

Logistik- und Gründerzentrum Heiligenkreuz GmbH

Die Logistik- und Gründerzentrum Heiligenkreuz GmbH gehörte seit 2003 zum WiBAG-Konzern. Optimistische Einschätzungen der wirtschaftlichen Entwicklung aufgrund mündlicher Zusagen eines Alteigentümers führten zum Engagement des WiBAG-Konzerns an der Gesellschaft. Die Gesellschaft wurde bis Ende 2008 mit 1,14 Mill. EUR an Zuschüssen und Finanzierungshilfen aus dem Konzern unterstützt. Die Werthaltigkeit der Beteiligung war zu keinem Zeitpunkt gegeben.

Kurzfassung

Prüfungsziel

Ziel der Überprüfung der Logistik- und Gründerzentrum Heiligenkreuz GmbH (LGH) war die Beurteilung der Unternehmensstrategie, der Rechtsgrundlagen, der wirtschaftlichen Lage sowie der Arbeitsweise der Organe und des Vermarktungskonzepts. (TZ 1)

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)

Engagement der Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG

Die im grenzüberschreitenden Businesspark Heiligenkreuz gelegene LGH sollte die Attraktivität des Standortes erhöhen und war auf die Unterstützung der im Businesspark angesiedelten Unternehmen ausgerichtet. Allerdings entsprach das Konzept der LGH nicht den Bedürfnissen der angesiedelten Unternehmen. (TZ 6)

Die optimistische Einschätzung der Zukunftsaussichten durch die Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG (WiBAG) beruhte insbesondere auf mündlichen Zusagen des bereits ausge-

schiedenen Unternehmensgründers; vertragliche Vereinbarungen lagen nicht vor. (TZ 3) Die Werthaltigkeit der Beteiligung an der LGH (rd. 1,47 Mill. EUR) war zu keinem Zeitpunkt in voller Höhe gegeben. (TZ 4)

Wegen der Konkurrenz durch ein südlich von Graz gelegenes Logistikzentrum und dessen Wettbewerbs- und Standortvorteilen erschien eine rentable Nutzung des Angebots der LGH als unwahrscheinlich. (TZ 8)

Finanzierung und wirtschaftliche Entwicklung

Die hohen Zinsaufwendungen für das Fremdkapital von 103.451 EUR im Jahresdurchschnitt 2003 bis 2007 belasteten die Ertragslage und führten in allen Jahren zum Ausweis von Verlusten. (TZ 21) Die Verluste waren auf die unzureichende Auslastung der Büroflächen und das Unterschreiten der Zielpreise zurückzuführen. (TZ 23) Durch die Vereinbarung eines sehr günstigen Mietpreises entgingen der LGH allein im Jahr 2008 77.014 EUR. (TZ 24)

Die akkumulierten Verluste der LGH erforderten in den Jahren 2007 und 2008 Zuschussleistungen durch die WiBAG von zusammen 300.000 EUR. (TZ 18)

Durch ein bei Errichtung der LGH von einer Konzerngesellschaft gewährtes Darlehen (517.500 EUR) ging der WiBAG-Konzern ein größeres finanzielles Engagement als die privaten Gesellschaftsgründer ein. (TZ 19) Dieses Darlehen wurde sukzessive aufgestockt und belief sich zuletzt auf 840.000 EUR; es wurde im Juni 2008 über Aufforderung der WiBAG ausgebucht. (TZ 20) In Summe wurde die Gesellschaft bis Ende 2008 mit 1,14 Mill. EUR unterstützt. (TZ 18, 20)

Strategie

Strategische Ziele hatte die LGH weder definiert noch quantifiziert. (TZ 5) Eine Darstellung der Auswirkungen aktueller strategischer Überlegungen auf die Gestion der LGH lag nicht vor. (TZ 7)

Durch den zuletzt geringen Marketingaufwand wurde keine wirksame und nachhaltige Marktpräsenz erreicht. (TZ 9)

Geschäftsführung

Der häufige Geschäftsführungswechsel war für die Entwicklung der LGH nicht förderlich, weil die erforderlichen Einarbeitungsphasen die Umsetzung der Ziele verzögerten. (TZ 10)

Gesellschafterbeschlüsse, ausgestellte Rechnungen und Änderungen von Dienstverträgen entsprachen teilweise nicht den formalen Erfordernissen. (TZ 11, 13)

Die Anschaffungskosten für einen Dienstkraftwagen eines Geschäftsführers überschritten die im Dienstvertrag festgesetzte Höchstgrenze (25.000 EUR) um rd. 23.000 EUR. Erst im Dezember 2008 erfolgte auf Urgenz des RH die Einzahlung des Eigenmittelanteils durch den Geschäftsführer (13.000 EUR). (TZ 14)

Weitere Feststellungen

Der Gesellschaftsvertrag entsprach nicht den gesetzlichen Bestimmungen. (TZ 16) Eine Geschäftsordnung und eine Geschäftseinteilung lagen im Entwurf seit Mitte 2006 vor, waren jedoch bis zur Überprüfung durch den RH noch nicht in Kraft gesetzt. (TZ 17)

Über ein der LGH 2001 von einer Gesellschaft des WiBAG-Konzerns gewährtes Darlehen lag keine schriftliche Vereinbarung vor. (TZ 19) Auch Flächen- und Preisänderungen mit den Mietern wurden teilweise nur mündlich vereinbart. (TZ 22)

Kenndaten der Logistik- und Gründerzentrum Heiligenkreuz GmbH

Rechtsgrundlage	Gesellschaftsvertrag vom 25. April 2001 bzw. vom 15. Februar 2007					
Eigentümer	WiBAG Infrastruktur GmbH		99 %			
	WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH		1 %			
Unternehmensgegenstand	Errichtung, Betrieb und Verwertung von Baulichkeiten und Grundstücken					
Gebarung	2003	2004	2005	2006	2007	2008
	in 1.000 EUR					
Umsatzerlöse	300	313	274	261	237	198
Betriebsergebnis	10	- 30	- 3	11	12	- 23
Finanzergebnis	- 141	- 87	- 78	- 92	- 118	- 127
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 130	- 117	- 81	- 81	- 106	- 150

Prüfungsablauf und -gegenstand

1 Der RH überprüfte im November 2008 die Gebarung der im südburgenländischen grenzüberschreitenden Businesspark Heiligenkreuz-Szentgotthárd angesiedelten Logistik- und Gründerzentrum Heiligenkreuz GmbH (LGH). Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der Unternehmensstrategie, der Rechtsgrundlagen, der wirtschaftlichen Lage sowie der Arbeitsweise der Organe und des Vermarktungskonzepts. Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2003 bis 2008.

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.

Zu dem im Februar 2009 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die LGH im März 2009 und die Burgenländische Landesregierung im Mai 2009 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerung im Juli 2009.



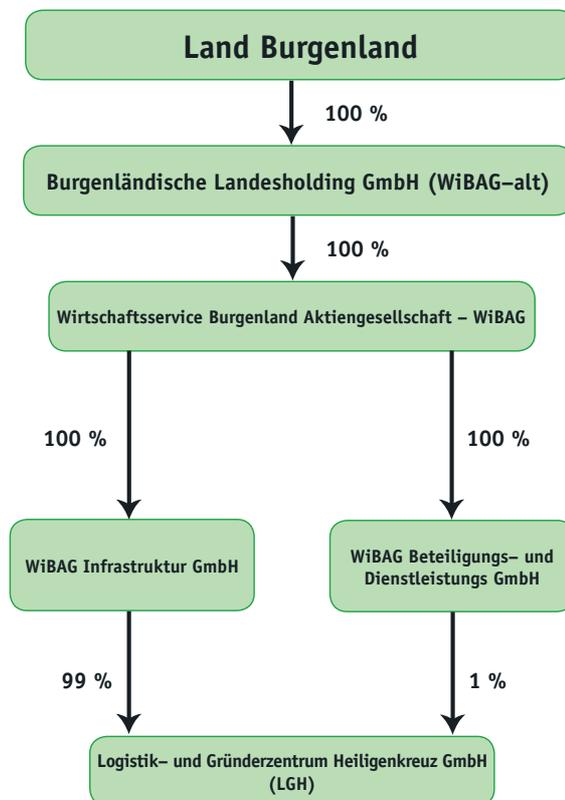
**Eigentums-
verhältnisse**

2 Die LGH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25. April 2001 von zwei privaten Gesellschaftern gegründet. Nach dem Ausscheiden eines Gründers verkaufte der zwischenzeitliche Alleineigentümer die LGH im Juni 2003 zum Preis von 207.500 EUR an die damalige Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG (WiBAG–alt).¹⁾

¹⁾ Seit der Gründung der heutigen Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG im Jahr 2005 firmierte die WiBAG–alt unter der Bezeichnung Burgenländische Landesholding GmbH.

Zur Zeit der Gebarungüberprüfung stand die LGH zu 99 % im Eigentum der WiBAG Infrastruktur GmbH, 1 % hielt die WiBAG Beteiligungs- und Dienstleistungs GmbH. Die Eigentümerin dieser beiden Gesellschaften war die im Dezember 2005 gegründete Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG (WiBAG), die ihrerseits im Eigentum der Burgenländischen Landesholding GmbH (WiBAG–alt) stand.

Folgende Abbildung stellt die Eigentumsverhältnisse an der LGH dar:



Eigentumsverhältnisse

- 3.1** Zum Zeitpunkt des Erwerbs der LGH durch die WiBAG-alt im Juni 2003 lagen weder der WiBAG-alt noch der LGH Unterlagen oder Vereinbarungen vor, die auf eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung der LGH schließen ließen. Die LGH wies für das Jahr 2002 einen Bilanzverlust von 99.391 EUR aus, der im Jahr 2003 auf 231.500 EUR stieg. Die WiBAG-alt erwarb die LGH um 207.500 EUR. Die optimistische Einschätzung der Zukunftschancen beruhte insbesondere auf mündlichen Zusagen des ausgeschiedenen zweiten Gründers im Hinblick auf einen Businesspark-internen Grenzübergang und auf die geplante Verbesserung der Verkehrsanbindung durch die Fürstenfelder Schnellstraße (S7) als Erfolgsfaktoren.
- 3.2** Der RH kritisierte den Einstieg der WiBAG-alt in die LGH, weil bereits zu diesem Zeitpunkt absehbar war, dass die erhofften Erfolgsfaktoren nicht lange wirksam seien (Businesspark-interner Grenzübergang, EU-Beitritt Ungarns im Mai 2004 und Verlagerung der Schengen-Außengrenze ab Dezember 2007) bzw. nicht mehr zeitgerecht eintreten (Verkehrsanbindung durch S7) würden. Die Kaufpreishöhe erachtete der RH angesichts der Verlustsituation und der nicht fundierten Ertrags-erwartungen als unangemessen.
- 3.3** *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung sei der Kaufpreis insofern gerechtfertigt gewesen, weil eine rasche Vermarktung und Belegung der mit hohem Investitionsaufwand erschlossenen Wirtschaftsparkflächen möglich erschien. Im Übrigen seien die Verzögerungen beim Bau der S7 damals nicht zu erwarten gewesen.*
- 4.1** Die WiBAG-alt trat von ihrem Geschäftsanteil noch im Juni 2003 einen Teil (75 % der Stammeinlage) an die WiBAG – Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH (AOB) ab. Im Dezember 2003 erwarben die heutigen Eigentümer den Geschäftsanteil zum Preis von insgesamt rd. 1,47 Mill. EUR. Zum 31. Dezember 2007 werteten die beiden Eigentümer ihre Beteiligungen an der LGH jeweils auf 1 EUR ab.
- 4.2** Die Ende 2007 vorgenommene Abwertung bestärkte den RH in seiner Ansicht, dass die Werthaltigkeit des Bilanzansatzes für die Beteiligung an der LGH mangels Ertragsaussichten zu keinem Zeitpunkt in voller Höhe gegeben war.



Unternehmens- strategie und Marketingkonzept

- 5.1 Die LGH hatte keine strategischen Ziele ausformuliert und quantifiziert. Lediglich ein Verkaufsprospekt ließ erkennen, dass die LGH für die Ost-West-Logistik ein Full-Service-Angebot schaffen wollte.
- 5.2 Der RH wies darauf hin, dass die Überprüfung der Zielerreichung eine Quantifizierung der Ziele voraussetzt. Er empfahl, die Unternehmensziele der LGH festzulegen, zu quantifizieren und ihre Erreichung periodisch zu evaluieren.
- 5.3 *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung seien der Verkaufspreis der Logistikhalle und der Auslastungsgrad des Bürogebäudes als Ziele quantifiziert worden.*
- 5.4 Der RH entgegnete, dass nicht nur die operativen, sondern auch die strategischen Ziele festzulegen und zu quantifizieren wären.
- 6.1 Nach dem Marketingkonzept aus dem Jahr 2001 sollte die LGH die Funktionen des Logistikzentrums an den Bedürfnissen der im grenzüberschreitenden Businesspark angesiedelten Unternehmen ausrichten. Das Logistikzentrum sollte auch Ansiedlungen von weiteren Unternehmen unterstützen.
- 6.2 Der RH stellte fest, dass im Logistikzentrum kein Logistikunternehmen angesiedelt war. Er wertete dies als Indiz, dass das Konzept der LGH nicht den Bedürfnissen der angesiedelten Unternehmen entsprochen hatte.
- 7.1 Aktuelle strategische Überlegungen sahen zur Tilgung der Bankverbindlichkeiten zumindest den Verkauf der Halle vor. Weiterführende Überlegungen über die Auswirkungen dieses Verkaufs auf die Gestion der LGH wurden nicht angestellt.
- 7.2 Der RH errechnete, dass die LGH zuletzt aus der Vermietung der Halle unter Abzug der Nettoabschreibungen (rd. 52.000 EUR) und der Betriebskosten (rd. 30.000 EUR) einen jährlichen Deckungsbeitrag in Höhe von rd. 79.000 EUR erwirtschaftet hatte und gab zu bedenken, dass die LGH den aus der Vermietung der Halle erzielbaren positiven Deckungsbeitrag bei einem Verkauf verlieren würde. Der RH empfahl daher, die Auswirkungen eines allfälligen Teilverkaufs des Vermögens der LGH im Lichte alternativer Szenarien vor der Entscheidungsfindung zu ermitteln.

7.3 *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung sei der bei einem Verkauf entfallende positive jährliche Deckungsbeitrag geringer als der Entfall von Sollzinsen bei einer Kreditrückführung aus einem definierten Mindestverkaufspreis für die Halle. Die bisherigen Bemühungen zur Vermietung der Büroflächen würden verstärkt und hätten bereits erste Erfolge gebracht.*

Vermarktung

Umfeld und Konkurrenz

8.1 Die LGH liegt im südlichen Burgenland und befindet sich in 30 km Entfernung zum internationalen Korridor V, der von Triest über Laibach und Budapest bis nach Kiew führt. Südlich von Graz befindet sich ein anderes Logistikzentrum, das zur Zeit der Gebarungsüberprüfung über 90.000 m² Logistikflächen und 15.000 m² Büroflächen verfügte und an das hochrangige Straßen- und Bahnnetz angeschlossen war.

8.2 Angesichts der Konkurrenz durch das nahe Graz gelegene Logistikzentrum und dessen Wettbewerbs- und Standortvorteile erschien dem RH eine breite Nutzung des Angebots der LGH über die bereits im Businesspark in Heiligenkreuz ansässigen Unternehmen hinaus auch in Zukunft als unwahrscheinlich.

8.3 *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung würden die Betreiber der LGH beabsichtigen, die Standortnachteile mit einer eigenen Zollabfertigung direkt am parkinternen Grenzübergang und durch die baldige Fertigstellung der S7 auszugleichen.*

8.4 Der RH blieb bei seiner Einschätzung, wonach eine zufriedenstellende Entwicklung der Geschäfte der LGH unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten ist.

Wirksamkeit der Marketingmaßnahmen

9.1 Die Marketingmaßnahmen sahen persönliche Besuche bei potenziellen Logistik- und Transportunternehmen, die Erstellung kundenspezifischer Gesamtkonzepte sowie Werbemaßnahmen und die Imagepflege vor.



Die Umsatzerlöse und der Marketingaufwand entwickelten sich wie folgt:

	2003	2004	2005	2006	2007
			in EUR		
Umsatzerlöse	299.583	313.334	273.798	261.265	236.809
			in EUR		
Marketingaufwand	21.165	17.596	18.080	6.710	8.500
			in % des Umsatzes		
	7,06	5,62	6,60	2,57	3,59

9.2 Der RH stellte fest, dass die LGH zu Beginn verstärkt in Werbemaßnahmen investierte und der Anteil des Marketingaufwandes am Umsatz relativ hoch war. Eine wirksame und nachhaltige Marktpräsenz wurde nicht erreicht. Es erschien zweifelhaft, ob gesteigerte Marketingaktivitäten die Standort- und Wettbewerbsnachteile der LGH ausgleichen können.

Geschäftsführung

Geschäftsbesorgung und Unternehmenssteuerung

10.1 Seit dem Einstieg der WiBAG –alt als Gesellschafter der LGH im Jahre 2003 waren drei verschiedene Gesellschaften mit der Geschäftsbesorgung und –führung beauftragt. Innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren waren neben dem bereits bei der Gründung bestellten Geschäftsführer zwei weitere Geschäftsführer bestellt und wieder abberufen worden. Die LGH beschäftigt selbst keine Mitarbeiter.

10.2 Der häufige Geschäftsführungswechsel war für die Entwicklung der LGH nicht förderlich, weil die erforderlichen Einarbeitungsphasen die Umsetzung der Ziele verzögerten.

11.1 Der WiBAG –Konzern umfasste zum 31. Dezember 2007 rd. 50 Unternehmen, von denen sechs durch die gegenständliche Gebarungsüberprüfung berührt wurden. Teilweise entsprachen Gesellschafterbeschlüsse und ausgestellte Rechnungen nicht den formalen Erfordernissen.

11.2 Der RH wies darauf hin, dass von den sechs berührten Gesellschaften nur die WiBAG der handelsrechtlichen Pflicht zur Abschlussprüfung nach § 268 UGB unterlag und daher nur für die WiBAG eine externe

Geschäftsführung

Kontrolle im Sinne der Jahresabschlussprüfung stattfand. Weiters führte er die Formalfehler auf das umfangreiche WiBAG-Unternehmensgeflecht und auf die vielfach in Personalunion agierenden Personen zurück.

Geschäftsführerbestellung und Vertragsgestaltung

- 12.1** Die LGH hatte zuletzt zwei Geschäftsführer: Ein Mitarbeiter der Betreiberin des Business-Parks in Heiligenkreuz (Business-Park Heiligenkreuz GmbH – BPH) war bereits 2001 zum Geschäftsführer bestellt worden. Der zweite, seit Juni 2006 amtierende Geschäftsführer war in der WiBAG als Sachbearbeiter für Betriebsansiedlungen im Südburgenland zuständig. Eine Ausschreibung ging der Besetzung der Funktion nicht voran. Die Dienstverträge beider Geschäftsführer entsprachen nicht der Burgenländischen Vertragsschablonenverordnung.
- 12.2** Nach Ansicht des RH wäre vor der Bestellung des zweiten Geschäftsführers eine Ausschreibung durchzuführen und der Dienstvertrag nach den Bestimmungen der Burgenländischen Vertragsschablonenverordnung zu gestalten gewesen.
- 12.3** *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung habe sich mit der Bestellung zum nicht gesondert entlohnten Geschäftsführer der LGH zwar dessen handelsrechtliche Verantwortung, nicht aber sein Tätigkeitsbereich geändert. Eine Ausschreibung erschien der LGH daher nicht zielführend.*
- 12.4** Der RH hielt dazu fest, dass der Geschäftsführer mit seiner Bestellung ein höheres monatliches Einkommen erzielte. Weiters hielt er fest, dass nach dem Stellenbesetzungsgesetz der Besetzung von Mitgliedern der Leitungsorgane (Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer) eine öffentliche Ausschreibung voranzugehen hat.
- 13.1** Der Dienstvertrag des seit Gründung der LGH zu deren Geschäftsführer bestellten Mitarbeiters der BPH wurde ursprünglich mit einer anderen Gesellschaft abgeschlossen. Einem Generalversammlungsprotokoll der BPH war zu entnehmen, dass der Mitarbeiter per 1. April 2005 in die BPH übernommen wurde. Eine formelle Anpassung des Dienstvertrags erfolgte jedoch nicht.
- 13.2** Der RH empfahl, den Dienstvertrag an die tatsächlichen Rahmenbedingungen anzupassen.



13.3 *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung sei mittlerweile ein Dienstvertrag zwischen dem Geschäftsführer und der LGH abgeschlossen worden.*

14.1 Für den bei der WiBAG beschäftigten Geschäftsführer kaufte die BPH im Juni 2007 einen Dienstkraftwagen um rd. 48.000 EUR, obwohl nach den Bestimmungen des Dienstvertrags die Anschaffungskosten mit 25.000 EUR begrenzt waren; erst im Dezember 2008 zahlte der Geschäftsführer auf Urgenz des RH einen Eigenmittelanteil von 13.000 EUR ein. Die LGH leistete einen Kostenzuschuss in Höhe von 10.000 EUR. Die laufenden Kosten trug zur Gänze die BPH.

14.2 Der RH kritisierte die Überschreitung der im Dienstvertrag festgesetzten Höchstgrenze für die Anschaffung eines Dienstkraftwagens und empfahl, die Kostenverrechnung entsprechend den geschlossenen Verträgen vorzunehmen.

14.3 *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung würden den Geschäftsführern nach der vom Vorstand der WiBAG beschlossenen Dienstwagenordnung für Mitarbeiter des WiBAG-Konzerns Dienstkraftwagen mit einem Anschaffungswert bis 35.000 EUR zustehen. Diese Richtlinie sei eingehalten worden, man habe allerdings den Dienstvertrag nicht entsprechend angepasst, was aber mittlerweile geschehen sei. Da die geplante Typisierung als LKW nicht möglich gewesen sei, habe sich der Kaufpreis aufgrund der höheren Verkehrssteuern um 13.000 EUR erhöht.*

14.4 Der RH hielt dem entgegen, dass zum Zeitpunkt der Anschaffung des Dienstkraftwagens der Dienstvertrag einzuhalten gewesen wäre, der einen niedrigeren Anschaffungswert vorsah.

Aufgabenerfüllung

15.1 Grundlage für die Tätigkeit des mit der Vermarktung der Büro- und Lagerflächen befassten Geschäftsführers war ein Vermarktungskonzept der WiBAG für die Wirtschaftsparks im Burgenland vom Juni 2006.

Die Aktivitäten des Geschäftsführers führten zu einigen befristeten Einnahmen in dem von der BPH angemieteten Erdgeschoss des Bürogebäudes, jedoch zu keinen zusätzlichen Erlösen für die LGH.

15.2 Der RH vermisste quantitative Zielvorgaben im Vermarktungskonzept – wie etwa die Anzahl der Neukunden, die zu vermietenden Flächen – sowie operative Vorgaben für den Geschäftsführer. Er hielt weiters kritisch fest, dass durch den für die Vermarktung zuständigen

Geschäftsführer für die LGH weder Neukunden akquiriert noch zusätzliche Umsätze erzielt werden konnten.

- 15.3** *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung würden die Halle erstmals zur Gänze und die Büroflächen mit Ende 2009 zu 51,5 % vermietet sein und seien auch zusätzliche Umsatzerlöse erzielt worden.*

Interne Organisation

Gesellschaftsvertrag

- 16.1** Im 2007 neu gefassten Gesellschaftsvertrag war die Bestimmung über die Einberufung einer außerordentlichen Generalversammlung missverständlich geregelt und die Abhaltung von nur einer Generalversammlung im Geschäftsjahr vorgesehen. Die vom GmbH-Gesetz geforderte Regelung über die Höhe der Stammeinlage der einzelnen Gesellschafter fehlte zur Gänze.
- 16.2** Der RH empfahl, den Gesellschaftsvertrag entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu überarbeiten und zumindest zwei Generalversammlungen im Geschäftsjahr abzuhalten, um eine regelmäßige Information der Gesellschafter sicherzustellen.
- 16.3** *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung sei der Gesellschaftsvertrag mittlerweile überarbeitet und von der Generalversammlung beschlossen worden.*

Geschäftsordnung und Geschäftseinteilung

- 17.1** Eine Beschlussfassung über die im Jahr 2006 ausgearbeitete Geschäftsordnung bzw. -einteilung durch die Generalversammlung war bis November 2008 nicht erfolgt.
- 17.2** Der RH bemängelte, dass die Gesellschafter die Regelungen trotz Vorliegen eines Entwurfs nicht beschlossen hatten, und empfahl, eine Geschäftsordnung und eine Geschäftseinteilung zu beschließen.
- 17.3** *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung habe die Generalversammlung die Geschäftsordnung mittlerweile beschlossen.*

Finanzierung

Eigenkapital und Zuschüsse

- 18.1** Das Stammkapital der LGH betrug im überprüften Zeitraum unverändert 35.000 EUR. Unter Berücksichtigung einer seit 2007 ausge-



wiesenen Kapitalrücklage (100.000 EUR) und des Bilanzverlustes (2007: 622.700 EUR) ergab sich 2007 ein negatives Eigenkapital in der Höhe von 487.700 EUR.

Zur Finanzierung von Investitionen hatte die LGH einen Förderungszuschuss nach dem Landes-Wirtschaftsförderungsgesetz 1994 erhalten, der Ende 2007 noch mit rd. 1,90 Mill. EUR zu Buche stand.

Die WiBAG gewährte der LGH Zuschüsse zur Abdeckung des operativen Abgangs in der Höhe von 100.000 EUR (2007) bzw. zur Aufrechterhaltung der Liquidität in der Höhe von 200.000 EUR (2008).

18.2 Der RH stellte fest, dass die geringe Eigenkapitalausstattung in Verbindung mit der Verlustsituation der LGH Zuschussleistungen durch die WiBAG in der Höhe von 300.000 EUR erforderte.

18.3 *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung würden dem negativen Eigenkapital in der Bilanzposition „Urgroßmutterdarlehen“ eigenkapitalersetzende Mittel von 840.000 EUR gegenüberstehen.*

Sonstige Verbindlichkeiten

19.1 Im September 2001 verpflichtete sich die AOB, der LGH einen Zuschuss in der Höhe von 517.500 EUR unter der Voraussetzung zu gewähren, dass die beiden privaten Gesellschafter weitere Mittel in der Höhe von 172.500 EUR zuschießen. Eine schriftliche Vereinbarung darüber lag nicht vor. In der Bilanz der LGH war der Zuschuss der AOB unter den sonstigen Verbindlichkeiten als Darlehen ausgewiesen.

19.2 Der RH wies darauf hin, dass die AOB mit der Gewährung des Darlehens ein größeres finanzielles Engagement als die Unternehmensgründer selbst eingegangen war. Er empfahl auch für Vereinbarungen über Darlehen stets die Schriftform vorzusehen.

20.1 Im November 2003 stockte die WiBAG–alt das Darlehen um 172.500 EUR auf, so dass in der Bilanz der LGH im Jahr 2003 ein Darlehen von 690.000 EUR ausgewiesen war.

Im Februar 2006 erhielt die LGH zur Sicherstellung der Liquidität weitere Mittel von der WiBAG in der Höhe von 150.000 EUR, wodurch sich das in der Bilanz ausgewiesene Darlehen auf 840.000 EUR erhöhte.

Finanzierung

Eine Verzinsung der zur Verfügung gestellten Mittel erfolgte nur für den Zeitraum Juli bis Dezember 2004 in der Höhe von insgesamt 7.461 EUR.

Mit Schreiben vom Juni 2008 forderte die WiBAG die LGH auf, das Darlehen ertragswirksam auszubuchen. Auf diese Weise sollte im Jahresabschluss 2008 der LGH ein Eigenkapital in Höhe von voraussichtlich rd. 234.000 EUR dargestellt werden.

- 20.2** Nach Ansicht des RH wäre eine marktkonforme Verzinsung während der gesamten Laufzeit vorzusehen gewesen. Die Aufforderung der WiBAG, das Darlehen auszubuchen, beurteilte der RH als endgültigen Verzicht der Gläubigerin auf die Rückführung des Darlehens.
- 20.3** *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung hätte eine Verzinsung der Mittel lediglich eine weitere Verschlechterung der Jahresergebnisse der Gesellschaft bewirkt und einen erhöhten Abschreibungsbedarf ergeben.*

Wirtschaftliche Entwicklung

Jahresabschlüsse
2003 bis 2007

- 21** Die von der LGH aus der Vermietung der Hallen- und Büroräumlichkeiten erzielten Umsatzerlöse betrugen zunächst 299.583 EUR (2003), stiegen danach auf 313.334 EUR (2004) und waren seither rückläufig (2007: 236.809 EUR).

Im Durchschnitt erzielte die LGH in den Wirtschaftsjahren 2003 bis 2007 ein ausgeglichenes Betriebsergebnis. Allerdings belasteten die Zinsaufwendungen für das Fremdkapital von 103.451 EUR im Jahresdurchschnitt die Ertragslage und führten in allen Jahren zum Ausweis von Jahresverlusten. Als Folge der jährlichen Verlustvorträge erreichte der Bilanzverlust 2007 einen bisherigen Höchstwert von 622.700 EUR.

Mietverträge

- 22.1** Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bestanden Mietverträge der LGH mit sieben Unternehmen. In den Verträgen war vorgesehen, dass deren Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen. Tatsächlich hatte die LGH teilweise Flächen- und Preisänderungen mit den Mietern mündlich vereinbart.
- 22.2** Der RH empfahl, von mündlichen Vereinbarungen Abstand zu nehmen und Änderungen zu Mietverträgen zwecks Nachvollziehbarkeit stets schriftlich vorzunehmen.



- 23.1** Im November 2008 war die Halle zu 89 % und das Bürogebäude zu 42 % ausgelastet. Als kostendeckende Monatsmiete hatte die LGH 5 EUR/m² für die Halle und 7 EUR/m² für die Büroflächen ermittelt. Tatsächlich realisierte die LGH durchschnittliche Mieten von 2,81 EUR/m² für die Halle und 3,15 EUR/m² für die Büroflächen (Stand November 2008).
- 23.2** Der RH beurteilte die zu geringe Auslastung der Büroflächen und das Unterschreiten der Zielpreise als zentrale Verlustquellen der LGH.
- 24.1** Im Zusammenhang mit einem im Dezember 2002 mit der BPH abgeschlossenen Mietvertrag verzichtete die LGH auf ihr Kündigungsrecht bis zum 31. Dezember 2101, weil die Mieterin für diesen Zeitraum eine Mietvorauszahlung geleistet hatte.
- 24.2** Der RH stellte fest, dass die Höhe des vereinbarten jährlichen Hauptmietzinses mit der BPH dem monatlichen Mietzins in anderen Bestandsverträgen entsprach. Allein für das Jahr 2008 ermittelte der RH einen entgangenen Mietertrag von 77.014 EUR. Er hielt daher fest, dass durch Abschluss eines ortsüblichen Mietvertrags mit der BPH das Ergebnis der LGH verbessert, daraus aber nicht auf einen Erfolg des Geschäftskonzepts der LGH geschlossen werden kann.
- 24.3** *Laut Stellungnahmen der LGH und der Burgenländischen Landesregierung würde eine Erhöhung des Hauptmietzinses zwar das Ergebnis der LGH verbessern, gleichzeitig aber jenes der BPH, ebenfalls eine Konzerngesellschaft der WiBAG, in gleicher Höhe verschlechtern.*
- 24.4** Der RH entgegnete, dass im Interesse der Kostenwahrheit jedenfalls eine marktkonforme Miete verrechnet hätte werden müssen.

Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen

25 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

(1) Die Unternehmensziele der Logistik- und Gründerzentrum Heiligenkreuz GmbH (LGH) wären festzulegen, zu quantifizieren und ihre Erreichung periodisch zu evaluieren. (TZ 5)

(2) Die Auswirkungen eines allfälligen Teilverkaufs des Vermögens der LGH wären im Lichte alternativer Szenarien vor der Entscheidungsfindung zu ermitteln. (TZ 7)

(3) Der Dienstvertrag eines Geschäftsführers wäre an die tatsächlichen Rahmenbedingungen anzupassen. (TZ 13)

(4) Kostenverrechnungen wären entsprechend den vertraglichen Grundlagen vorzunehmen. (TZ 14)

(5) Der Gesellschaftsvertrag wäre entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu überarbeiten und es wären zumindest zwei Generalversammlungen im Geschäftsjahr abzuhalten. (TZ 16)

(6) Eine Geschäftsordnung und eine Geschäftseinteilung wären von der Generalversammlung zu beschließen. (TZ 17)

(7) Zur Begründung, Abänderung und Beendigung von Rechtsgeschäften wäre stets die Schriftform vorzusehen. (TZ 19, 22)