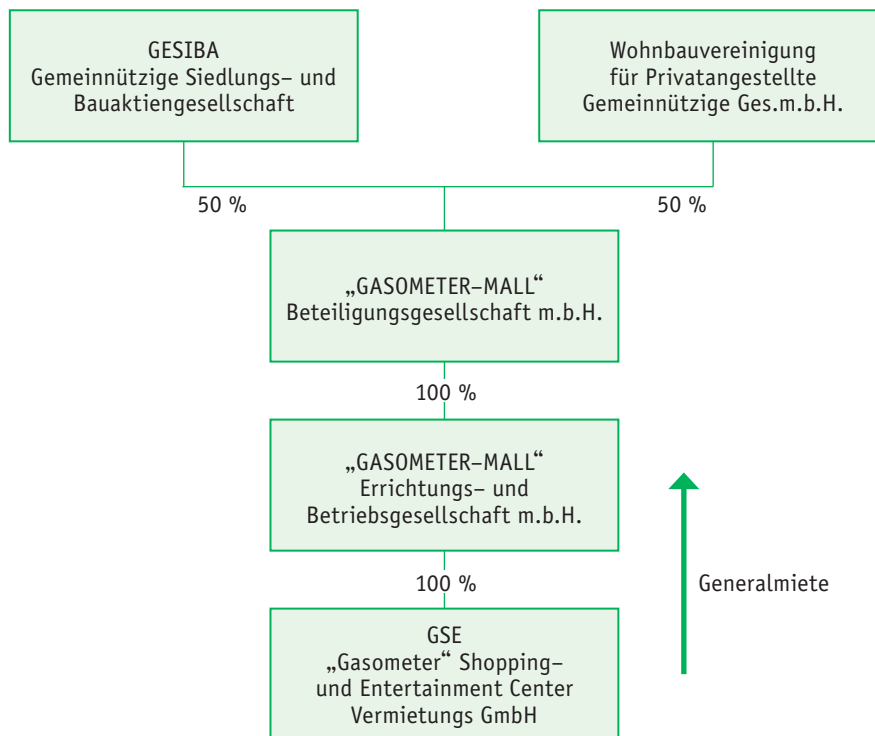
## Gesellschafter- struktur; Abwertungen

- 2 (1) Die GESIBA und die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung waren jeweils zur Hälfte Eigentümer der „GASOMETER-MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (GMB), die im Jahr 1999 als nicht gemeinnütziges Unternehmen zur Realisierung des Lokal- und Geschäftsbereiches im Rahmen des Bauprojektes „Gasometer“ gegründet wurde.

Die GMB war Alleineigentümerin der „GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. (GME), die – nach dem Kauf der Gesellschaftsanteile von Privaten – seit dem Jahr 2003 Alleineigentümerin der GSE war.

Die Gesellschafterstruktur der Unternehmensgruppe „Gasometer“ stellte sich wie folgt dar:

Abbildung 1: Gesellschafterstruktur der Unternehmensgruppe „Gasometer“



Quelle: RH

Die GSE mietete als Generalmieterin von der GME ab dem Jahr 2001 die Geschäftsräumlichkeiten in der so genannten „Gasometer-Mall“ und überließ diese im Wege der Einzelverwertung durch das Eingehen von Mietverhältnissen oder sonstigen Nutzungsverhältnissen den von ihr akquirierten Nutzern.

(2) Bis zum Ende des Jahres 2011 hatte sich der Unternehmenswert<sup>2</sup> der „Gasometer“<sup>3</sup> von 47,80 Mio. EUR um rd. 19,80 Mio. EUR auf 28,00 Mio. EUR vermindert, weil die dem ursprünglichen Unternehmenswert zugrunde liegenden Erträge nicht erwirtschaftet wurden. Die Abwertung betraf mit rd. 9,90 Mio. EUR die GESIBA infolge ihrer 50 %-Beteiligung. Da die der Planung zugrunde liegenden Ziele auch

<sup>2</sup> Ertragswert der Unternehmensgruppe „Gasometer“

<sup>3</sup> Konzernabschluss; die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der „GASOMETER-MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H wurden mit jenen der „GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H und der GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH konsolidiert.

## Gesellschafterstruktur; Abwertungen

bis zum Jahr 2013 nicht erreicht werden konnten, ermittelte ein Gutachten den Unternehmenswert mit rd. 20,23 Mio. EUR. Dadurch war bei der GESIBA im Jahr 2013 eine weitere Wertberichtigung ihrer Beteiligung von 3,90 Mio. EUR erforderlich.

Der österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen beurteilte in seinem Prüfungsbericht 2013 die Beteiligung der GESIBA am „Gasometer“ kritisch und stufte das Projekt „gebarungsmäßig als problematisch“ ein.

- 2.2** Der RH hielt kritisch fest, dass die Errichtung und Vermietung der „Gasometer-Mall“ weitere negative Auswirkungen auf das Eigenkapital der GESIBA hatte.

## Wirtschaftliche Lage der GSE

- 3.1** Nach der Sanierung der GSE im Jahr 2010 erfolgte die Umstellung des Unternehmenskonzepts auf das Konzept der Gasometer Music City. Die Umsätze konnten bis zum Jahr 2013 mit 2,41 Mio. EUR gegenüber 2,48 Mio. EUR im Jahr 2010 jedoch noch nicht gesteigert werden. Die GSE erwartete Umsätze von 3,22 Mio. EUR im Jahr 2015 nach erfolgreicher Umsetzung des Konzepts.

Der Jahresfehlbetrag der GSE verringerte sich von 199.497 EUR im Jahr 2012 auf 100.515 EUR im Jahr 2013. Im Jahr 2014 plante die GSE einen Jahresüberschuss von rd. 115.000 EUR.

Durch den Jahresfehlbetrag von rd. 100.515 EUR verringerte sich im Jahr 2013 das Eigenkapital von rd. 1,72 Mio. EUR (2012) auf rd. 1,62 Mio. EUR.

In den Jahren 2010 und 2011 erfolgte als Sanierungsmaßnahme eine Mietzinsfreistellung der GSE. Im Jahr 2012 und 2013 betrug die neue variable Generalmiete jeweils 0,0 EUR.

- 3.2** Der RH hielt kritisch fest, dass die GSE im Jahr 2013 immer noch einen Jahresfehlbetrag von 100.515 EUR aufwies, obwohl sie in dem Jahr keine Generalmiete<sup>4</sup> zu bezahlen hatte.

<sup>4</sup> Die Generalmiete betrug im Jahr 2010 rd. 2,4 Mio. EUR.

**GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center GmbH; Follow-up-Überprüfung****Schriftform von Verträgen**

4.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht kritisiert (TZ 5), dass die im wirtschaftlichen Eigentum zweier gemeinnütziger Wohnbaugesellschaften stehende GME einen mündlichen Generalmietvertrag mit der GSE geschlossen hatte und empfohlen, aus Gründen der Rechtssicherheit Verträge in Hinkunft schriftlich abzuschließen.

(2) Die GSE hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass Verträge im Sinne der Rechtssicherheit künftig schriftlich abgefasst werden würden.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, schloss die GSE nicht nur mit den Nutzungsberechtigten schriftliche Verträge sondern im Dezember 2012 auch mit der GME einen schriftlichen Generalmietvertrag, mit dem insbesondere die Berechnung der Mietzinszahlung neu geregelt wurde. Anstelle der fixen Gesamtmiete wurde ein Mietzins vereinbart, der sich aus dem Cashflow der GSE ableitete, dessen Ermittlung von einer üblichen Cashflow-Berechnung abwich.

Gemäß dem neuen Generalmietvertrag vom 18. Dezember 2012 errechnete sich die Generalmiete, die von der GSE an ihre Muttergesellschaft zu bezahlen war, wie folgt:

## Schriftform von Verträgen

<b>Tabelle 1: Cashflow-Berechnung</b>	
<b>übliche<sup>1</sup> Cashflow-Berechnung</b>	<b>Cashflow-Berechnung für die Generalmiete</b>
EGT	EGT
+ Abschreibungen	+ Abschreibungen
+/- sonstige zahlungsunwirksame Erträge bzw. Aufwendungen	+ Buchwertabgang
= Cashflow aus dem Ergebnis	+ Generalmiete an die GME (Vorauszahlung bzw. Abgrenzung)
+/- Zunahme bzw. Abnahme Forderungen und Verbindlichkeiten (Rückstellungen)	
- Zahlungen für Ertragssteuern	- Steuern
= Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (operativer Cashflow)	
- Auszahlungen für Anlagezugang	- Investitionen
+ Zuschüsse Musik City	
= Netto-Cashflow aus der Investitionstätigkeit	
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	
- Auszahlungen für Tilgung von Finanzkrediten	- Tilgung Bankdarlehen
= Netto-Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	
	- Auflösung Zuschuss (Stadt Wien)
	- Verlustvortrag
	= Cashflow (Generalmiete = 50 % des Cashflows)

<sup>1</sup> Fachgutachten des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder über die Geldflussrechnung als Ergänzung des Jahresabschlusses

Quelle: GSE

Die Berechnung des die Basis für die Generalmiete bildenden Cashflows unterschied sich von der üblichen Cashflow-Berechnung vor allem durch den Abzug der Tilgungen ohne Hinzurechnung der Aufnahme von Krediten und den Abzug des Verlustvortrags. Dadurch verringerte sich der als Basis für die Generalmiete zu berechnende Cashflow. Die Generalmiete (= 50 % des ermittelten Cashflows) würde nach vorläufigen Berechnungen der GSE für die Jahre 2015 bis 2017 rd. 380.000 EUR bis 410.000 EUR betragen und damit unter der ursprünglich vereinbarten fixen Generalmiete von rd. 2,40 Mio. EUR im Jahr 2010 liegen.

Aufgrund der Gesellschaftsstruktur kann die GESIBA eventuelle Bilanzgewinne der GSE auch durch Gewinnausschüttungen abschöpfen, wenn der GSE aufgrund der reduzierten Cashflow-Basis und der damit geringeren Generalmiete höhere Gewinne verbleiben sollten.

**GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center GmbH; Follow-up-Überprüfung**

4.2 (1) Die GSE setzte die Empfehlung um, weil sie die Verträge mit ihren Mietern und auch den Generalmietvertrag mit der GME schriftlich abschloss.

(2) Hinsichtlich der Generalmiete der GSE wies der RH darauf hin, dass im Falle der Ausschüttungen von Bilanzgewinnen der GSE an die GESIBA aus Gründen der Kostenwahrheit Zahlungen der Generalmiete von eventuell ausgeschütteten Bilanzgewinnen zu trennen und die Höhe der Generalmiete auf Fremdüblichkeit zu überprüfen wären.

**Operativer Cashflow**

5.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 7) empfohlen, es müsste vorrangliches Ziel der GSE sein, durch die Vermietung der Geschäftsflächen der „Gasometer-Mall“ zumindest einen ausgeglichenen operativen Cashflow zu erzielen.

(2) Die GSE hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass die Plankostenrechnung mit dem Projekt Gasometer Music City bereits einen positiven Cashflow zeigen würde.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, wies die GSE in den Jahren 2012 und 2013 positive operative Cashflows in Höhe von 236.980 EUR bzw. 526.716 EUR aus (Tabelle 2).

<b>Tabelle 2: Entwicklung des operativen Cashflows der GSE</b>				
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
EGT	- 563.372,91	- 157.364,77	- 197.747,48	- 99.390,14
+ Abschreibungen	306.446,81	304.535,94	340.291,73	392.620,42
+/- sonstige zahlungsunwirksame Erträge bzw. Aufwendungen	- 7.343,90	23.915,50	- 10.500,06	- 36.811,19
= Cashflow aus dem Ergebnis	- 264.270,00	171.086,67	132.044,19	256.419,09
+/- Zunahme bzw. Abnahme Forderungen und Verbindlichkeiten (Rückstellungen)	349.849,68	- 412.894,24	106.685,78	271.422,29
- Zahlungen für Ertragssteuern	- 1.750,00	- 1.750,00	- 1.750,00	- 1.125,00
= Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ( <b>operativer Cashflow</b> )	<b>83.829,68</b>	<b>- 243.557,57</b>	<b>236.979,97</b>	<b>526.716,38</b>

Quelle: GSE

Die GSE erwirtschaftete in den Jahren 2010 bis 2013 einen kumulativen positiven operativen Cashflow von rd. 600.000 EUR.

5.2 Die GSE setzte die Empfehlung des RH um, weil sie in den Jahren 2012 und 2013 positive operative Cashflows in Höhe von 236.980 EUR bzw. 526.716 EUR erzielte.

## Reduktion der Leerstehungen

6.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 8) der GSE intensive Bemühungen empfohlen, die insbesondere in den Gasometern B und C hohen Leerstehungen von 32 % bzw. 34,6 % der vermietbaren Fläche zu reduzieren, um dadurch die Einnahmensituation zu verbessern.

(2) Die GSE hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass zur Reduktion der insbesondere in den Gasometern B und C hohen Leerstehungen funktionierende Betriebe in den Gasometer A übersiedelt worden wären. Um die Leerstehungen in den Gasometern B und C zu reduzieren, sei der Konsumentenkaufkraft entsprechend im Gasometer A eine qualitative Nahversorgung und in den Gasometern B und C eine Gasometer Musik City mit Ausbildungsschwerpunkt in Musik sowie Bühnentanz eingerichtet worden. Die Umsiedelung „funktionierender“ Betriebe aus den Gasometern B und C in den Gasometer A habe eine Aufwertung der Nahversorgung sowie die Freimachung von nötigen Flächen für die Musik- und Tanzausbildung in den Gasometern B und C bezweckt. Dadurch könnten Leerstehungen in den Gasometern B und C reduziert und eine Verbesserung der Einnahmensituation herbeigeführt werden.

Für den Gasometer B würden unterfertigte Pachtverträge über 940 m<sup>2</sup> vorliegen. Im Gasometer C sei im Jahr 2012 ein Pachtverhältnis für 2.400 m<sup>2</sup> geschlossen worden.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, betragen im Oktober 2014 in den Gasometern A bis D die Leerstehungen 14,2 % der insgesamt vermietbaren Fläche. Gegenüber den Leerstehungen von 15,7 % der vermietbaren Fläche im April 2011 ergab sich daher eine geringfügige Reduktion der Leerstehungen um 1,5 %-Punkte.

Im Gasometer B, wo die Leerstehungen im April 2011 rd. 32,0 % der vermietbaren Fläche betragen hatten, gab es im Oktober 2014 keine Leerstehungen. Demgegenüber hatten sich die Leerstehungen im Gasometer C von 34,6 % (April 2011) auf 54,2 % (Oktober 2014) erhöht, weil von 3.573,25 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche nur 1.634,80 m<sup>2</sup> vermietet waren.

Die Abweichung gegenüber den im Nachfrageverfahren angegebenen 2.400 m<sup>2</sup> vermieteter Fläche im Gasometer C ergab sich aus einer Vertragsauflösung mit einem Pächter, der die von der GSE geforderte Finanzierungsgarantie für eine erforderliche Umbauinvestition nicht innerhalb der mit August 2012 gesetzten Frist aufbringen konnte. Auf Nachfrage des RH teilte die GSE mit, dass sie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Pächters beispielsweise durch Abfrage beim Kreditschutzverband 1870 überprüft habe.



- 6.2 Die GSE setzte die Empfehlung des RH teilweise um, weil sie in den Gasometern A bis D die Leerstehungen von 15,7 % auf 14,2 % der insgesamt vermietbaren Fläche geringfügig reduzieren konnte und es im Gasometer B, wo im April 2011 die Leerstehungen 32,0 % der vermietbaren Fläche betragen hatten, im Oktober 2014 keine Leerstehungen gab. Gleichzeitig erhöhten sich die Leerstehungen im Gasometer C von 34,6 % auf 54,2 % der vermietbaren Fläche.

Der RH empfahl der GSE, ihre Bemühungen zur Reduktion der Leerstehungen im Gasometer C fortzusetzen. Weiteres empfahl er der GSE, vor dem Abschluss von Nutzungsverträgen umfassende Bonitätsprüfungen der möglichen Nutzer vorzunehmen und erforderlichenfalls Bankgarantien zu verlangen, um das Ausfallrisiko zu minimieren.

- 6.3 *In ihrer Stellungnahme merkte die GSE an, dass aufgrund der Freimachungen im Gasometer C infolge der Umformung von Shop- in Musikausbildungsflächen der im Oktober 2014 beobachtbare Status von 54 % Leerfläche im Gasometer C strategiekonform mit der Ansiedlung einer klassischen Musikschule im Jahr 2015 um weitere 500 m<sup>2</sup> reduziert würde. Die diesbezüglichen Gespräche seien im Finale.*

### Reduktion unentgeltlicher Nutzungsüberlassungen

- 7.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 9) der GSE empfohlen, die unentgeltlichen Nutzungsüberlassungen von Flächen von insgesamt 5.897 m<sup>2</sup> bei einem besseren Geschäftsverlauf in Mietverträge mit ortsüblicher Miete umzuwandeln und unentgeltliche Nutzungsüberlassungen von Geschäftsflächen zu reduzieren.

(2) Die GSE hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass prekäre Vereinbarungen aufgelöst worden wären.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, wurden im Jahr 2012 zwei prekäre Verträge über eine vermietbare Fläche von insgesamt 1.156,13 m<sup>2</sup> aufgelöst. Diese Flächen standen im Oktober 2014 leer und waren für künftige Mieter der Gasometer Music City vorgesehen, mit denen es Vorverhandlungen gab. Für Flächen von mehr als 4.700 m<sup>2</sup> erhielt die GSE jedoch wegen bestehender, vom Umsatz des Nutzers abhängiger Pachtvereinbarungen keine oder nur sehr geringe Pachteinahmen.

Bei Verträgen mit umsatzabhängigen Mieten waren Umsatzmeldungen der Nutzer bei Nutzungsentgelten im Fall von Filialbetrieben schwer zu überprüfen.

**7.2** Die GSE setzte die Empfehlung des RH teilweise um. Sie löste im Jahr 2012 zwei prekarische Verträge über eine vermietbare Fläche von insgesamt 1.156,13 m<sup>2</sup> auf und reduzierte damit unentgeltliche Nutzungsüberlassungen von Geschäftsflächen. Diese Flächen standen aber im Oktober 2014 noch leer und waren für künftige Mieter der Gasometer Music City vorgesehen, mit denen es bereits Vorverhandlungen gab.

Der RH empfahl der GSE, Verträge mit ausschließlich umsatzabhängigen Nutzungsentgelten künftig zurückhaltend einzusetzen, auch wegen der schwer überprüfbaren Umsatzmeldungen der Nutzer im Fall von Filialbetrieben.

### Vorschreibung tatsächlicher Betriebskosten

**8.1** (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 10) der GSE empfohlen, Nutzungsverträge so zu gestalten, dass die Nutzungsberechtigten die tatsächlich auf das überlassene Nutzungsobjekt entfallenden Betriebskosten bezahlen müssen, weil sich aus den weiterverrechneten Betriebskosten ein durchschnittlicher Fehlbetrag von 1,36 EUR/m<sup>2</sup> ergeben hatte.

(2) Die GSE hatte im Nachfrageverfahren mitgeteilt, dass in sämtlichen neuen Nutzungsverträgen die tatsächlichen Betriebskosten Deckung gefunden hätten.

(3) Wie der RH nunmehr feststellte, fanden in neu abgeschlossenen Verträgen die tatsächlichen Betriebskosten in den Nutzungsentgelten Deckung. Im Oktober 2014 belief sich die monatliche Betriebskostenvorschreibung an die Nutzungsberechtigten für überlassene Geschäftsflächen von insgesamt 13.152,67 m<sup>2</sup> auf 97.157,77 EUR, das sind durchschnittlich 7,39 EUR/m<sup>2</sup>. Gegenüber den tatsächlichen Betriebskosten von durchschnittlich 7,90 EUR/m<sup>2</sup> ergab sich daher eine durchschnittliche monatliche Unterdeckung von 0,51 EUR/m<sup>2</sup>.

Der durchschnittliche monatliche Fehlbetrag bei den Betriebskosten/m<sup>2</sup> war damit im Oktober 2014 um etwa 62,5 % geringer als im März 2011. Hochgerechnet auf das ganze Jahr 2014 ergab sich ein Fehlbetrag bei den Betriebskosten von 80.494 EUR<sup>5</sup> gegenüber dem anlässlich der früheren Gebarungüberprüfung im März 2011 für das ganze Jahr hochgerechneten Fehlbetrag von 214.314 EUR<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> 13.152,67 x 0,51 x 12

<sup>6</sup> 13.132 x 1,36 x 12



- 8.2 Die GSE setzte die Empfehlung des RH um, weil in den neu abgeschlossenen Verträgen die tatsächlichen Betriebskosten in den Nutzungsentgelten Deckung fanden. Dadurch reduzierte sich die durchschnittliche monatliche Unterdeckung der Betriebskosten um 62,5 % von 1,36 EUR m<sup>2</sup> im Jahr 2011 auf 0,51 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2014. Im Jahr 2014 betrug die Unterdeckung 80.494 EUR.

Der RH empfahl der GSE, bei der Vereinbarung von Nutzungsentgelten weiterhin auf die Deckung der Betriebskosten zu achten.

## Schlussempfehlungen

- 9 Der RH stellte fest, dass die GSE von fünf Empfehlungen des Vorberichts drei umsetzte und zwei teilweise umsetzte.

Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts Reihe Wien 2011/8					
Vorbericht			Follow-up-Überprüfung		
TZ	Empfehlungsinhalt	TZ	umgesetzt	teilweise umgesetzt	nicht umgesetzt
<b>GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH</b>					
5	Schriftform von Verträgen aus Gründen der Rechtssicherheit	4	X		
7	Erreichung eines zumindest ausgeglichenen operativen Cashflow bei der Vermietung der Geschäftsflächen der „Gasometer-Mall“	5	X		
8	Intensivierung der Bemühungen zur Reduktion der insbesondere in den Gasometern B und C hohen Leerstehungen	6		X	
9	Umwandlung von unentgeltlichen Nutzungsüberlassungen bei einem besseren Geschäftsverlauf in Mietverträge mit ortsüblicher Miete	7		X	
10	Bezahlung der tatsächlich auf das Objekt entfallenden Betriebskosten durch die Nutzungsberechtigten; dementsprechende Gestaltung der Verträge	8	X		

Aus Anlass der nunmehrigen Follow-up-Überprüfung hob der RH folgende Empfehlung an die GSE hervor:

(1) Die Bemühungen zur Reduktion der Leerstehungen im Gasometer C wären fortzusetzen. (TZ 6)

(2) Vor dem Abschluss von Nutzungsverträgen wären umfassende Bonitätsprüfungen der möglichen Nutzer vorzunehmen und erforderlichenfalls Bankgarantien zu verlangen, um das Ausfallrisiko zu verringern. (TZ 6)

(3) Verträge mit ausschließlich umsatzabhängigen Nutzungsentgelten sollten künftig zurückhaltend eingesetzt werden. (TZ 7)

(4) Bei der Vereinbarung von Nutzungsentgelten wäre weiterhin auf die Deckung der Betriebskosten Bedacht zu nehmen. (TZ 8)

## ANHANG

### Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens

Anmerkung:  
im Amt befindliche Entscheidungsträger in **Gründruck**

## **GSE „Gasometer“ Shopping- und Entertainment Center Vermietungs GmbH**

### **Geschäftsführung**

Ursula APOLONIA  
(1. Mai 2010 bis 30. April 2013)

Peter SCHALLER  
(seit 15. Dezember 2009)

Mag. Dr. Hubert GREIER  
(seit 1. Mai 2013)