



**Rechnungshof  
Österreich**

Unabhängig und objektiv für Sie.

## **GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft; Follow-up-Überprüfung**

Reihe WIEN 2021/8

Report des Rechnungshofes

---



## Vorbemerkungen

### Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Gemeinderat der Stadt Wien gemäß Art. 127 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 8 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungüberprüfung getroffen hat.

### Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes [www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at) verfügbar.

### IMPRESSUM

Herausgeber:  
Rechnungshof Österreich  
1031 Wien, Dampfschiffstraße 2  
[www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at)  
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich  
Herausgegeben: Wien, im Juli 2021

### AUSKÜNFTE

Rechnungshof  
Telefon (+43 1) 711 71 – 8946  
E-Mail [info@rechnungshof.gv.at](mailto:info@rechnungshof.gv.at)  
[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)  
Twitter: @RHSprecher

FOTOS

Cover: Rechnungshof/Achim Bieniek

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	4
Prüfungsziel	5
Kurzfassung	5
Empfehlungen	8
Zahlen und Fakten zur Prüfung	9
Prüfungsablauf und –gegenstand	11
Strategien zur Sicherung des Grundstücksbestands	12
Wirtschaftliche Lage	15
Weitergabe von Jahresüberschüssen und Gewinnen	15
Verzinsung der Eigenmittel	18
Rücklagen für Mietausfalls- und Leerstandskosten	20
Wohnungswesen	23
Verkauf von Eigentumswohnungen	23
Vergabe von Mietwohnungen	25
Interne Vergaberichtlinie	29
Personal	30
Zulagen, Prämien und (Sozial-)Leistungen	30
All-in-Verträge	32
Erfolgsprämien	34
Interne Revision	36
Bankeinlagen	39
Umfang der Einlagen	39
Mittelherkunft	42
Veranlagungsrichtlinie	43
Risikobewertung	44
Vier-Augen-Prinzip bei Veranlagungsvorgängen	47
Verlust	48
Maßnahmen	52
Schlussempfehlungen	54
Anhang	58
Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger	58

---

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Entwicklung des unbebauten und bebauungsfähigen Grundstücksbestands der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft _____	13
Tabelle 2:	Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen _____	13
Tabelle 3:	Gebahrung der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft _____	16
Tabelle 4:	Verzinsung der Eigenmittel der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft _____	19
Tabelle 5:	Von der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft verwaltete Bankeinlagen zum Jahresende 2015 bis 2019 und Ende Juni 2020 _____	40
Tabelle 6:	Geldflussrechnung des GESIBA-Konzerns in den Jahren 2015 bis 2019 _____	42
Tabelle 7:	Von der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft verwaltete und bei der österreichischen Regionalbank eingelegte Gelder: finanzielle Folgen (Stand November 2020) _____	48

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Aufwendungen aus Mietausfall und Leerstand der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktien- gesellschaft sowie dafür verrechnete Rücklagen _____	21
--------------	--	----

## Abkürzungsverzeichnis

ABl. L	Amtsblatt der EU, Reihe Rechtsvorschriften
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
COVID-19	corona virus disease 2019
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
f(f).	folgend(e)
FMA	Finanzmarktaufsichtsbehörde
GESIBA GmbH	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Hrsg.	Herausgeber
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
IKS	Internes Kontrollsystem
IT	Informationstechnologie
jusIT	Zeitschrift für IT-Recht, Rechtsinformation und Datenschutz
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m.b.H.	mit beschränkter Haftung
Mio.	Million(en)
Mrd.	Milliarde(n)
rd.	rund
RH	Rechnungshof
S.	Seite
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
z.B.	zum Beispiel

## WIRKUNGSBEREICH

- Stadt Wien

## GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft; Follow-up-Überprüfung

### Prüfungsziel



Der RH überprüfte von Mai bis November 2020 die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (**GESIBA**), um den Stand der Umsetzung von Empfehlungen aus seinem Vorbericht „GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft“ (Reihe Wien 2017/13) zu beurteilen.

Der RH überprüfte weiters die Veranlagung von liquiden Mitteln durch die GESIBA; dies vor dem Hintergrund der im Juli 2020 untersagten Fortführung des Geschäftsbetriebs einer österreichischen Regionalbank und des in der Folge eingetretenen vorläufigen Verlusts von 17,20 Mio. EUR an Geldeinlagen der GESIBA bei dieser Bank.

### Kurzfassung

Die GESIBA setzte von elf überprüften Empfehlungen des Vorberichts eine um, vier Empfehlungen setzte sie teilweise und sechs nicht um. (TZ 22)

Die GESIBA gehört zu 99,97 % der Stadt Wien und zu 0,03 % dem Österreichischen Siedlerverband. Die Empfehlung, langfristige Strategien zur nachhaltigen Sicherung eines bebauungsfähigen Grundstücksbestands zu entwickeln, setzte die GESIBA teilweise um. Bis zum Jahr 2024 plante sie, deutlich mehr Wohnungen zu bauen, und hatte dafür auch die erforderlichen Grundstücke erworben. Für neue Projekte waren jedoch keine ausreichenden, bebauungsfähigen Grundstücksflächen sichergestellt. (TZ 2)

Offen blieb die Empfehlung, Jahresüberschüsse und Gewinne im Sinne der Gemeinnützigkeit auch an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben. Die GESIBA nutzte keine Möglichkeiten zur Mietreduktion. Dabei stiegen die Jahresüberschüsse der GESIBA im Zeitraum 2015 bis 2019 um 45 % auf 38,78 Mio. EUR, die Bilanzgewinne um 131 % auf 22,72 Mio. EUR. (TZ 3)

Eine Senkung des Zinssatzes für die Eigenmittel wäre eine Möglichkeit der Mietreduktion. Die entsprechende Empfehlung setzte die GESIBA ebenfalls nicht um. Die eingesetzten Eigenmittel stiegen im überprüften Zeitraum um 29 % auf 150 Mio. EUR. Bei anhaltender Niedrigzinsphase schöpfte die GESIBA die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehene Höchstgrenze für die Eigenmittelverzinsung von 3,5 % im Wesentlichen aus. Der Ertrag aus der Verzinsung der Eigenmittel stieg damit bei minimalem Risiko auf 4,53 Mio. EUR im Jahr 2019. (TZ 4)

Die GESIBA schrieb den Mieterinnen und Mietern die Rücklage für Mietausfalls- und Leerstandskosten – entgegen der Empfehlung des RH – weiterhin ebenfalls im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß vor. Die verrechneten Rücklagen überstiegen damit nach wie vor die tatsächlichen Aufwendungen. (TZ 5)

Die GESIBA erließ, wie vom RH empfohlen, Richtlinien für die Wohnungsvergabe. Nach dem Vergabeprozess wurden sämtliche Unterlagen über eine Vorreihung aus sozialen Gründen vernichtet, sodass im Nachhinein die Gründe und die Entscheidung für eine Vorreihung nicht mehr nachvollziehbar waren. Wohnungsinteressenten wurde die Möglichkeit von Vorreihungen aus sozialen Gründen auch generell nicht zur Kenntnis gebracht. (TZ 7)

Entsprechend einer RH-Empfehlung erließ die GESIBA eine Vergaberichtlinie mit Wertgrenzen für offene und nicht offene Ausschreibungsverfahren. (TZ 8)

Die Empfehlung, im Personalbereich den Katalog an Zulagen, Prämien und freiwilligen (Sozial-)Leistungen auf ihre Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit kritisch zu überprüfen und im Wege einer Stichtagsregelung zu reduzieren, setzte die GESIBA nicht um. Sie gewährte weiterhin sämtliche Zulagen, Prämien und freiwilligen (Sozial-)Leistungen. Im Jahr 2019 verursachte dies Kosten von 2,70 Mio. EUR. Das entsprach 11 % der gesamten, im Jahr 2019 ausbezahlten Grundbezüge. (TZ 9)

Die GESIBA schloss weiterhin mit neu bestellten Prokuristinnen und Prokuristen keinen All-in-Vertrag ab. Es wäre jedoch zweckmäßig – analog zu den nunmehr gesetzlich vorgesehenen All-in-Verträgen für Mitglieder von Vorstand und Geschäftsführung –, auch mit leitenden Angestellten mit Prokura und maßgeblichen Führungsaufgaben All-in-Verträge abzuschließen. Darüber hinaus differenzierte die GESIBA die Kriterien zur Gewährung von Erfolgsprämien für Vorstandsmitglieder weiterhin nicht ausreichend. (TZ 10, TZ 11)

Wie empfohlen, nahm die GESIBA die Vergabe von Wohnungen in ihre Prüfungslandkarte auf, die 19 Prüfthemen enthielt. Jedes dieser 19 Themen wurde bereits mindestens einmal von der Internen Revision überprüft. Die Prüfungslandkarte enthielt aber weiterhin keine systematische Kontrolle der Einhaltung der Antikorruptionsbestimmungen. (TZ 12)

## Bankeinlagen

Die GESIBA veranlagte Gelder für den GESIBA-Konzern und für sonstige (verbundene) Unternehmen, an denen sie oder die Stadt Wien indirekt beteiligt war. Die GESIBA veranlagte weiters von ihren Mieterinnen und Mietern hinterlegte Kautionen, als Hausverwalter Rücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften und Gelder von Errichtergemeinschaften. Die GESIBA hatte allerdings keine eigene Richtlinie zur Veranlagung liquider Mittel. (TZ 13, TZ 15)

Die GESIBA hatte auch bei jener österreichischen Regionalbank Gelder veranlagt, der Mitte Juli 2020 von der Finanzmarktaufsichtsbehörde die Fortführung des Geschäftsbetriebs untersagt wurde. Der von der GESIBA Ende 2018 veranlagte Betrag von 33,89 Mio. EUR entsprach 49 % der Eigenmittel der österreichischen Regionalbank. Die GESIBA verfügte somit über Informationen, dass der Haftungsstock im Fall einer Insolvenz dieser Bank gering sein konnte. Durch die Untersagung der Fortführung des Geschäftsbetriebs waren keine weiteren Einzahlungen, Abhebungen oder Überweisungen mehr möglich. Ende Juli 2020 wurde ein Insolvenzverfahren über diese Bank eröffnet. Bei den von der GESIBA verwalteten Einlagen bei dieser Bank entstand dadurch ein vorläufiger Verlust von 17,20 Mio. EUR (Stand November 2020). Dadurch könnte das Jahresergebnis 2020 des GESIBA-Konzerns um bis zu 13,70 Mio. EUR geringer ausfallen. (TZ 13, TZ 16, TZ 18)

Dieser Verlust von 13,70 Mio. EUR im Jahr 2020 würde eine Reduktion des Eigenkapitals des GESIBA-Konzerns von 1,47 % bewirken. Dieser Verlust sollte prinzipiell zu keinen finanziellen Mehrbelastungen für die bestehenden Mieterinnen und Mieter führen, da die GESIBA an die Mietpreisbildungsvorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gebunden ist. Die verlorenen Mittel standen allerdings nicht mehr für Zwecke des leistbaren Wohnens zur Verfügung. Als Folge des vorläufigen Verlusts beschloss der Aufsichtsrat der GESIBA im Oktober 2020 eine eigene, für den GESIBA-Konzern geltende Veranlagungsrichtlinie. Darüber hinaus beschloss er, die Konzernrevision der Wien Holding GmbH mit einer Prüfung der Abläufe betreffend die Geldeinlagen bei der österreichischen Regionalbank zu beauftragen. (TZ 15, TZ 18, TZ 20)

Um den vorläufigen Verlust von 17,20 Mio. EUR zu reduzieren, hatte die GESIBA davor Ende Juli 2020 eine Anwaltskanzlei zur Geltendmachung ihrer Rechtsansprüche beauftragt. (TZ 21)

Ende Juni 2020 betrug die Rücklage für eine von der GESIBA als Hausverwalter betreute Liegenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft A 1,35 Mio. EUR. Bei dieser Rücklage gab es einen Verlust von 850.000 EUR durch die Zahlungsunfähigkeit der österreichischen Regionalbank. Laut Planungen der GESIBA würde die Rücklage durch die laufende Instandhaltung und durch geplante Großinstandsetzungen bis Ende 2030 auf rd. 1.500 EUR zurückgehen. Die GESIBA verrechnete den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern einen vergleichsweise niedrigen Betrag zur Dotierung der Rücklage, was mit ein Grund für die prognostizierte, nicht nachhaltige Entwicklung dieser Rücklage war. (TZ 18)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen an die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft hervor:

#### **EMPFEHLUNGEN**

- Die Jahresüberschüsse bzw. Gewinne wären im Sinne der Gemeinnützigkeit auch an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben. Bei einem Zielkonflikt zwischen einer Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum wäre letzterem der Vorrang einzuräumen. (TZ 3)
- Vorreihungen bei der Wohnungsvergabe aus sozialen Gründen wären nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 7)
- Eine transparente und allgemein zugängliche Information über die Möglichkeit einer Vorreihung aus sozialen Gründen bei der Wohnungsvergabe wäre gegenüber allen Wohnungsinteressenten sicherzustellen. (TZ 7)
- Der langfristige Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Wohnungseigentümergeinschaft A wäre zu erheben und die von den Eigentümerinnen und Eigentümern gezahlten Beiträge zu Rücklagen wären neu zu bewerten. (TZ 18)
- Die Ansprüche zur Reduktion des aus der Zahlungsunfähigkeit der österreichischen Regionalbank resultierenden Verlusts wären unter Abwägung des Prozessrisikos weiterzuverfolgen. (TZ 21)

## Zahlen und Fakten zur Prüfung

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft					
Rechtsgrundlagen	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. 139/1979 i.d.g.F. Entgelttrichtlinienverordnung, BGBl. 924/1994 i.d.g.F. Gebarungsrichtlinienverordnung, BGBl. 523/1979 i.d.g.F.				
Unternehmensgegenstand	Errichtung, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen und Geschäftslokalen sowie Erbringung von Planungs- und Bauaufsichtsleistungen				
Rechtsform	Aktiengesellschaft				
Gründung	1921				
Sitz	Wien				
Eigentümer	Stadt Wien (99,97 %), Österreichischer Siedlerverband (0,03 %)				
Stammkapital	85,64 Mio. EUR				
	2015	2016	2017	2018	2019
	in Mio. EUR				
Umsatz	127,80	147,53	171,01	139,03	160,47
Jahresüberschuss	26,74	35,13	38,01	30,61	38,78
Anlagevermögen	1.326,93	1.331,23	1.346,22	1.385,50	1.422,23
Bilanzsumme	1.525,96	1.533,37	1.585,44	1.574,47	1.620,90
Eigenkapital	509,53	544,50	582,35	612,80	651,43
Bilanzgewinn	9,83	11,34	17,51	14,00	22,72
verwaltete Bankeinlagen <sup>1</sup>	129,58	133,85	166,25	130,06	108,15
Bautätigkeit (Bauvolumen)	30,11	47,88	50,66	59,43	79,74
	Anzahl				
fertiggestellte Wohnungen	20	0	149	66	241
	durchschnittliche Anzahl				
Arbeiterinnen und Arbeiter sowie Angestellte (Köpfe)	368	379	405	409	420

<sup>1</sup> Diese Position umfasste Bankeinlagen der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, sonstiger (verbundener) Unternehmen, Rücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften, Kautionen von Mieterinnen und Mietern sowie Gelder von Errichtergemeinschaften.

Quelle: GESIBA



GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft;  
Follow-up-Überprüfung

---

## Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von Mai bis November 2020 bei der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (**GESIBA**) die Umsetzung ausgewählter Empfehlungen, die er bei der vorangegangenen Gebarungsüberprüfung „GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft“ abgegeben hatte. Der in der Reihe Wien 2017/13 veröffentlichte Bericht wird in der Folge als Vorbericht bezeichnet.

Zur Verstärkung der Wirkung seiner Empfehlungen hatte der RH im Jahr 2018 deren Umsetzungsstand bei der GESIBA nachgefragt. Das Ergebnis dieses Nachfrageverfahrens findet sich auf der Website des RH ([www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at)).

Der überprüfte Zeitraum der nunmehrigen Follow-up-Überprüfung umfasste die Geschäftsjahre 2017 bis 2019 und bezog, sofern prüfungsrelevant, zeitlich vorgelegte Sachverhalte sowie aktuelle Entwicklungen mit ein.

Der RH wies in diesem Zusammenhang auf seine geübte Vorgehensweise und standardisierte Berichtsstruktur für Follow-up-Überprüfungen hin. Diese haben das Ziel, den Umsetzungsstand von ausgewählten Empfehlungen des Vorberichts unter Berücksichtigung der Angaben aus dem Nachfrageverfahren zu beurteilen und die Einstufung in „umgesetzt“, „teilweise umgesetzt“, „zugesagt“ und „nicht umgesetzt“ zu begründen.

(2) Neben dem Umsetzungsstand der Empfehlungen aus dem Vorbericht überprüfte der RH weiters die Veranlagung von liquiden Mitteln durch die GESIBA (**TZ 13 ff.**). Dies vor dem Hintergrund der im Juli 2020 untersagten Fortführung des Geschäftsbetriebs einer österreichischen Regionalbank und des in der Folge eingetretenen vorläufigen Verlusts von 17,20 Mio. EUR an Geldeinlagen der GESIBA bei dieser Bank. Der diesbezüglich überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2015 bis November 2020.

(3) Zu dem im Februar 2021 übermittelten Prüfungsergebnis nahm die GESIBA im März 2021 Stellung. Die Stadt Wien verzichtete im April 2021 auf eine Stellungnahme. Der RH erstattete seine Gegenäußerung an die GESIBA im Juli 2021. Eine Gegenäußerung an die Stadt Wien war nicht erforderlich.

(4) Die GESIBA hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass der gegenständliche RH-Bericht ihr auf allen Ebenen rechtskonformes Verhalten attestiere.

Der RH hielt dem entgegen, dass sich seine Feststellungen zum Verkauf von Eigentumswohnungen und zur Vergabe von Mietwohnungen auf die mangelnde Dokumentation und auf die damit nicht mehr mögliche Überprüfbarkeit – von auch rechtlichen Aspekten – bezogen. (**TZ 6, TZ 7**)

Darüber hinaus machte der RH auf die Veranlagungen von liquiden Mitteln bei der österreichischen Regionalbank und den dabei entstandenen, dem GESIBA-Konzern zuzurechnenden vorläufigen Verlust von 13,70 Mio. EUR (Stand November 2020) aufmerksam. (TZ 16) Zwecks Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen hatte die GESIBA dahingehend rechtliche Schritte eingeleitet. Diese waren noch im Laufen, wobei abschließende Aussagen über die Rechtskonformität dieser Schritte erst nach Abschluss der Verfahren getroffen werden konnten. (TZ 20, TZ 21)

## Strategien zur Sicherung des Grundstücksbestands

2.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 4) kritisch darauf hingewiesen, dass sich der für die Errichtung von Wohnungen und Geschäftslokalen vorhandene bebauungsfähige<sup>1</sup> Grundstücksbestand der GESIBA von 76.855 m<sup>2</sup> Grundfläche (2011) um rund ein Drittel auf 50.328 m<sup>2</sup> Grundfläche (2014) reduziert hatte. Die Zunahme des Bestands bebauungsfähiger Grundstücke im Jahr 2015 hatte er positiv vermerkt. Der RH hatte deshalb der GESIBA empfohlen, langfristige Strategien zur nachhaltigen Sicherung eines bebauungsfähigen Grundstücksbestands zu entwickeln. Dies könnte u.a. auch durch den Erwerb von Baurechten erfolgen.

(2) Im Nachfrageverfahren hatte die GESIBA mitgeteilt, dass die Empfehlung des RH umgesetzt sei.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die GESIBA in strategischen Leitlinien vom Oktober 2018 die Sicherstellung entsprechender Grundstücksbevorratung, Grundstücksentwicklungen und Grundstücksbebauungen gemäß den Zielen der Stadt Wien als eine ihrer Zielsetzungen festhielt. Eine nachweisliche langfristige Strategie zur nachhaltigen Sicherung eines bebaubaren Grundstücksbestands mit ableitbaren Zielen und Maßnahmen war jedoch nicht vorhanden.

Die GESIBA entwickelte gemeinsam mit anderen Bauträgern Stadtentwicklungsgebiete, nahm an Bauträger- und Grundstückswettbewerben teil und prüfte von Privaten oder Maklern angebotene Grundstücke im Hinblick auf eine mögliche Bebauung. Eine langfristige Grundstücksbevorratung war aus Sicht der GESIBA aufgrund allenfalls damit verbundener Finanzierungskosten nur in Ausnahmefällen vorgesehen.

<sup>1</sup> Bebauungsfähige Grundstücke wiesen bereits eine für den Wohnbau geeignete Widmung auf.

Der unbebaute und bebauungsfähige Grundstücksbestand der GESIBA entwickelte sich in den Jahren 2015 bis 2019 wie folgt:

Tabelle 1: Entwicklung des unbebauten und bebauungsfähigen Grundstücksbestands der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2015 bis 2019
	in m <sup>2</sup> Grundfläche					in %
unbebauter Grundstücksbestand	104.031	104.031	97.966	80.191	95.672	-8
<i>davon bebauungsfähig</i>	<i>85.290</i>	<i>85.290</i>	<i>79.225</i>	<i>61.450</i>	<i>76.931</i>	<i>-10</i>

Quelle: GESIBA

Der unbebaute Grundstücksbestand der GESIBA stieg von 69.069 m<sup>2</sup> Grundfläche im Jahr 2014 um 51 % auf 104.031 m<sup>2</sup> Grundfläche im Jahr 2015; bis zum Jahresende 2019 verringerte er sich um 8 % auf 95.672 m<sup>2</sup>. Der bebauungsfähige Grundstücksbestand der GESIBA stieg von 50.328 m<sup>2</sup> Grundfläche im Jahr 2014 um 69 % auf 85.290 m<sup>2</sup> Grundfläche im Jahr 2015; bis zum Jahresende 2019 verringerte er sich um 10 % auf 76.931 m<sup>2</sup>. In den unbebauten Grundstücksbeständen waren auch Grundstücke mit Baurechten zugunsten der GESIBA enthalten. Die GESIBA erwarb in den Jahren 2016 und 2019 drei Baurechte für Grundflächen mit insgesamt 68.913 m<sup>2</sup>. Die unbebauten Grundstücksbestände waren zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bereits überwiegend für geplante Wohnbauprojekte reserviert.

Die Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen im Zeitraum 2015 bis 2019 zeigt nachfolgende Tabelle:

Tabelle 2: Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen

	2015	2016	2017	2018	2019	Summe 2015 bis 2019
	Anzahl					
fertiggestellte Wohnungen	20	0	149	66	241	<b>476</b>

Quelle: GESIBA

Die GESIBA errichtete in den Jahren 2015 bis 2019 insgesamt 476 Wohnungen. Im Jahr 2015 stellte sie 20 Wohnungen fertig, was gegenüber den 377 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2014 einen Rückgang darstellte. Im Jahr 2019 stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf 241 an.

Für das Jahr 2020 plante die GESIBA die Fertigstellung von 541 Wohnungen, im Zeitraum 2020 bis 2024 den Baubeginn für 1.032 Wohnungen. Zu diesem Zweck war sie an Bauvorhaben in Stadtentwicklungsgebieten beteiligt und nahm an Bauträgerwettbewerben teil. Die bis zum Jahr 2024 geplanten Wohnbauprojekte betrafen 76.931 m<sup>2</sup> an bebauungsfähigen Grundflächen. Damit verfügte die GESIBA im Mai 2020 über einen noch nicht verplanten, unbebauten Grundstücksbestand im Ausmaß von 18.741 m<sup>2</sup> und damit kaum über unbebaute Grundflächen für neue Projekte.

- 2.2 Die GESIBA setzte die Empfehlung des RH teilweise um: Für die bis 2024 geplanten Wohnbauten verfügte sie über die erforderlichen Grundflächen, sie war mit anderen Bauträgern an Stadtentwicklungsprojekten beteiligt und nahm an Bauträgerwettbewerben teil. Damit erreichte die GESIBA im überprüften Zeitraum das vom RH empfohlene Ziel, bebauungsfähige Grundstücke zu sichern. Eine langfristige Strategie zur nachhaltigen Sicherung eines bebauungsfähigen Grundstücksbestands war jedoch nicht vorhanden. Zudem waren zur Zeit der Gebarungsüberprüfung auch keine ausreichenden, bebauungsfähigen Grundstücksflächen für neue Projekte sichergestellt.

[Der RH empfahl der GESIBA daher neuerlich, eine langfristige Strategie zur nachhaltigen Sicherung eines bebauungsfähigen Grundstücksbestands zu entwickeln.](#)

- 2.3 Laut Stellungnahme der GESIBA plane der GESIBA-Konzern bis zum Jahr 2024 die Errichtung von mehr als 700 Wohnungen jährlich. Aktuell befänden sich innerhalb des GESIBA-Konzerns insgesamt 5.412 neue Wohnungen in verschiedenen Planungs- und Baustadien. Der dafür notwendige Grundstücksbestand sei vorhanden. Soweit der GESIBA-Konzern noch nicht die erforderlichen Eigentums- bzw. Baurechte innehatte, seien die erforderlichen Grundstückstransaktionen in Bearbeitung. Die niedrigere Anzahl an fertiggestellten Wohnungen in den Jahren 2015 bis 2018 resultiere insbesondere aus dem Einsatz der zur Verfügung stehenden Ressourcen für Sonderprojekte (Campus Attemsgasse, Pflegeheim Rudolfsheim-Fünfhaus, Schule Huglgasse und Ärztezentrum Mars) mit einem Bauvolumen von insgesamt 144,50 Mio. EUR.
- 2.4 Der RH erachtete das von der GESIBA in ihrer Stellungnahme für den GESIBA-Konzern angeführte Neubauvolumen im Wohnungsbereich als positiv. Umso zweckmäßiger war nach Ansicht des RH eine langfristige Strategie zur nachhaltigen Sicherung eines bebauungsfähigen Grundstücksbestands über diesen Planungshorizont hinaus. Er verwies gegenüber der GESIBA nochmals darauf, dass zur Zeit der Gebarungsüberprüfung keine ausreichenden, bebauungsfähigen Grundstücksflächen für neue Projekte sichergestellt waren und verblieb bei seiner Empfehlung.

## Wirtschaftliche Lage

### Weitergabe von Jahresüberschüssen und Gewinnen

- 3.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 9) den Jahresüberschuss der GESIBA im Jahr 2014 in Höhe von 30,46 Mio. EUR, die Umsatzrentabilität von 25 % und die Eigenkapitalrentabilität von 6 % als überdurchschnittlich hoch beurteilt. Zur Erreichung dieses Jahresüberschusses hatte die GESIBA die Möglichkeiten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes<sup>2</sup> zur Verrechnung der Verzinsung der Eigenmittel, der Bewertungsreserve, der Auslaufannuität bzw. Grundmiete, der Verwohnung und zur Vorschreibung von Rücklagen an die Mieterinnen und Mieter weitgehend ausgeschöpft.

Der RH hatte der GESIBA empfohlen, die Jahresüberschüsse bzw. Gewinne im Sinne der Gemeinnützigkeit auch an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben. Bei einem Zielkonflikt zwischen einer Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum wäre letzterem der Vorrang einzuräumen.

(2) Im Nachfrageverfahren hatte die GESIBA auf ihre Stellungnahme zum Vorbericht verwiesen, wonach die Miete (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen (Stand 2014) mit 6,60 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat um rd. 20 % unter dem Niveau von privaten bzw. gewerblichen Vermietern mit 8,10 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat liege. Die durchschnittliche Monatsmiete der GESIBA liege (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) mit 6,34 EUR pro m<sup>2</sup> unter dem Schnitt der Gemeinnützigkeitsmieten. Das nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital werde gemäß § 1 Abs. 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzerinnen und Nutzer auf Dauer für die Grundstücksbevorratung sowie die Kofinanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten gebunden und verwendet.

Das vom RH mehrfach angeführte Spannungsfeld zwischen der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und der Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen sei kein Widerspruch, sondern Ergebnis der von der GESIBA rechtskonform und erfolgreich umgesetzten Aufgabenstellung. Die GESIBA als gemeinnützige Bauvereinigung orientiere ihre Tätigkeit an den Interessen sowohl ihrer aktuellen als auch zukünftigen Wohnungsnutzerinnen und –nutzer und Wohnungssuchenden.

<sup>2</sup> BGBl. 139/1979 i.d.g.F.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass sich die Gebarung der GESIBA in den Jahren 2015 bis 2019 wie folgt entwickelte:

Tabelle 3: Gebarung der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2015 bis 2019
	in Mio. EUR					in %
Umsatz	127,80	147,53	171,01	139,03	160,47	26
operatives Ergebnis	25,32	34,02	38,16	29,51	37,97	50
Finanzergebnis	1,43	1,12	-0,14	1,10	0,82	-43
Jahresüberschuss	26,74	35,13	38,01	30,61	38,78	45
Bilanzgewinn	9,83	11,34	17,51	14,00	22,72	131

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: GESIBA

Die Jahresüberschüsse der GESIBA stiegen von 26,74 Mio. EUR im Jahr 2015 um 45 % auf 38,78 Mio. EUR im Jahr 2019 an. Die Eigenmittelquote der GESIBA im Jahr 2019 betrug 40 %, die Eigenkapitalrentabilität 6 %.

Die Berechnung der Miete war im Vergleich zum Vorbericht unverändert, womit die GESIBA weiterhin die gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz möglichen Bestandteile zur Festsetzung der Miethöhe ausschöpfte.

Die GESIBA verrechnete für im Jahr 2019 fertiggestellte Neubauwohnungen eine Miete von 9,02 EUR pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Die durchschnittlichen Mieten der GESIBA<sup>3</sup> lagen im Jahr 2019 bei 6,56 EUR pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Im Jahr 2019 betragen die durchschnittlichen Mieten von in Wien gelegenen Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen laut Statistik Austria<sup>4</sup> 7,70 EUR pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat<sup>5</sup>. Sie waren damit um 22 % niedriger als die durchschnittlichen Mieten der privat bzw. gewerblich vermieteten Wohnungen<sup>6</sup> (9,90 EUR pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat).

<sup>3</sup> für Erstanmietung aller Wohnungen der GESIBA (ohne Wiedervermietung), inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten

<sup>4</sup> einschließlich Wiedervermietung, Umsatzsteuer und Betriebskosten für alle Wohnungen (Erstvermietung und Wiedervermietung) der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Wien

<sup>5</sup> Der Durchschnitt aller gemeinnützigen Bauvereinigungen in Österreich lag bei 8,00 EUR pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat.

<sup>6</sup> In dieses Wohnsegment fallen all jene Wohnungen, die von einer Privatperson oder sonstigen juristischen Person (z.B. Bank, Versicherung) besessen und vermietet werden.

- 3.2 Die GESIBA setzte die Empfehlung des RH nicht um, weil sie trotz des im Zeitraum 2015 bis 2019 gestiegenen Jahresüberschusses (plus 45 %) und Bilanzgewinns (plus 131 %) die Möglichkeiten zur Mietreduktion – z.B. durch Verringerung des Zinssatzes für Eigenmittel (TZ 4) oder durch die Senkung der Vorschriften für Rücklagen (TZ 5) – nicht nutzte. Der RH anerkannte jedoch die vergleichsweise günstigen Mieten der GESIBA.

Er empfahl daher der GESIBA neuerlich, die Jahresüberschüsse bzw. Gewinne im Sinne der Gemeinnützigkeit auch an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben. Bei einem Zielkonflikt zwischen einer Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum wäre letzterem der Vorrang einzuräumen.

- 3.3 Die GESIBA wiederholte in ihrer Stellungnahme ihr Vorbringen aus dem Vorbericht und dem Nachfrageverfahren und verblieb bei ihrer Ansicht. Sie könne sich der Sichtweise des RH weiterhin nicht anschließen. Eine Mieterin oder ein Mieter einer 80 m<sup>2</sup> großen GESIBA-Wohnung spare sich gegenüber der privaten bzw. gewerblichen Miete im Durchschnitt jährlich 3.150 EUR.

Die GESIBA werde das nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital weiterhin entsprechend dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verwenden: im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzerinnen und Nutzer, für die Grundstücksbevorratung sowie für die Finanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten.

Auch wiederholte die GESIBA, dass das vom RH mehrfach angeführte Spannungsfeld zwischen der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und der Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen kein Widerspruch sei, sondern eine rechtskonform erfolgreich bewältigte Aufgabenstellung.

- 3.4 Der RH erwiderte der GESIBA, dass sie das Ziel, erwirtschaftete Überschüsse im Sinne eines Generationenausgleichs zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung für bestehende und zukünftige Nutzerinnen und Nutzer, für die Grundstücksbevorratung sowie für die Finanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten zu verwenden, nicht immer umgesetzt hatte. Der RH verwies dazu einerseits auf den vorläufigen Verlust der Einlage bei einer österreichischen Regionalbank (TZ 13 ff.) und andererseits auf die im Vorbericht (TZ 6) festgestellten Großmutterzuschüsse von 23,86 Mio. EUR bis zum Jahr 2014 aufgrund der Verluste, die bei der „GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. angefallen waren.

Darüber hinaus hielt der RH gegenüber der GESIBA fest, dass vor allem auch Begünstigungen der öffentlichen Hand für den gemeinnützigen Wohnbau niedrigere Mieten als im privaten und gewerblichen Wohnbau bewirkten und nicht ausschließlich die Steuerung des Betriebs und Führung der Geschäfte durch die GESIBA. Ungeachtet dessen sah der RH weitere Potenziale zugunsten niedrigerer Mieten.

## Verzinsung der Eigenmittel

- 4.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 10, TZ 13) kritisch festgehalten, dass die GESIBA – abgesehen von einer geringfügigen Senkung der Verzinsung der Eigenmittel während der Errichtungsphase – den Mieterinnen und Mietern trotz einer mehrjährigen Niedrigzinsperiode stets den gesetzlich zulässigen höchsten Zinssatz für ihre Eigenmittel verrechnete. Nach Ansicht des RH hatte die GESIBA mit dem von ihr verrechneten Zinssatz wesentlich höhere Erträge erzielt, als das mit relativ sicheren Veranlagungen möglich gewesen wäre.

Der RH hatte der GESIBA deshalb empfohlen, eine Senkung des Zinssatzes für die Eigenmittel als eine Möglichkeit der Mietensenkung zu erwägen.

(2) Im Nachfrageverfahren hatte die GESIBA auf ihre Stellungnahme zum Vorbericht verwiesen und mitgeteilt, dass die rechtskonforme Verzinsung ihrer Eigenmittel in keiner Relation z.B. zu den Margen von gewerblichen Bauträgern für den Einsatz ihrer Eigenmittel stehe. Ebenfalls im Unterschied zu gewerblichen Bauträgern führe die GESIBA erwirtschaftete Gewinne dem Kreislauf der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu und sichere nachhaltig – im Sinne des Generationenvertrags gemäß § 1 Abs. 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – leistbaren Wohnraum.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die GESIBA im Wesentlichen weiterhin die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehene Höchstgrenze für die Verzinsung von Eigenmitteln – trotz anhaltender Niedrig- bzw. Negativzinsphase – ausschöpfte. Sie verrechnete in der Errichtungsphase einen Zinssatz von 2,5 % und danach grundsätzlich einen Zinssatz von 3,5 %. Bei einigen Objekten konnte die GESIBA die Wohnbauförderung 1984, die eine höhere Verzinsung vorsah, mit Eigenmitteln refinanzieren. Sie verrechnete dabei den Mieterinnen und Mietern anstatt des bisherigen höheren Zinssatzes eine Verzinsung wie für ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 0,87 %.

Im Vergleich dazu betrug im Jahr 2015 der 6-Monats-EURIBOR 0,05 %, im Jahr 2019 lag er bei -0,30 %.

Die Verzinsung der Eigenmittel der GESIBA entwickelte sich in den Jahren 2015 bis 2019 wie folgt:

Tabelle 4: Verzinsung der Eigenmittel der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2015 bis 2019
	in Mio. EUR					in %
Eigenmittel	116,26	121,59	123,31	125,27	150,00	29
Ertrag aus Verzinsung der Eigenmittel	3,61	3,91	3,80	3,04	4,53	25
	in %					
durchschnittlicher Zinssatz	3,1	3,2	3,1	2,4	3,0	–

Quelle: GESIBA

Die Eigenmittel der GESIBA stiegen von 84,41 Mio. EUR im Jahr 2014 auf 116,26 Mio. EUR im Jahr 2015 bzw. auf 150 Mio. EUR im Jahr 2019. Dies entsprach einer Steigerung um 29 % von 2015 bis 2019. Durch die deutlich angestiegenen Eigenmittel erhöhte sich der Ertrag aus ihrer Verzinsung auf 4,53 Mio. EUR im Jahr 2019, was einem durchschnittlichen Zinssatz von 3 % entsprach.

- 4.2 Die GESIBA setzte die Empfehlung nicht um, weil sie weiterhin grundsätzlich den Höchstzinssatz von 3,5 % für eingesetzte Eigenmittel verrechnete. Angesichts des niedrigen Zinsumfelds im überprüften Zeitraum mit einem 6-Monats-EURIBOR von -0,30 % im Jahr 2019 hielt der RH fest, dass die GESIBA trotz dieser Niedrigzinsphase hohe Erträge bei geringem Risiko (z.B. 3 % der eingesetzten Eigenmittel im Jahr 2019) erzielen konnte.

Der RH empfahl der GESIBA erneut, eine Senkung des Zinssatzes für die Eigenmittel als eine Möglichkeit der Mietensenkung zu erwägen und insbesondere in Niedrigzinsphasen nicht die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehene Höchstgrenze für die Eigenmittelverzinsung auszuschöpfen.

- 4.3 Die GESIBA hielt in ihrer Stellungnahme erneut fest, dass die Miete (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen unter dem Niveau von privaten bzw. gewerblichen Vermietern, und die durchschnittliche Monatsmiete der GESIBA (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) sogar unter dem Schnitt der Gemeinnützigkeitsmieten liege. Das nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital werde zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzerinnen und Nutzer auf Dauer für die Grundstücksbevorratung sowie für die Kofinanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten gebunden und verwendet (TZ 3).

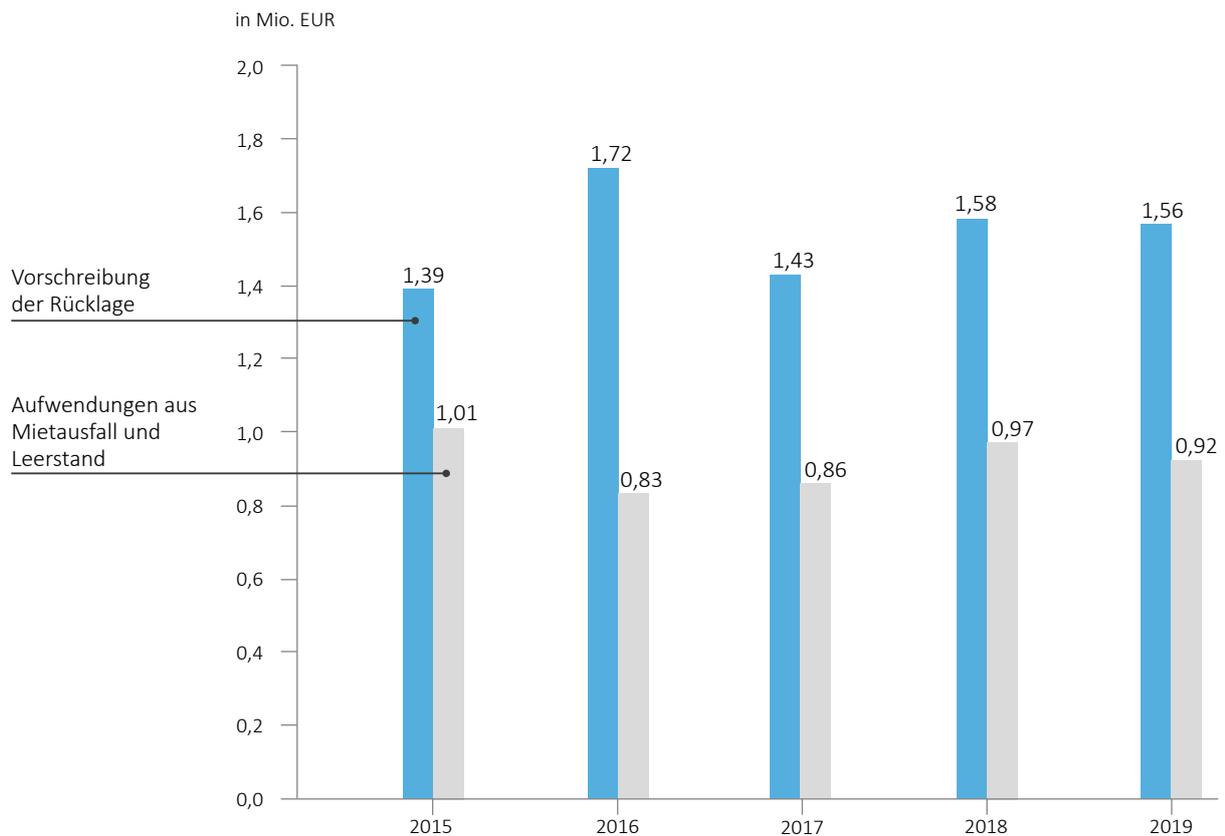
- 4.4 Der RH verwies gegenüber der GESIBA auf seine Gegenäußerung in TZ 3, wonach die GESIBA das Ziel nicht immer umgesetzt hatte, erwirtschaftete Überschüsse zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung, für die Grundstücksbevorratung sowie für die Finanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten zu verwenden. Er verblieb daher bei seiner Ansicht, dass weiter Potenzial zugunsten niedrigerer Mieten bestand.

## Rücklagen für Mietausfalls- und Leerstandskosten

- 5.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 14) kritisch festgehalten, dass die GESIBA den Mieterinnen und Mietern die Rücklage für Mietausfalls- und Leerstandskosten im gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß vorschrieb und diese die tatsächlichen Mietausfalls- und Leerstandskosten überstieg. Der RH hatte der GESIBA daher empfohlen, die Entwicklung der Mietausfalls- und Leerstandskosten sowie der dafür von den Mieterinnen und Mietern eingehobenen Rücklagenbeträge zu beobachten und bei längerfristigen erheblichen Überschüssen mit den Mieterinnen und Mietern eine niedrigere Rücklagenkomponente zu vereinbaren.
- (2) Im Nachfrageverfahren hatte die GESIBA auf ihre Stellungnahme zum Vorbericht verwiesen, wonach sie die Entwicklung der Mietausfalls- und Leerstandskosten laufend beobachte.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass sich die Aufwendungen aus Mietausfall und Leerstand der GESIBA und die dafür verrechneten Rücklagen in den Jahren 2015 bis 2019 wie folgt entwickelten:

Abbildung 1: Aufwendungen aus Mietausfall und Leerstand der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft sowie dafür verrechnete Rücklagen



Quelle: GESIBA; Darstellung: RH

Die Leerstandsrate<sup>7</sup> der GESIBA stieg von 0,70 % im Jahr 2015 auf 0,77 % im Jahr 2019. Die daraus entstandenen Aufwendungen deckte die GESIBA aus den verrechneten, aber die Aufwendungen aus Mietausfall und Leerstand übersteigenden Rücklagen.

So verrechnete die GESIBA im Jahr 2019 Rücklagen in Höhe von 1,56 Mio. EUR, wovon sie 0,92 Mio. EUR für ihre tatsächlichen Aufwendungen aus Mietausfall und Leerstand verwendete und den übersteigenden Betrag von 0,64 Mio. EUR dem Jahresüberschuss für das Jahr 2019 zuführte. Für die Mieterinnen und Mieter betru-

<sup>7</sup> inklusive vorübergehendem Leerstand aufgrund von Sanierungen

gen die Vorschriften der Rücklagen für Mietausfall und Leerstand bei Erstmieten rd. 0,04 EUR pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat.

Die GESIBA hatte aufgrund der COVID-19-Pandemie erhöhte Leerstände. Die Leerstandsrate betrug 0,79 % im Februar 2020, stieg auf 1,03 % im Mai 2020 und sank im Juli 2020 auf 0,94 %. Für die COVID-19-bedingt ausstehenden Mietzahlungen vereinbarte die GESIBA Ratenzahlungen, für die sie keine Zinsen verrechnete. Mietsenkungen waren zur Zeit der Gebarungsüberprüfung nicht vorgesehen.

- 5.2 Die GESIBA setzte die Empfehlung des RH nicht um, weil sie die für Mietausfall und Leerstand verrechneten Rücklagen im Vergleich zum Vorbericht unverändert beließ und im Zeitraum 2015 bis 2019 die verrechneten Rücklagen die tatsächlichen Aufwendungen dauerhaft überstiegen. Der RH wies darauf hin, dass sich aufgrund der COVID-19-Pandemie die Leerstandsrate im Mai 2020 geringfügig erhöhte und im Juli 2020 wieder sank. Mittel- bis langfristige Auswirkungen waren zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch nicht abschätzbar.

Der RH empfahl der GESIBA weiterhin, bei längerfristigen erheblichen Überschüssen mit den Mieterinnen und Mietern eine niedrigere Rücklagenkomponente für Leerstand und Mietausfall zu vereinbaren.

- 5.3 Die GESIBA hielt in ihrer Stellungnahme erneut fest, dass die Miete (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) von Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen unter dem Niveau von privaten bzw. gewerblichen Vermietern, und die durchschnittliche Monatsmiete der GESIBA (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) sogar unter dem Schnitt der Gemeinnützigkeitsmieten liege. Das nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung erwirtschaftete Eigenkapital werde zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung bestehender und zukünftiger Nutzerinnen und Nutzer auf Dauer für die Grundstücksbevorratung sowie für die Kofinanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten gebunden und verwendet (TZ 3).
- 5.4 Der RH verwies gegenüber der GESIBA erneut auf seine Gegenäußerung in TZ 3, wonach die GESIBA das Ziel nicht immer umgesetzt hatte, erwirtschaftete Überschüsse zur Sicherung einer nachhaltigen Wohnversorgung, für die Grundstücksbevorratung sowie für die Finanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten zu verwenden. Er verblieb daher bei seiner Ansicht, dass weiter Potenzial zugunsten niedrigerer Mieten bestand.

## Wohnungswesen

### Verkauf von Eigentumswohnungen

- 6.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht festgestellt (TZ 18), dass ein privates Unternehmen im Jahr 2011 drei Eigentumswohnungen von der GESIBA erworben und eine dieser Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rd. 105 m<sup>2</sup> im Oktober 2015 an eine Privatperson um 411.500 EUR verkauft hatte. Dieser Verkaufspreis war um rd. 156.000 EUR höher als der Anschaffungspreis im Jahr 2011.

Der RH hatte die Ansicht vertreten, dass die Veräußerung von drei Eigentumswohnungen an ein privates Unternehmen mit dem Unternehmensgegenstand Vermietung und Verpachtung von Immobilien nicht den Kriterien des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes über die objektive Vergabe von Wohnungen entsprach. Dies deshalb, weil das private Unternehmen keinen Wohnungsbedarf (für drei Wohnungen) haben konnte, sondern die drei Wohnungen zur gewerblichen Vermietung erworben und eine Wohnung – zu einem den Anschaffungspreis erheblich übersteigenden Kaufpreis – weiterveräußert hatte.

Der RH hatte der GESIBA in seinem Vorbericht daher empfohlen, die Vergabe und Veräußerung von Eigentumswohnungen gemäß den in § 8 Abs. 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgelegten objektiven Gesichtspunkten, insbesondere dem Wohnungsbedarf, der Haushaltsgröße und den Einkommensverhältnissen der Wohnungswerberinnen und –werber, vorzunehmen.

- (2) Laut Mitteilung der GESIBA im Nachfrageverfahren habe sie die Empfehlung umgesetzt.

- (3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die GESIBA im überprüften Zeitraum 61 freifinanzierte Wohnungen von zwei Projekten verkaufte. Der Verkauf der Wohnungen verlief nach Auskunft der GESIBA chronologisch nach dem Anmeldedatum. Die Projektvormerklisten konnte die GESIBA dem RH jedoch nicht vorlegen, weil sie diese unmittelbar nach Verkauf der Wohnungen löschte. Sie berief sich dabei auf die Datenschutz-Grundverordnung.<sup>8</sup>

Bei Wohnungsverkäufen fügte die GESIBA nunmehr den Kaufverträgen eine Klausel bei, nach der die Differenz zwischen Verkaufspreis und Verkehrswert an sie rückzuerstatten war, sofern die Käuferin bzw. der Käufer die Wohnung innerhalb von zehn Jahren weiterverkaufte.

<sup>8</sup> ABl. L 2016/119, 1 i.d.g.F.

Die GESIBA hatte bereits im Jahr 2013 eine interne Anweisung vorgegeben, wonach der Verkauf mehrerer Wohnungen an eine Person unzulässig war. Im überprüften Zeitraum verkaufte die GESIBA jeweils nur eine Wohnung an jeweils eine Käuferin bzw. einen Käufer. Die Käuferinnen bzw. Käufer verpflichteten sich, ihren Hauptwohnsitz an der Wohnungsadresse zu begründen, womit eine Überlassung bzw. Untervermietung der Wohnung – insbesondere ohne Zustimmung der GESIBA – an andere Personen untersagt war.

6.2 Die GESIBA setzte die Empfehlung teilweise um:

- Sie verkaufte im überprüften Zeitraum in keinem Fall mehr als eine Wohnung an dieselbe Person.
- Die Käuferinnen und Käufer waren vertraglich verpflichtet, ihren Hauptwohnsitz an der Adresse der gekauften Wohnung zu begründen.
- Die GESIBA vereinbarte in den Kaufverträgen, dass die Differenz zwischen Verkaufspreis und Verkehrswert an sie rückzuerstatten war, sofern die Käuferin bzw. der Käufer die Wohnung innerhalb von zehn Jahren weiterverkaufte.
- Die Überlassung bzw. Untervermietung der Wohnung war untersagt.

Allerdings war es durch die Löschung der Projektvormerklisten für den RH nicht mehr nachzuvollziehen bzw. überprüfbar, ob die GESIBA Eigentumswohnungen gemäß den in § 8 Abs. 3 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgelegten objektiven Gesichtspunkten vergab und veräußerte – dies betraf insbesondere Wohnungsbedarf, Haushaltgröße und Einkommensverhältnisse der Wohnungswerberinnen und –werber.

Zur Löschung der Projektvormerklisten unmittelbar nach Verkauf der Wohnungen verwies der RH auf seine Ausführungen zur Datenschutz-Grundverordnung in [TZ 7](#).

Der RH empfahl der GESIBA, die Vergabe und Veräußerung von Eigentumswohnungen gemäß den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgelegten objektiven Gesichtspunkten nachvollziehbar zu dokumentieren.

6.3 Die GESIBA verwies auf ihre Stellungnahme zu [TZ 7](#) zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen bei der Wohnungsvergabe und zu den zulässigen Speicherfristen für personenbezogene Daten der Wohnungswerberinnen und –werber. Sie ergänzte, dass sie beim Wohnungserwerb ausschließlich rechtskonform vorgehe.

6.4 Der RH verwies gegenüber der GESIBA auf seine Gegenäußerung in [TZ 7](#) und hielt neuerlich fest, dass die rechtskonforme Veräußerung von Eigentumswohnungen gemäß den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgelegten objektiven Gesichtspunkten mangels Dokumentation weder nachvollziehbar noch überprüfbar war.

## Vergabe von Mietwohnungen

- 7.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 21) kritisiert, dass nicht nachvollziehbar war, in welchen Fällen Wohnungsinteressenten mit besonderem sozialem Hintergrund bei der Vergabe von Mietwohnungen vorgereiht wurden. Er hatte der GESIBA empfohlen, interne Richtlinien für die Wohnungsvergabe auszuarbeiten und Vorreihungen bei der Wohnungsvergabe aus sozialen Gründen nachvollziehbar zu dokumentieren.
- (2) Im Nachfrageverfahren hatte die GESIBA mitgeteilt, dass sie die Empfehlung umgesetzt habe.
- (3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die GESIBA im Dezember 2017 Richtlinien zur Vormerkung, Reihung und Vergabe von Wiedervermietungs-Wohnungen erließ, die auch analog für Erstvermietungen galten.
- (a) Nach diesen Richtlinien waren u.a. Vorreihungen bei der Wohnungsvergabe möglich, wenn Wohnungsinteressenten einen besonders dringlichen Wohnbedarf an die GESIBA herantrugen.

Die GESIBA informierte Wohnungsinteressenten jedoch nicht generell über die Möglichkeit von Vorreihungen aus sozialen Gründen. Die GESIBA war vielmehr der Auffassung, dass es im Eigeninteresse der betroffenen Wohnungsinteressenten lag, ihre soziale Dringlichkeit vorzubringen. Somit zog die GESIBA für allfällige Vorreihungen lediglich jene Wohnungsinteressenten in Betracht, die ihre Dringlichkeiten direkt gegenüber der GESIBA offenlegten.

(b) Weiters schrieben die Richtlinien vor, dass Unterlagen über die soziale Dringlichkeit gemäß Datenschutz-Grundverordnung bzw. zur Vermeidung einer Stigmatisierung der betroffenen Personen nicht im jeweiligen Wohnungs- oder Mieterakt abzulegen, sondern zu vernichten waren. Die GESIBA führte gegenüber dem RH weiter aus, dass sie sich dabei auf die Grundsätze der Datenminimierung und der Speicherbegrenzung im Sinne des Art. 5 Datenschutz-Grundverordnung stütze. Mit Einführung der Richtlinien wurde auch der bis dahin bestehende Vermerk „Sozialer Aspekt“ aus dem Mieterakt entfernt. Folglich waren Vorreihungen aus sozialen Aspekten nach Abschluss des Vergabevorgangs mangels Unterlagen weder nachvollziehbar noch die Einhaltung der Richtlinien bzw. des Vier-Augen-Prinzips bei der Vorreihung überprüfbar.

Der Grundsatz der Datenminimierung sieht vor, die Datenverarbeitung auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach dem Grundsatz der Speicherbegrenzung darf die Identifizierung einer Person aus erhobenen Daten nur solange möglich sein, bis der Zweck der Datenerhebung erfüllt ist. Der Österreichische Verband gemein-

nütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband (in der Folge: **Revisionsverband**) empfahl der GESIBA, die Gründe der Vorreihung bei Wohnungsvergaben zumindest bis zu seiner nächsten Prüfung festzuhalten.

- 7.2 Die GESIBA setzte die Empfehlung des RH teilweise um, indem sie im Jahr 2017 Richtlinien zur Vormerkung, Reihung und Vergabe von Wiedervermietungs-Wohnungen erließ.

Der RH kritisierte jedoch, dass die GESIBA nach der Einführung der Richtlinien zur Vormerkung, Reihung und Vergabe von Wiedervermietungs-Wohnungen im Mieterakt den Vermerk „Sozialer Aspekt“ nach Abschluss der Wohnungsvergabe löschte und sämtliche diesbezüglichen Unterlagen vernichtete. Damit waren im Nachhinein die Gründe und die Entscheidung für eine Vorreihung aus sozialer Dringlichkeit weder nachvollziehbar noch z.B. durch die Aufsichtsbehörde der Stadt Wien überprüfbar. Diese Vorgangsweise widersprach einem transparenten und nachvollziehbaren Verwaltungshandeln.

Der RH wies darauf hin, dass der Zweck der Datenverarbeitung nicht mit der Wohnungsvergabe endet. Der Zweck besteht auch darin, die gesetzliche Verpflichtung zur objektiven Wohnungsvergabe dem Revisionsverband bei seinen jährlichen Prüfungen nachweisen zu können.<sup>9</sup> Der RH sah auch das Risiko einer Stigmatisierung der betroffenen Wohnungsinteressenten nicht gegeben, da die GESIBA für die Verschwiegenheit ihrer Bediensteten und einen diskreten Umgang mit sensiblen Kundendaten zu sorgen hatte.

[Der RH empfahl der GESIBA neuerlich, Vorreihungen bei der Wohnungsvergabe aus sozialen Gründen nachvollziehbar zu dokumentieren.](#)

Der RH kritisierte weiters, dass die GESIBA Wohnungsinteressenten nicht generell über die Möglichkeit von Vorreihungen aus sozialen Gründen bei der Vergabe von Wohnungen informierte. Damit blieb eine allfällige Vorreihung aus sozialer Dringlichkeit jenen Wohnungsinteressenten vorbehalten, die diese Aspekte gegenüber der GESIBA vorbrachten.

[Der RH empfahl der GESIBA, eine transparente und allgemein zugängliche Information über die Möglichkeit einer Vorreihung aus sozialen Gründen bei der Wohnungsvergabe gegenüber allen Wohnungsinteressenten sicherzustellen.](#)

<sup>9</sup> siehe *Knoll/Breuss*, Die Aufbewahrung personenbezogener Daten für den Zweck der Rechtsverfolgung, *jusIT* 2019, S. 30; *Hötzendorfer/Tschohl/Kastelitz* in *Knyrim* (Hrsg.), *Der DatKomm – Praxiskommentar zum Datenschutzrecht*, 39. Lieferung, Art. 5 DSGVO

- 7.3 Die GESIBA teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie den Erwerb von Wohnungen ausschließlich auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen ermögliche. Bei der Vergabe von Mietwohnungen unterliege sie nunmehr einer Wohnungsvergaberichtlinie des Aufsichtsrats.

Zur Frage der zulässigen Speicherfristen für personenbezogene Daten der Wohnungswerberinnen und –werber gemäß Datenschutz-Grundverordnung habe die GESIBA auch den RH zur Stellungnahme eingeladen. Ein Sachverständigengutachten eines Datenschutzexperten habe ergeben, dass der Verarbeitungszweck der Wohnungswerberdaten weg falle, wenn der Vergabeprozess einer Liegenschaft vollständig beendet sei. Darüber hinaus dürften Daten von (nicht ausgewählten) Wohnungswerberinnen und –werbern nur dann aufbewahrt werden, wenn es zur Durchsetzung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen notwendig sei oder um gesetzlichen Aufbewahrungspflichten zu entsprechen. Wohnungsvergaben aus sozialen Gründen seien daher unter Einhaltung der Datenschutz-Grundverordnung nach Besiedlung eines Wohnobjekts regelmäßig zu prüfen. Dabei sei zu dokumentieren, wie viele Wohnungen abweichend vom Kriterium des Vormerkungszeitpunkts vergeben worden seien. Die Prüfung der zuletzt besiedelten sieben Wohnhausanlagen habe ergeben, dass bei insgesamt 611 Wohnungen lediglich zwölf (somit weniger als 2 %) nicht nach dem Zeitpunkt der Vormerkung vergeben worden seien.

Im Hinblick auf eine Information zur Möglichkeit der Vorreihung aus sozialen Gründen könnten Wohnungsinteressenten schon dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz<sup>10</sup> entnehmen, dass die Vergabe von Wohnungen nicht nur ausschließlich nach dem Datum der Vormerkung erfolgen könne. Vergabekriterien seien generell auch objektive Gesichtspunkte, wie der Wohnungsbedarf, die Haushaltsgröße und die Einkommensverhältnisse der Wohnungswerberinnen oder Wohnungswerber.

Es obliege der Wohnungswerberin oder dem Wohnungswerber, derartige objektive Gesichtspunkte, die eine Wohnungsvergabe abweichend vom Zeitpunkt der Vormerkung erforderlich machen, zu begründen.

- 7.4 Zum Vorbringen der GESIBA, den RH zur Stellungnahme betreffend Daten-Speicherfristen eingeladen zu haben, stellte der RH klar, dass er im Juli 2018 auf Anfrage der GESIBA zur Aufbewahrungspflicht von Daten für allfällige Gebarungsüberprüfungen des RH auf seine (verfassungs-)gesetzlich definierten Aufgaben hingewiesen hatte.<sup>11</sup> Insbesondere ist es seine Aufgabe, im Rahmen einer Überprüfung nachgängig die Gebarung von Rechtsträgern der öffentlichen Hand zu kontrollieren. Es ist jedoch nicht seine Aufgabe, die seiner Prüfungskompetenz unterliegenden Stellen zu Fragen

<sup>10</sup> § 8 Abs. 3

<sup>11</sup> Art. 121 ff. Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. 1/1930 i.d.g.F.; Rechnungshofgesetz 1948, BGBl. 144/1948 i.d.g.F.

der laufenden Geschäftsführung (wie der Frage zulässiger Speicherfristen) zu beraten. Damit wahrt der RH seine verfassungsmäßig garantierte Unabhängigkeit und Objektivität.

Darüber hinaus betonte der RH gegenüber der GESIBA nochmals, dass der Zweck der Verarbeitung von Wohnungswerberdaten nicht mit der Wohnungsvergabe endete. Auch die gesetzliche Verpflichtung, dem Revisionsverband bei seinen jährlichen Prüfungen die objektive Wohnungsvergabe nachweisen zu können, rechtfertigte eine Aufbewahrung von Wohnungswerberdaten über den Abschluss der Wohnungsvergabe hinaus. Diesen Aspekt ließ das von der GESIBA genannte Gutachten unberücksichtigt. Die von der GESIBA an den Gutachter gestellten Fragen waren nur auf ihre Pflichten in Zusammenhang mit der Datenbereitstellung an den RH und den Stadtrechnungshof Wien gerichtet. Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung, Vorreihungen bei der Wohnungsvergabe aus sozialen Gründen nachvollziehbar zu dokumentieren.

Zur transparenten und allgemein zugänglichen Information über die Möglichkeit einer Vorreihung aus sozialen Gründen bei der Wohnungsvergabe verwies der RH gegenüber der GESIBA darauf, dass aus den gesetzlichen Grundlagen nur beispielhaft und allgemein hervorging, nach welchen Gesichtspunkten eine Wohnungsvergabe erfolgen konnte. Die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz genannten Aspekte, wie Wohnungsbedarf, Haushaltsgröße, Einkommensverhältnisse oder auch häusliche Gewalt, deckten nur einen Teil möglicher Gründe zur Vorreihung aus sozialen Gründen ab. Darüber hinaus nannte die Wohnungsvergaberichtlinie der GESIBA auch Krankheit oder körperliche Einschränkungen als mögliche Vergabekriterien. Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung, eine transparente und allgemein zugängliche Information über die Möglichkeit einer Vorreihung aus sozialen Gründen bei der Wohnungsvergabe gegenüber allen Wohnungsinteressenten sicherzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Sinne einer aktiven, transparenten und allgemein zugänglichen Information nicht davon ausgegangen werden sollte, dass Wohnungsinteressenten ohnehin Kenntnis von den rechtlichen Bestimmungen der Wohnungsvergabe haben konnten.

## Interne Vergaberichtlinie

- 8.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 24) kritisch beurteilt, dass die GESIBA den Entwurf einer internen Vergaberichtlinie aus 2002 nicht formell erließ, sodass die Einhaltung der darin enthaltenen Wertgrenzen nicht verpflichtend war. Er hatte der GESIBA empfohlen, die interne Vergaberichtlinie mit Wertgrenzen für offene und nicht offene Ausschreibungsverfahren formell zu erlassen, um die Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit für das Vergabewesen sicherzustellen.
- (2) Laut Mitteilung der GESIBA im Nachfrageverfahren habe sie die Empfehlung umgesetzt.
- (3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die GESIBA im Mai 2017 auf Basis des im Vorbericht erwähnten Vergaberichtlinienentwurfs eine interne Vergaberichtlinie erließ, die Wertgrenzen für offene und nicht offene Ausschreibungsverfahren festsetzte. Beispielsweise sah die GESIBA bei Baumeister- und Professionistenarbeiten eine öffentliche Ausschreibung ab einer Auftragssumme von 300.000 EUR vor.
- 8.2 Die GESIBA setzte die Empfehlung des RH somit um.

## Personal

### Zulagen, Prämien und (Sozial-)Leistungen

9.1 (1) Laut Feststellungen des Vorberichts (TZ 32) hatte die GESIBA im Jahr 2014 29 Zulagen, Prämien und sonstige freiwillige Leistungen in Höhe von rd. 2,27 Mio. EUR an das Personal ausbezahlt; darüber hinaus waren im Jahr 2014 am Sachkonto zusätzliche freiwillige Sozialleistungen in Höhe von 360.659 EUR ausgewiesen. Der RH hatte diese Leistungen an die Belegschaft im Sinne der gebotenen Sparsamkeit kritisch beurteilt. Er hatte der GESIBA daher empfohlen, den Katalog an Zulagen, Prämien und freiwilligen (Sozial-)Leistungen hinsichtlich Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit kritisch zu überprüfen und diese im Wege einer Stichtagsregelung zu reduzieren.

(2) Die GESIBA hatte im Nachfrageverfahren auf ihre Stellungnahme zum Vorbericht verwiesen, wonach die auch in den Kollektivverträgen enthaltenen Zulagen, Prämien und sonstigen freiwilligen Leistungen sowie die am Sachkonto ausgewiesenen freiwilligen Sozialleistungen branchenüblich und Garant für die Erhaltung der Arbeitsqualität der Bediensteten seien. Die GESIBA verwies auf das niedrige Niveau der Krankenstandsquote und Mitarbeiterfluktuation sowie auf die lange Unternehmenszugehörigkeit der Bediensteten. Dies stelle einen wirtschaftlichen Vorteil für das Unternehmen dar. Darüber hinaus halte die Wirtschaftlichkeit des Gehaltssystems der GESIBA dem Vergleich mit anderen Kollektivverträgen stand.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die GESIBA die im Jahr 2014 bezahlten Zulagen, Prämien und freiwilligen (Sozial-)Leistungen auch im Jahr 2019 gewährte. Die im Jahr 2014 ausbezahlten Zulagen, Prämien und freiwilligen Leistungen in Höhe von 2,27 Mio. EUR stiegen bis 2019 um 19 % auf 2,70 Mio. EUR an und entsprachen 11 % der gesamten, im Jahr 2019 ausbezahlten Grundbezüge. Die am Sachkonto im Jahr 2014 ausgewiesenen zusätzlichen freiwilligen Sozialleistungen stiegen von 360.659 EUR um 30 % auf 469.585 EUR im Jahr 2019. Die GESIBA teilte mit, dass sie sämtliche außerordentlichen Zuwendungen auf Zweckmäßigkeit geprüft habe, einen Nachweis dafür gebe es jedoch nicht.

Die Mehrheit der gewährten Sonderleistungen basierte nicht auf dem geltenden Kollektivvertrag für das Baugewerbe und die Bauindustrie, sondern auf Einzelzuerkennungen und einer internen Betriebsvereinbarung. Diese sah u.a. einen zusätzlichen Monatsbezug, gesonderte Gehaltsvorrückungen oder Osterzulagen vor. Die regelmäßig gewährten Zulagen und Kollektivvertragsüberzahlungen wiesen Entgeltcharakter auf und erhöhten somit die monatlichen Bezüge der Belegschaft, zumeist ohne an gesonderte Leistungen gebunden zu sein.

- 9.2 Die GESIBA setzte die Empfehlung des RH nicht um, weil sie die im Jahr 2014 gewährten Zulagen, Prämien und sonstigen freiwilligen (Sozial-)Leistungen weiterhin gewährte. Die GESIBA konnte zudem nicht belegen, dass sie die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit sämtlicher Zulagen, Prämien und sonstigen freiwilligen (Sozial-)Leistungen kritisch überprüfte.

Nach Ansicht des RH waren Zulagen und Prämien grundsätzlich nur für jene Arbeitsleistungen zuzuerkennen, die über die vereinbarte Tätigkeit hinausgingen bzw. einen besonderen Aufwand darstellten.

Der RH empfahl daher der GESIBA weiterhin, die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der gewährten Zulagen, Prämien und sonstigen freiwilligen (Sozial-)Leistungen kritisch zu überprüfen und sie im Wege einer Stichtagsregelung zu reduzieren.

- 9.3 Laut Stellungnahme der GESIBA leiste sie mit branchenüblichen und auch in anderen Kollektivverträgen enthaltenen Zulagen, Prämien und freiwilligen (Sozial-)Leistungen dafür Vorsorge, dass die hohe Arbeitsqualität ihrer Bediensteten erhalten bleibe. Die Wohnzufriedenheit der Mieterinnen und Mieter liege bei 94 %, die Krankenstandsquote und die Mitarbeiterfluktuation seien auf niedrigem Niveau. Der für die GESIBA anwendbare Kollektivvertrag für das Baugewerbe und die Bauindustrie regle eine Mindestentlohnung, womit Überzahlungen grundsätzlich branchenüblich seien.

Ein Vergleich mit anderen Kollektivverträgen bestätige die Wirtschaftlichkeit des Gehaltssystems der GESIBA. So gebühre beispielsweise einer bzw. einem Bediensteten der GESIBA nur einmalig bei 25-jähriger Betriebszugehörigkeit ein Jubiläumsgeld in Höhe eines Bruttomonatsbezugs. In anderen Branchen würden Angestellte ein Vielfaches davon erhalten (beispielsweise insgesamt 14 Monatsgehälter im Hotel- und Gastgewerbe innerhalb von 45 Dienstjahren). Ähnlich gestalte sich der Vergleich bei der Höhe der Kinderzulage bzw. des Geburtsgeldes.

Weiters seien bestimmte Tätigkeiten im Kollektivvertrag nicht genau spezifiziert. Um ein wettbewerbsfähiges Gehalt bieten zu können, seien z.B. die Hausverwalterinnen und Hausverwalter in eine Verwendungsgruppe des Kollektivvertrags eingestuft worden und würden zusätzlich eine Verwendungszulage erhalten. Der für die GESIBA zur Anwendung kommende Kollektivvertrag biete mit nur fünf Verwendungsgruppen eine sehr geringe Bandbreite für Einstufungen. Auch deswegen seien für eine faire Entlohnung innerhalb des Unternehmens Zulagen zur Anwendung zu bringen.

- 9.4 Der RH erachtete die Stellungnahme der GESIBA und ihre wiederholte Ablehnung, vor allem die außerkollektivvertraglich gewährten Leistungen (Zulagen, Prämien und sonstige freiwillige (Sozial-)Leistungen) im Sinne der Sparsamkeit auf Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen und im Wege einer Stichtagsregelung zu redu-

zieren, als nicht nachvollziehbar. Dies vor dem Hintergrund, dass die von der GESIBA als Beleg für die Wirtschaftlichkeit des Gehaltssystems der GESIBA angeführten Beispiele 29 Zulagen, Prämien und sonstige freiwillige (Sozial-)Leistungen in Höhe von 3,17 Mio. EUR im Jahr 2019 umfassten, darunter auch einen zusätzlichen Monatsbezug, gesonderte Gehaltsvorrückungen oder Osterzulagen.

## All-in-Verträge

10.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 32, TZ 33) kritisiert, dass der Vorstand den Prokuristen über den Grundbezug hinausgehende Sonderleistungen zuerkannte sowie mit diesen Überstundenpauschalen vereinbarte. Er hatte der GESIBA daher empfohlen, mit leitenden Angestellten mit Prokura und maßgeblichen Führungsaufgaben – die von der Anwendung des Arbeitszeitgesetzes ausgenommen sind – All-in-Verträge abzuschließen, die sämtliche quantitativen und qualitativen Mehrleistungen abdecken.

(2) Die GESIBA hatte im Nachfrageverfahren auf den damaligen Entwurf des § 2a Gebarungsrichtlinienverordnung verwiesen, wonach eine pauschale Überstundenabgeltung vereinbart werden könne.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass im Dezember 2018 eine Novelle der Gebarungsrichtlinienverordnung in Kraft trat, die im § 2a die Möglichkeit von Überstundenpauschalen sowie Leistungsprämien für Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer oder Angestellte von gemeinnützigen Bauvereinigungen auf Grundlage des § 26 Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz vorsah. § 26 Abs. 2 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz wurde jedoch mit Ende Juli 2019 aufgehoben. Für neue Mitglieder von Vorstand und Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen waren ab diesem Zeitpunkt All-in-Verträge in Anlehnung an die Bundes-Vertrags-schablonenverordnung<sup>12</sup> und unter Einbezug sämtlicher Überstundenleistungen vorgesehen. Für leitende Angestellte von gemeinnützigen Bauvereinigungen enthielt das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz keine weiteren Vorgaben.

Die GESIBA gab gegenüber dem RH an, dass die in den Dienstverträgen der Prokuristinnen und Prokuristen vorgesehenen Entgelte grundsätzlich alle quantitativen und qualitativen Mehrleistungen abdeckten. Die Bezüge aller leitenden Angestellten der GESIBA mit Prokura – die zum Teil Geschäftsführungsfunktionen wahrnahmen – bestanden im Jahr 2019 aus dem Grundbezug (rd. 60 % bis 70 % des Gesamtbezugs), diversen Zulagen (rd. 18 % bis 27 % des Gesamtbezugs) und einer Überstundenpauschale im Ausmaß von 25 Stunden, die jedoch nicht alle Mehrarbeitsleistungen abdeckte.

<sup>12</sup> BGBl. II 254/1998 i.d.g.F.

Im überprüften Zeitraum ernannte die GESIBA drei Prokuristinnen bzw. Prokuristen. Keine bzw. keiner von ihnen erhielt einen All-in-Vertrag.

- 10.2 Die GESIBA setzte die Empfehlung des RH nicht um, weil sie auch mit den im überprüften Zeitraum neu bestellten Prokuristinnen bzw. Prokuristen keinen All-in-Vertrag abschloss. Der RH erachtete es jedoch als zweckmäßig – analog zu den nunmehr gesetzlich vorgesehenen All-in-Verträgen für Mitglieder von Vorstand und Geschäftsführung –, auch mit leitenden Angestellten mit Prokura und maßgeblichen Führungsaufgaben All-in-Verträge abzuschließen.

Er empfahl daher der GESIBA weiterhin, mit leitenden Angestellten mit Prokura und maßgeblichen Führungsaufgaben All-in-Verträge abzuschließen, die alle quantitativen und qualitativen Mehrleistungen abdecken.

- 10.3 Die GESIBA führte in ihrer Stellungnahme aus, dass – wie schon bei den abgeschlossenen Dienstverträgen für leitende Angestellte mit „Altprokura“ – auch bei den neu abgeschlossenen Dienstverträgen für leitende Angestellte mit Prokura grundsätzlich auch alle qualitativen und quantitativen Mehrleistungen abgegolten seien. Zusätzlich würden die Neuverträge mit den Altverträgen für Prokuristinnen und Prokuristen gleichgestellt, damit auch eine unterschiedliche Entlohnung zwischen weiblichen und männlichen leitenden Angestellten mit Prokura verhindert werde.

Die Judikatur erachte Dienstverträge mit All-in-Klauseln nur dann als zulässig, wenn für die Dienstnehmerin bzw. den Dienstnehmer nachvollziehbar sei, welcher Teil des All-in-Gehalts für die Normalarbeitszeit gebühre und welcher Teil der Deckung von Überstunden diene. Diese Unterscheidung sei notwendig, damit im Nachhinein eine sogenannte Deckungsprüfung vorgenommen werden könne, da die bzw. der Bedienstete durch die Vereinbarung einer All-in-Entlohnung nicht schlechter gestellt werden dürfe als bei einer Einzelabrechnung der tatsächlich geleisteten Überstunden. In diesem Fall würde für die betroffene Bedienstete bzw. für den betroffenen Bediensteten ein nachträglich klagbarer Anspruch auf Auszahlung des Differenzbetrags entstehen.

- 10.4 Der RH verkannte nicht, dass leitende Angestellte bei der Vereinbarung von All-in-Verträgen an Stelle der bisherigen Einzelabrechnung von geleisteten Überstunden nicht schlechter gestellt werden durften.

Er erachtete es jedoch für weder schlüssig noch zweckmäßig, Überstundenpauschalen sowohl mit Vorstandsmitgliedern als auch mit leitenden Angestellten mit Prokura zu vereinbaren, obwohl beiden maßgebliche selbstverantwortliche Führungsaufgaben übertragen waren und beide vom Arbeitszeitgesetz ausgenommen waren. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung, mit leitenden Angestellten mit Prokura und maßgeblichen Führungsaufgaben All-in-Verträge abzuschließen, die alle quantitativen und qualitativen Mehrleistungen abdecken.

## Erfolgsprämien

11.1 (1) Der RH hatte der GESIBA in seinem Vorbericht (TZ 35) empfohlen, eine variable und leistungsbezogene Abstufung der Erfolgsprämie für die Vorstandsmitglieder auf Grundlage von klar definierten Kriterien vorzunehmen. Dies deshalb, da

- die Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder Leistungsprämien nur bei besonderen (außergewöhnlichen) Leistungen vorsahen, die Bemessung der Erfolgsprämie jedoch nicht auf ausreichend herausfordernden Indikatoren beruhte,
- Kriterien und Zuordnungen für die Höhe der Leistungsprämie unzureichend waren (Vorbericht TZ 5) und
- Leistungsprämien auch bei nur teilweiser Erfüllung der Leistungsziele zustanden.

(2) Laut Mitteilung der GESIBA im Nachfrageverfahren habe sie die Empfehlung umgesetzt.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die Bemessung der Erfolgsprämien für die Vorstandsmitglieder der GESIBA unverändert war. Den Erfolgsprämien lag die Erreichung von vorgegebenen Zielfeldern zugrunde, die in einer Leistungsvereinbarung jährlich festgelegt wurden.

20 % der Erfolgsprämie bezogen sich auf Zielfelder ohne konkreten Bezug zu den Kennzahlen der Balanced Scorecard. Ein Teil dieser Zielfelder war im überprüften Zeitraum in den Leistungsvereinbarungen jährlich wiederkehrend genannt und enthielt keine messbaren Vorgaben, anhand derer die Erreichung der Zielfelder (z.B. das Zielfeld „Gemeindebau Neu“) in den jeweiligen Geschäftsjahren beurteilt werden könnte.

80 % der Erfolgsprämie wurden gewährt, wenn die GESIBA bestimmte Planvorgaben aus der Balanced Scorecard erreichte. Hierfür waren vier Bereiche mit je fünf Kennzahlen ausgewählt. Die GESIBA zahlte die Erfolgsprämie zur Gänze, wenn zumindest jeweils drei der fünf Kennzahlen, also mindestens 60 % der Planvorgaben des jeweiligen Bereichs, erreicht waren.

Bei Zielerreichung waren für beide Bestandteile der Erfolgsprämie nach wie vor keine Abstufungen der Prämienhöhe vorgesehen. Die GESIBA zahlte im überprüften Zeitraum jedem Vorstandsmitglied die Erfolgsprämien (vormals Bilanzgelder) im Ausmaß von je drei zusätzlichen Monatsbezügen in voller Höhe aus.

11.2 Die GESIBA setzte die Empfehlung des RH nicht um. Sie hatte ihre Vorgehensweise zur Gewährung der Erfolgsprämien nicht geändert und im überprüften Zeitraum die Kriterien zur Gewährung von Erfolgsprämien für die Vorstandsmitglieder nicht weiter differenziert.

Der RH empfahl der GESIBA daher weiterhin, eine variable und leistungsbezogene Abstufung der Erfolgsprämie für die Vorstandsmitglieder auf Grundlage von klar definierten Kriterien vorzunehmen.

- 11.3 Die GESIBA hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass den Leistungsvereinbarungen, die jährlich mit den Vorständen abgeschlossen würden, die – vom Aufsichtsrat im Oktober 2018 beschlossenen – strategischen Leitlinien der GESIBA zugrunde liegen würden. Der GESIBA-Konzern befinde sich auf einem herausfordernden Wachstumskurs, im Zuge dessen dem in der 100-jährigen Geschichte der GESIBA aufgebauten Wohnungsbestand von rd. 24.100 Wohnungen in wenigen Jahren mehr als 5.400 Wohnungen hinzugefügt werden sollten. Aufgabe des Vorstands sei es, in dieser Situation die Wachstumsstrategie des Konzerns konsequent zu verfolgen und gleichzeitig das erreichte wirtschaftliche und qualitative Niveau bei alterndem Anlagenbestand keinesfalls zu gefährden. Da das Erreichen dieser Ziele für den Erfolg und die Marktposition des GESIBA-Konzerns von entscheidender Bedeutung sei, seien diese in das Zentrum der jährlichen Leistungsvereinbarungen gestellt worden.

Die abgeschlossenen Leistungsvereinbarungen seien umfassend, klar definiert und abgestuft strukturiert. Bestandteil dieser Leistungsvereinbarungen sei regelmäßig die Zielerreichung von ehrgeizig definierten Kennzahlen der Balanced Scorecard, wobei der Revisionsverband im Zuge des Geschäftsabschlusses die Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur und zum Markt ermittle. Für die interne Perspektive beträfen die Kennzahlen die Qualität der Leistungserbringung. Dazu gehöre etwa die Erledigungszeit der Kundenprobleme oder die Leerstandsquote. Die ausgewählten Kennzahlen würden die langfristigen Strategien und Ziele des Unternehmens aus dem Leitbild zur Gänze abbilden.

- 11.4 Der RH hob gegenüber der GESIBA ihre Pläne zum weiteren Ausbau ihres Wohnungsbestands hervor und verwies auf die damit verbundenen Herausforderungen. Er entgegnete der GESIBA, dass er es unabhängig davon als zweckmäßig erachtete, eine variable und leistungsbezogene Abstufung der Erfolgsprämie für die Vorstandsmitglieder auf Grundlage von klar definierten Kriterien vorzunehmen. Er betonte, dass die GESIBA im überprüften Zeitraum jedem Vorstandsmitglied die Erfolgsprämien im Ausmaß von je drei zusätzlichen Monatsbezügen in voller Höhe ausbezahle, obwohl dafür lediglich das Erreichen von drei der fünf Kennzahlen in vier Bereichen aus der Balanced Scorecard vorgesehen war. Darüber hinaus enthielt ein Teil der Zielfelder jährlich wiederkehrende Ziele (z.B. das Zielfeld „Gemeindebau Neu“), die keine messbaren Vorgaben auswiesen, anhand derer die Zielerreichung beurteilt werden könnte.

## Interne Revision

- 12.1 (1) Der RH hatte in seinem Vorbericht (TZ 41) kritisiert, dass die Tätigkeit der Internen Revision im Wesentlichen auf 18 bereits im Jahr 2011 festgelegte Prüfthemen beschränkt war. Korruptionsgeneigte Aufgabenbereiche waren von den in der Prüfungslandkarte enthaltenen Prüfthemen nur in Teilbereichen erfasst.

Der RH hatte der GESIBA daher empfohlen, die Prüfthemen der Internen Revision über die im Jahr 2011 in einer Prüfungslandkarte festgelegten Themen hinaus zu erweitern, insbesondere durch Ausdehnung auf weitere korruptionsgeneigte Aufgabenbereiche (z.B. durch Einbeziehung von weiteren Abläufen im Bereich der Wohnungsvergabe).

- (2) Im Nachfrageverfahren hatte die GESIBA mitgeteilt, die Empfehlung umgesetzt zu haben.

- (3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die GESIBA im überprüften Zeitraum ihre Prüfungslandkarte aus dem Jahr 2011 um das Prüfthema „Vergabe von Wohnungen“<sup>13</sup> ergänzte und damit von 18 auf 19 Prüfthemen erweiterte. Die Interne Revision prüfte jedes Prüfthema der Prüfungslandkarte seit dem Jahr 2011 bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung mindestens einmal, etwa die Hälfte der Themen zweimal. Der Leiter der Internen Revision führte in einer Sitzung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats aus, dass bei Wiederholungsprüfungen nicht mit wesentlichen neuen Erkenntnissen zu rechnen sei.

Im Jahr 2017 legte die Interne Revision dem Aufsichtsrat einen Bericht über das implementierte Risikomanagement der GESIBA vor. Dieser enthielt eine Auflistung von 54 Risiken gegliedert nach den Abteilungen der GESIBA und umfasste auch die Prüfthemen der Prüfungslandkarte.

Neben den Prüfungen der Prüfthemen gemäß Prüfungslandkarte analysierte die Interne Revision im überprüften Zeitraum z.B. auch Prozessabläufe und führte Ad-hoc-Prüfungen durch.

Die GESIBA verfügte über Dienstanweisungen zur Korruptionsprävention sowie zur Einhaltung einer Verhaltensrichtlinie. Eine systematische Kontrolle der Einhaltung der Antikorruptionsbestimmungen war in der Prüfungslandkarte weiterhin nicht explizit vorgesehen.

<sup>13</sup> Dies betraf sowohl die Vergabe von Mietwohnungen als auch den Verkauf von Eigentumswohnungen und die Vorreihung aus sozialen Gründen.

- 12.2 Die GESIBA setzte die Empfehlung teilweise um, indem sie das Prüfthema „Vergabe von Wohnungen“ in ihre Prüfungslandkarte aufnahm. Der RH kritisierte jedoch, dass die GESIBA die Prüfungslandkarte darüber hinaus weder erweiterte noch anpasste. Dies führte dazu, dass die Interne Revision sämtliche in der Prüfungslandkarte enthaltenen Prüfthemen bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung bereits mindestens einmal geprüft hatte und der Leiter der Internen Revision bei wiederholten Prüfungen dieser Prüfthemen nicht mit wesentlichen neuen Erkenntnissen rechnete.

Der RH hielt fest, dass eine Prüfungslandkarte einen Überblick über sämtliche Prüfthemen einer Internen Revision insbesondere für die Bereiche Organisation, Prozesse und Interne Kontrollsysteme (**IKS**) eines Unternehmens bieten sollte.<sup>14</sup> Damit war nicht sichergestellt, dass eine risikoorientierte Auswahl der Prüfthemen erfolgte.

Der RH kritisierte, dass die in der Prüfungslandkarte der GESIBA enthaltenen Prüfthemen weiterhin keine systematische Kontrolle der Einhaltung der Antikorruptionsbestimmungen vorsahen. Eine regelmäßige Überprüfung der Wirksamkeit und Einhaltung der anzuwendenden Antikorruptions- und Verhaltensrichtlinien konnte nach Ansicht des RH dazu beitragen, dass in den betroffenen Organisationseinheiten das Bewusstsein für Antikorruption steigt und die Bediensteten diese Richtlinien umsetzen.

Der RH hielt daher seine Empfehlung an die GESIBA aufrecht, die Prüfthemen der Internen Revision über die in der Prüfungslandkarte festgelegten Themen hinaus zu erweitern, insbesondere durch Ausdehnung auf weitere korruptionsgeneigte Aufgabenbereiche.

- 12.3 Laut Stellungnahme der GESIBA seien die in der Prüfungslandkarte angeführten Prüfthemen charakteristisch für die Branche der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Das Prüfprogramm der Internen Revision werde durch Prüfaufträge des Vorstands um Ad-hoc-Prüfungen ergänzt. Diese zusätzlich beauftragten Prüfungen stünden auch im Zusammenhang mit dem Verhaltenskodex zur Korruptionsprävention. Über die Personalabteilung würden zur Einhaltung des Verhaltenskodex einmal jährlich die Nebenbeschäftigten der Bediensteten evaluiert. Zusätzlich unterliege die GESIBA seit Jänner 2016 den Verhaltensrichtlinien und dem Compliance-Handbuch der Wien Holding GmbH sowie seit Jänner 2021 dem Corporate Governance Kodex für gemeinnützige Bauvereinigungen.

<sup>14</sup> vergleiche *Eulerich*, Die Interne Revision, Theorie – Organisation – Best Practice (2018), S. 225

Das vom RH dem Leiter der Internen Revision zugeordnete Zitat sei so nie erfolgt und aus dem Zusammenhang gerissen. Laut Protokoll der betreffenden Sitzung habe der Prüfungsausschuss die allfällige Vorreihung von Prüfungen abweichend von der Prüfungslandkarte thematisiert. Prüfungen würden dann vorgezogen, wenn ein akutes Risiko erkennbar sei. Der Leiter der Internen Revision habe lediglich ergänzt, dass abgesehen davon bei Wiederholungsprüfungen grundsätzlich „nicht mit gravierenden Abweichungen zu rechnen ist“.

- 12.4 Der RH entgegnete der GESIBA, dass er nicht die durchgeführten Prüfungen der Internen Revision beurteilt hatte, sondern die im Vorbericht empfohlene Erweiterung der Prüfungslandkarte um weitere (korruptionseignete) Aufgabenbereiche. In diesem Sinne hob er das in der Prüfungslandkarte aufgenommene Prüfthema „Vergabe von Wohnungen“ nochmals hervor, vermisste jedoch weitere (korruptionseignete) Aufgabenbereiche. Dies vor dem Hintergrund, dass aus der Stellungnahme der GESIBA nicht erkennbar war, warum die GESIBA die Prüfungslandkarte der Internen Revision nicht um weitere (korruptionseignete) Aufgabenbereiche erweitern wollte.

Der RH vertrat die Ansicht, dass aus Gründen der Risikoorientierung wiederholte Prüfungen eines Themas grundsätzlich zweckmäßig waren. Da die im überprüften Zeitraum von der Internen Revision ausgewählten Prüfthemen jedoch zu einer wiederholten Prüfung der Hälfte der Themen der Prüfungslandkarte führten, erachtete der RH eine Erweiterung der Prüfungslandkarte als zweckmäßig. Er verblieb daher bei seiner Empfehlung.

## Bankeinlagen

### Umfang der Einlagen

13.1 (1) Die GESIBA veranlagte Gelder für den Konzern und für sonstige (verbundene) Unternehmen, an denen sie oder die Stadt Wien indirekt beteiligt war. Zum GESIBA-Konzern zählten

- die Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. (Anteil der GESIBA 99,97 %),
- die Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa (in der Folge: **Wohnpark Alt-Erlaa**; Anteil der GESIBA 66,01 %) und
- die WEGEG Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (Anteil der GESIBA 51 %) und das in ihrem Alleineigentum stehende Tochterunternehmen WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs-Baugesellschaft m.b.H.

Zu den sonstigen (verbundenen) Unternehmen zählten

- die „GASOMETER-MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (Anteil der GESIBA 50 %) und das in ihrem Alleineigentum stehende Tochterunternehmen „GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. und
- die indirekt im Alleineigentum der Wien Holding GmbH stehende LSE Liegenschafts- strukturentwicklungs GmbH, für welche die GESIBA einmalig im Jahr 2015 Gelder veranlagte.

Die GESIBA veranlagte weiters von ihren Mieterinnen und Mietern hinterlegte Kauti- onen, als Hausverwalter Rücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften und Gelder von Errichtergemeinschaften.

(2) Die GESIBA hatte u.a. bei einer österreichischen Regionalbank Gelder veranlagt. Am 14. Juli 2020 untersagte die Finanzmarktaufsichtsbehörde (**FMA**) die Fort- führung des Geschäftsbetriebs der österreichischen Regionalbank. Damit waren keine weiteren Einzahlungen, Abhebungen oder Überweisungen mehr möglich. Ende Juli 2020 stellte die FMA den Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der österreichischen Regionalbank. Bei den von der GESIBA verwalteten Einlagen bei der österreichischen Regionalbank entstand dadurch ein vorläufiger Verlust von 17,20 Mio. EUR (Stand November 2020).

Jeweils zum Ende der Jahre 2015 bis 2019 und im Juni 2020 stellten sich die von der GESIBA verwalteten Bankeinlagen wie folgt dar:

Tabelle 5: Von der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft verwaltete Bankeinlagen zum Jahresende 2015 bis 2019 und Ende Juni 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	Juni 2020
	in Mio. EUR					
GESIBA-Konzern	124,49	128,25	160,24	120,94	98,47	117,38
<i>davon bei der österreichischen Regionalbank</i>	<i>8,00</i>	<i>8,00</i>	<i>10,00</i>	<i>33,00</i>	<i>5,00</i>	<i>21,00</i>
sonstige (verbundene) Unternehmen	1,36	1,01	1,42	1,71	1,91	1,96
<i>davon bei der österreichischen Regionalbank</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>1,40</i>	<i>0,90</i>	<i>0,60</i>
Rücklagen, Kautionen, Gelder von Errichtergemeinschaften	3,73	4,59	4,59	7,41	7,76	12,47
<i>davon bei der österreichischen Regionalbank</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>0,89</i>	<i>2,18</i>	<i>2,20</i>
<b>Summe</b>	<b>129,58</b>	<b>133,85</b>	<b>166,25</b>	<b>130,06</b>	<b>108,15</b>	<b>131,81</b>
<i>davon bei der österreichischen Regionalbank</i>	<i>8,00</i>	<i>8,00</i>	<i>10,00</i>	<i>35,29</i>	<i>8,08</i>	<i>23,80</i>

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: GESIBA

Zu Jahresende 2015 bis 2019 und Ende Juni 2020 verwaltete die GESIBA Bankeinlagen zwischen 108,15 Mio. EUR und 166,25 Mio. EUR, wovon sie zwischen 8 Mio. EUR und 35,29 Mio. EUR bei der österreichischen Regionalbank veranlagte. Mit diesen Mitteln deckte die GESIBA ihren laufenden Liquiditätsbedarf, insbesondere für Gehaltszahlungen und Grundstückserwerbe.

Zur Veranlagung langfristiger Rückstellungen erwarb die GESIBA im Jahr 2010 eine variabel verzinsten Anleihe in Höhe von 10 Mio. EUR und im Jahr 2013 eine Stufenzinsanleihe in Höhe von 4 Mio. EUR, jeweils mit einer Laufzeit von zehn Jahren.

(3) Die GESIBA erhob regelmäßig die Konditionen jener Banken, bei denen sie zur Zeit der Abfrage Gelder veranlagt hatte. Nach der Untersagung des Geschäftsbetriebs der österreichischen Regionalbank erhob die GESIBA zusätzlich Konditionen von zwei Banken, bei denen sie Ende Juni 2020 keine Gelder veranlagt hatte. Im überprüften Zeitraum bot die österreichische Regionalbank laufend die höchste Verzinsung für Termingelder. So verzinst Ende Juni 2020 die österreichische Regionalbank für drei Monate gebundene Einlagen mit 0,55 % und für zwölf Monate gebundene Einlagen mit 1,10 %. Die jeweils zweitgünstigste Verzinsung lag zwischen 0,00 % für eine dreimonatige Bindung und 0,11 % für eine zwölfmonatige Bindung.

Für die in den Jahren 2010 und 2013 abgeschlossene (Stufenzins-)Anleihe sowie zum Beginn der Geschäftsbeziehungen der GESIBA zur österreichischen Regionalbank im Jahr 2007 lagen keine aussagekräftigen Unterlagen über allfällige Vergleichsangebote mehr vor.

- 13.2 Der RH verwies kritisch darauf, dass die GESIBA bis zur behördlichen Schließung der österreichischen Regionalbank Konditionen für Bankeinlagen nur bei Banken erhob, bei denen sie zu diesem Zeitpunkt Gelder veranlagt hatte. Der RH erachtete eine erweiterte Angebotseinholung als zweckmäßig, um einen Überblick über die für Bankeinlagen angebotenen Marktkonditionen zu erhalten.

Er empfahl der GESIBA, in regelmäßigen Abständen Angebote auch bei Banken einzuholen, mit denen sie nicht in Geschäftsbeziehung steht.

- 13.3 Die GESIBA sagte die Umsetzung zu.

Sie führte in ihrer Stellungnahme weiters aus, dass zum Zeitpunkt der Untersagung des Geschäftsbetriebs der österreichischen Regionalbank die Liquidität des GESIBA-Konzerns auf sieben Banken verteilt war. Die Ende 2018 aufgrund der Einführung von Verwahrenrgelten entstandene Veranlagungsspitze bei der österreichischen Regionalbank habe im Unterschied zur Feststellung des RH in TZ 16 sehr wohl auch auf einem Rating basiert: Das Rating eines Gläubigerschutzverbands habe die finanzielle Situation der Bank mit ausgezeichnet und die Ausfallswahrscheinlichkeit mit 0,01 % (kein Risiko) bewertet. Weiters sei die mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers versehene Bilanz der österreichischen Regionalbank vorgelegen. Aufgrund der Erfahrungen aus dem mit der österreichischen Regionalbank in Zusammenhang stehenden Kriminalfall lege der GESIBA-Konzern die Ratings des Gläubigerschutzverbands seinen Veranlagungsentscheidungen nicht mehr zugrunde.

- 13.4 Der RH hob gegenüber der GESIBA positiv hervor, dass diese seiner Empfehlung nachkommen wolle.

Im Übrigen verwies der RH auf TZ 16 und stellte klar, dass er nicht auf Bonitätsauskünfte eines Gläubigerschutzverbands abstellte, sondern – wie dort ausgeführt – auf das fehlende Rating durch eine darauf spezialisierte Agentur.

## Mittelherkunft

- 14.1 Nachfolgende Tabelle zeigt die Herkunft und Verwendung der für den GESIBA-Konzern veranlagten Gelder anhand der Entwicklung der Geldflüsse des GESIBA-Konzerns in den Jahren 2015 bis 2019:

Tabelle 6: Geldflussrechnung des GESIBA-Konzerns in den Jahren 2015 bis 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
	in Mio. EUR				
Jahresüberschuss	38,22	44,54	48,37	41,32	49,35
Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	76,35	69,66	65,26	54,51	55,33
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-48,10	-49,94	-44,75	-61,67	-65,05
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-25,27	-15,33	11,64	-32,98	1,23
Veränderung des Finanzmittelbestands (= Summe Geldfluss)	2,97	4,39	32,16	-40,15	-8,49
Finanzmittelbestand zum Jahresanfang	121,60	124,57	128,96	161,12	120,97
Finanzmittelbestand zum Jahresende	124,57	128,96	161,12	120,97	112,48

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: GESIBA

In den Jahren 2015 bis 2019 erwirtschaftete der GESIBA-Konzern Jahresüberschüsse von insgesamt 221,80 Mio. EUR. Der Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im selben Zeitraum 321,11 Mio. EUR. Darunter fielen hauptsächlich Einzahlungen aus Mieten, bei deren Festsetzung die GESIBA die Möglichkeiten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Verrechnung der Verzinsung der Eigenmittel, der Bewertungsreserve, der Auslaufannuität bzw. Grundmiete, der Verwohnung und der Rücklagenbildung an die Mieterinnen und Mieter weitgehend ausschöpfte.

Obwohl der Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit deutlich positiv war, sank der Finanzmittelbestand des GESIBA-Konzerns von 124,57 Mio. EUR (Ende 2015) auf 112,48 Mio. EUR (Ende 2019). Dies war auf die Steigerung des Geldflusses aus Investitionstätigkeit von -48,10 Mio. EUR auf -65,05 Mio. EUR zurückzuführen. Im Geldfluss aus Investitionstätigkeit waren auch Eigenmittel für den Kauf von Grundstücken oder den Bau freifinanzierter Wohngebäude enthalten.

Der Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit umfasste hauptsächlich Gelder für die Aufnahme bzw. Tilgung von Darlehen.

- 14.2 Der RH merkte an, dass der in den Jahren 2015 bis 2018 erkennbare Anstieg des Finanzmittelbestands aus dem Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit entstand. Dies war auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die GESIBA die Möglichkeiten des

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zur Verrechnung der Verzinsung der Eigenmittel, der Bewertungsreserve, der Auslaufannuität bzw. Grundmiete sowie der Verwohnung und zur Vorschreibung von Rücklagen an die Mieterinnen und Mieter weitgehend ausschöpfte.

Der RH verwies daher auf seine Empfehlung in TZ 3, die Jahresüberschüsse bzw. Gewinne im Sinne der Gemeinnützigkeit auch an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben und bei einem Zielkonflikt zwischen einer Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum letzterem den Vorrang einzuräumen.

## Veranlagungsrichtlinie

- 15.1 Die GESIBA hatte keine eigene Richtlinie zur Veranlagung liquider Mittel. Der Vorstand orientierte sich an der Richtlinie der Wien Holding GmbH. Diese Richtlinie war auf die Veranlagungsstrategie des Wien Holding Konzerns ausgerichtet und beinhaltete für die von der GESIBA überwiegend vorgenommenen Termineinlagen allgemein gehaltene Bestimmungen.

Für Termineinlagen sah die Veranlagungsrichtlinie der Wien Holding GmbH vor, dass diese in Euro zu lauten hatten und auf zumindest zwei österreichische Banken aufzuteilen waren, sofern sie einen Betrag von 1 Mio. EUR überschritten.

Als Folge des vorläufigen Verlusts von 17,20 Mio. EUR (Stand November 2020) aus Veranlagungen der GESIBA bei der österreichischen Regionalbank (TZ 18) beschloss der Aufsichtsrat der GESIBA im Oktober 2020 erstmals eine eigene, für den GESIBA-Konzern geltende Veranlagungsrichtlinie. Sie war für Neuveranlagungen ab Anfang 2021 bindend und regelte die – im GESIBA-Konzern überwiegenden – Einlagen bei Banken konkreter als die Richtlinie der Wien Holding GmbH.

Gemäß der Veranlagungsrichtlinie der GESIBA hatten Bankeinlagen bei in Österreich lizenzierten Banken zu erfolgen, die der Aufsicht durch eine österreichische Aufsichtsbehörde bzw. durch die Europäische Zentralbank unterstanden. Zur Risikostreuung legte die Richtlinie fest, dass das Veranlagungsvolumen jedenfalls auf vier Banken aufzuteilen war. Sie legte weiters abhängig vom Rating der Bank einen zu veranlagenden Höchstbetrag im Verhältnis zu den Eigenmitteln der Bank fest. Zur Veranlagung waren bevorzugterweise Banken mit einem – von Ratingagenturen vergebenen – Rating im sogenannten Investment Grade-Bereich auszuwählen. Ein solches Rating bedeutete eine geringe Zahlungsausfallwahrscheinlichkeit bzw. eine gute Bonität der Bank. Neben dem Rating waren zukünftig auch die Geschäftsberichte sowie Jahresabschlüsse der Banken systematisch zu berücksichtigen.

- 15.2 Der RH kritisierte, dass die GESIBA bis Oktober 2020 über keine verbindliche Richtlinie für die Veranlagung von Geldern verfügte. Er erachtete die im Oktober 2020 beschlossene Veranlagungsrichtlinie für die GESIBA als zweckmäßig, weil sie die Voraussetzungen für die im GESIBA-Konzern überwiegend vorgenommenen Einlagen bei Banken klarer und präziser (z.B. zu veranlagende Höchstbeträge abhängig vom Bankenrating) regelte als die zuvor lediglich zur Orientierung angewendete Richtlinie der Wien Holding GmbH.

## Risikobewertung

- 16.1 (1) Der Vorstand einer Aktiengesellschaft hatte sich vor Anlageentscheidungen angemessen zu informieren und zum Wohl des Unternehmens zu handeln.<sup>15</sup> Er verfügte dabei über ein weites Ermessen.<sup>16</sup>

Entsprechend der Veranlagungsrichtlinie der Wien Holding GmbH lauteten die Bankeinlagen und die Anleihen der GESIBA auf Euro. Die GESIBA verteilte ihre Einlagen im überprüften Zeitraum auf mindestens zwei Banken, um das Risiko eines Totalverlusts zu verringern.

Weiters veranlagte die GESIBA ihre liquiden Mittel als Bankeinlagen (Festgelder) bzw. in Anleihen und damit in grundsätzlich als risikoarm geltenden Anlageformen. Alle Banken, mit denen die GESIBA in Geschäftsbeziehung stand, unterlagen der Aufsicht der FMA.

Weil der seit Mitte 2018 neu bestellten Leiterin der Finanzabteilung der GESIBA die österreichische Regionalbank bislang nicht bekannt war, holte sie im Juni 2018 und im Dezember 2019 Bonitätsauskünfte über die österreichische Regionalbank bei einem Gläubigerschutzverband ein. Der Gläubigerschutzverband beurteilte die finanzielle Situation der österreichischen Regionalbank als ausgezeichnet. Ebenso forderte die Leiterin der Finanzabteilung die Geschäftsberichte der österreichischen Regionalbank mit den Jahresabschlüssen der Jahre 2017 und 2018 ein. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erteilte darin einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk und bestätigte, dass die Forderungen der österreichischen Regionalbank gegenüber ihren Kunden werthaltig seien.

(2) Die österreichische Regionalbank wies laut dem der GESIBA vorliegenden Jahresabschluss 2018 Eigenmittel von 68,89 Mio. EUR auf. Der von der GESIBA zu diesem Zeitpunkt veranlagte Betrag von 33,89 Mio. EUR entsprach 49 % der Eigenmittel der österreichischen Regionalbank. Die vom Aufsichtsrat der GESIBA im Oktober 2020 beschlossene Veranlagungsrichtlinie der GESIBA sah vor, dass bei einer Bank ohne

<sup>15</sup> § 84 Aktiengesetz, BGBl. 98/1965 i.d.g.F.

<sup>16</sup> Oberster Gerichtshof 23. Februar 2016, 6 Ob 160/15w

Rating einer darauf spezialisierten Agentur höchstens 5 % der Eigenmittel der Bank veranlagt werden durften. Laut der Veranlagungsrichtlinie der Wien Holding GmbH gab es keine entsprechende Obergrenze. Der GESIBA war nicht bekannt, ob die österreichische Regionalbank über ein Rating verfügte. Der RH war für die österreichische Regionalbank nicht prüfungszuständig. Nach Medieninformationen hatte sie aber keine Einstufung dieser Art.

- 16.2 Der RH stellte fest, dass die GESIBA grundsätzlich Maßnahmen setzte, um das Risiko eines Verlusts von veranlagten Geldern zu verringern: Sie veranlagte ausschließlich in Euro und bei mindestens zwei Banken, die der Aufsicht der FMA unterlagen, und sie wählte als risikoarm geltende Veranlagungsformen. Damit streute die GESIBA das mit der Veranlagung liquider Mittel verbundene Risiko.

Der RH verwies darauf, dass die österreichische Regionalbank Konditionen gewährte, die um ein Vielfaches besser waren als jene der übrigen Banken, bei denen die GESIBA veranlagte (TZ 13). Er hielt kritisch fest, dass die GESIBA Auskünfte über die Bonität einer Bank – wie ein Rating, eine Analyse von Gläubigerschutzverbänden oder den Jahresabschluss – im überprüften Zeitraum nicht systematisch einholte, sondern im Fall der österreichischen Regionalbank erst nach einem Wechsel in der Leitung der Finanzabteilung im Juni 2018. Weiters verwies der RH kritisch darauf, dass der GESIBA nicht bekannt war, ob die österreichische Regionalbank über ein Rating durch eine darauf spezialisierte Agentur verfügte.

Der RH verwies auf die der GESIBA vorliegenden Jahresabschlüsse 2017 und 2018 der österreichischen Regionalbank und kritisierte, dass Ende 2018 die Einlagen der GESIBA bei der österreichischen Regionalbank 49 % der Eigenmittel der Bank entsprachen. Die GESIBA verfügte somit bereits aus den vorliegenden Jahresabschlüssen insofern über Informationen zu finanziellen Risiken, als der Haftungsstock im Falle einer Insolvenz der österreichischen Regionalbank gering sein konnte. Der RH erachtete daher die Bestimmungen der im Oktober 2020 beschlossenen Veranlagungsrichtlinie, welche die Guthaben bei einer Bank durch das Rating und einen Prozentsatz der Eigenmittel der jeweiligen Bank begrenzen, als in hohem Maße erforderlich.

Nach Ansicht des RH war mit einem Rating zusätzliche Transparenz über die Gebahrung einer Bank verbunden. Er wies daher kritisch darauf hin, dass die Veranlagungsrichtlinie der GESIBA nach wie vor Einlagen bei Banken ohne Rating ermöglichte.

Der RH empfahl der GESIBA, die Vorgaben in der Veranlagungsrichtlinie anzupassen und Einlagen nur bei Banken mit einem Rating im Bereich Investment Grade („gute Bonität“) zu ermöglichen.

- 16.3 Laut Stellungnahme der GESIBA sei die Beschränkung auf Einlagen bei Banken mit einem Rating im Bereich Investment Grade mit einer wesentlichen Reduktion des Wettbewerbs der verfügbaren Banken verbunden. Die diesbezüglichen Festlegungen der Veranlagungsrichtlinie der GESIBA würden mit jenen der Veranlagungsrichtlinie des Eigentümers Stadt Wien korrelieren, wobei der RH in seinem Bericht „IKS im Schulden- und Veranlagungsmanagement der Stadt Wien“ (Reihe Wien 2020/4) keine derartige Empfehlung an die Stadt Wien abgegeben habe.
- 16.4 Der RH erwiderte der GESIBA, dass laut seinen Feststellungen in seinem Bericht über das IKS im Schulden- und Veranlagungsmanagement der Stadt Wien diese im Jahr 2017 über Bankguthaben von 2,031 Mrd. EUR und Veranlagungen in Wertpapieren von 609,38 Mio. EUR verfügte. Dies erforderte nach Ansicht des RH andere Vorkehrungen zur Risikominimierung als die Veranlagung der von der GESIBA im Ausmaß von 131,81 Mio. EUR verwalteten Bankeinlagen (Stand Juni 2020).

Vor dem Hintergrund des vorläufigen Verlusts von 17,20 Mio. EUR (Stand November 2020) an den von der GESIBA verwalteten Einlagen bei einer österreichischen Regionalbank – dies entsprach rd. 13 % aller im Juni 2020 veranlagten Mittel – erachtete es der RH für die GESIBA weiterhin als zweckmäßig, Einlagen nur bei Banken mit einem Rating im Bereich Investment Grade vorzunehmen.

## Vier-Augen-Prinzip bei Veranlagungsvorgängen

- 17.1 Gemäß dem zur Zeit der Gebarungsüberprüfung geltenden Regelwerk über das IKS der Finanzabteilung der GESIBA hatte die Leiterin der Finanzabteilung über Termineinlagen zu entscheiden. Langfristige Veranlagungen hatten in Abstimmung mit dem Vorstand zu erfolgen. Das Vier-Augen-Prinzip war bei allen Transaktionen einzuhalten.

Der RH wählte nach dem Zufallsprinzip drei Termineinlagen aus und überprüfte, ob bei diesen die internen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden. Zu einer Termineinlage von 5 Mio. EUR bei der österreichischen Regionalbank im Jänner 2020 und zu einer Termineinlage von 3 Mio. EUR bei einer weiteren Bank im Jänner 2019 war durch die Unterschriften der Leitung und einer Mitarbeiterin der Finanzabteilung die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips dokumentiert. Eine Wiederveranlagung von 10 Mio. EUR im Jänner 2018 bei der österreichischen Regionalbank erfolgte telefonisch, womit die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips nicht dokumentiert war.

Beim Erwerb der Anleihen wies die GESIBA die erforderlichen Zeichnungen eines Vorstandsmitglieds und der Leitung der Finanzabteilung nach.

Der Vorstand berichtete regelmäßig über den Stand der Veranlagungen an den Aufsichtsrat.

- 17.2 Der RH kritisierte, dass die GESIBA eine Wiederveranlagung von 10 Mio. EUR im Jänner 2018 bei der österreichischen Regionalbank telefonisch vornahm, ohne die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips zu dokumentieren. Ob die GESIBA dies tatsächlich einhielt, war daher nicht mehr nachvollziehbar.

Er empfahl der GESIBA, bei der Veranlagung von Geldern die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips durchgehend zu dokumentieren.

- 17.3 Die GESIBA sagte die Umsetzung zu.

## Verlust

18.1 (1) Im Zeitpunkt der Untersagung des Geschäftsbetriebs der österreichischen Regionalbank durch die FMA (14. Juli 2020) hatte die GESIBA Bankeinlagen von insgesamt 19,06 Mio. EUR bei der österreichischen Regionalbank. Einen Teil davon erhielt sie aufgrund der Einlagensicherung rückerstattet. Der eingelegte Betrag sowie der aus der Insolvenz der österreichischen Regionalbank resultierende Verlust verteilten sich auf folgende Einleger:

Tabelle 7: Von der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft verwaltete und bei der österreichischen Regionalbank eingelegte Gelder: finanzielle Folgen (Stand November 2020)

Einleger	Einlagen zum 14. Juli 2020	Einlagensicherung	vorläufiger Verlust	vorläufiger Verlustanteil der GESIBA	vorläufige Auswirkung auf Jahresergebnis 2020 GESIBA-Konzern	
	in Mio. EUR			in %	in Mio. EUR	
GESIBA	9,00	-0,10	8,90	100,00	8,90	8,90
Wohnpark Alt-Erlaa	7,00	-0,10	6,90	66,01	4,55	4,55
„GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	0,60	-0,10	0,50	50,00 <sup>1</sup>	0,25	0,25
Wohnungseigentümergeinschaft A	0,95	-0,10	0,85	35,19 <sup>2</sup>	0,30	0
Wohnungseigentümergeinschaft B	0,15	-0,10	0,05	98,07 <sup>2</sup>	0,05	0
Kautionen	1,36	-1,36	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>19,06</b>	<b>-1,86</b>	<b>17,20</b>	<b>-</b>	<b>14,05</b>	<b>13,70</b>

Wohnpark Alt-Erlaa = Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wohnpark Alt-Erlaa

Quelle: GESIBA

<sup>1</sup> mittelbar durch die „GASOMETER-MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

<sup>2</sup> Anteil anhand der Nutzwerte

(2) Die GESIBA hatte mit Stand 14. Juli 2020 für sich selbst 9 Mio. EUR, für die Wohnpark Alt-Erlaa 7 Mio. EUR und für die „GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. 600.000 EUR eingelegt. Für diese Konten erhielt die GESIBA jeweils 100.000 EUR (somit 300.000 EUR) aufgrund der Einlagensicherung rückerstattet.

Das Eigenkapital des GESIBA-Konzerns betrug zum Jahresende 2019 932,79 Mio. EUR, der Jahresüberschuss 49,35 Mio. EUR. Der dem Konzernergebnis zuzurechnende vorläufige Verlust von 13,70 Mio. EUR belief sich somit auf 1,47 % des Eigenkapitals des GESIBA-Konzerns zum 31. Dezember 2019. Die GESIBA und die Wohnpark Alt-

Erlaa waren bei der Mietpreisbildung an das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz<sup>17</sup> gebunden.

(3) In ihrer Funktion als Hausverwalter hatte die GESIBA weiters Gelder in Höhe von 1,10 Mio. EUR als Rücklage gemäß § 31 Wohnungseigentumsgesetz 2002 bei der österreichischen Regionalbank eingelegt. Diese Rücklage war zur Deckung sämtlicher aus der Liegenschaft anfallender Aufwendungen vorgesehen (z.B. für Instandhaltung, Instandsetzung und Haftungsfälle). Bei der Festlegung der Beiträge für die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohnungen zur Bildung der Rücklage war auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.<sup>18</sup>

Die GESIBA war bestellter Hausverwalter u.a. der zwei Wohnungseigentümergeinschaften A und B, deren Rücklagen bei der österreichischen Regionalbank veranlagt waren:

- Die Liegenschaft der von der GESIBA verwalteten Wohnungseigentümergeinschaft A, an der die GESIBA 35,19 % der Nutzwerte hielt (24,49 % direkt und 10,70 % indirekt über ihr Tochterunternehmen „GASOMETER-MALL“ Beteiligungsgesellschaft m.b.H.), wurde im Jahr 2001 revitalisiert. Ende Juni 2020 betrug die Rücklage 1,35 Mio. EUR, wovon die GESIBA 950.000 EUR als Festgeld bei der österreichischen Regionalbank einlegte. Durch die Einlagensicherung verminderte sich der vorläufige Verlust um 100.000 EUR auf 850.000 EUR. Die GESIBA rechnete daher mit einer Rücklage von rd. 425.000 EUR zum Stand Ende 2020. Laut Planungen der GESIBA würde die Rücklage durch die laufende Instandhaltung und geplante Großinstandsetzungen bis Ende 2030 auf rd. 1.500 EUR zurückgehen. Die GESIBA verrechnete den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern 0,31 EUR je Nutzwert und Monat und damit 118.793 EUR jährlich zur Dotierung der Rücklage. Nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz<sup>19</sup> könnte die GESIBA von den Mieterinnen und Mietern einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag für ein 19 Jahre genutztes Objekt von bis zu 1,43 EUR je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat verlangen.
- Für die Liegenschaft der von der GESIBA verwalteten Wohnungseigentümergeinschaft B, an der die GESIBA 98,07 % der Nutzwerte hielt, betrug die Rücklage rd. 513.000 EUR Ende Juni 2020, wovon die GESIBA 150.000 EUR bei der österreichischen Regionalbank veranlagt hatte. Durch die gesetzliche Einlagensicherung belief sich der vorläufige Verlust auf 50.000 EUR. Die GESIBA ging unter Berücksichtigung der laufenden Instandhaltung und der Großinstandsetzungen von einer Rücklage von rd. 570.000 EUR Ende 2030 aus. Die GESIBA verrechnete den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern 0,71 EUR je Nutzwert und Monat und damit rd. 176.000 EUR jährlich zur Dotierung der Rücklage. Die Fertigstellung des Wohngebäudes der Wohnungseigentümergeinschaft B erfolgte im Jahr 2000.

<sup>17</sup> § 14

<sup>18</sup> § 31 Wohnungseigentumsgesetz 2002

<sup>19</sup> § 14d Abs. 2

(4) Darüber hinaus legte die GESIBA von Mieterinnen und Mietern erhaltene Kauti-  
onen in Höhe von 1,36 Mio. EUR als Festgeld bei der österreichischen Regionalbank  
auf ein Sammelkonto ein. Dieses Konto unterlag zur Gänze der Einlagensicherung,  
da jede Mieterin bzw. jeder Mieter als einzeln Berechtigte bzw. Berechtigter galt und  
keine Kauti-  
on mehr als 100.000 EUR betrug.

- 18.2 Der RH verwies kritisch auf den vorläufigen Verlust von 13,70 Mio. EUR  
(Stand November 2020) für den GESIBA-Konzern aus den Veranlagungen bei der  
österreichischen Regionalbank. Es war davon auszugehen, dass der GESIBA-Konzern  
aufgrund seiner Eigenkapitalausstattung den vorläufigen Verlust – dieser machte  
1,47 % des Eigenkapitals des GESIBA-Konzerns Ende 2019 aus – ausgleichen konnte  
und der GESIBA-Konzern weiterhin über ausreichend Eigenkapital für seine  
Geschäftstätigkeit verfügte. Dieser Verlust sollte prinzipiell zu keinen finanziellen  
Belastungen (z.B. Mietzinsanstieg) für die bestehenden Mieterinnen und Mieter  
führen, da die GESIBA und die Wohnpark Alt-Erlaa an die Mietpreisbildungsvorschrif-  
ten des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes gebunden waren. Der RH vermerkte  
jedoch kritisch, dass diese Mittel nicht mehr für Zwecke des leistbaren Wohnens zur  
Verfügung standen.

Der RH verwies kritisch darauf, dass nach den Planungen der GESIBA die Rücklage  
der Wohnungseigentümergeinschaft A von 1,35 Mio. EUR Ende Juni 2020 auf  
rd. 1.500 EUR Ende 2030 zurückgehen würde. Der RH sah diese Entwicklung in der  
von der GESIBA festgesetzten Höhe der jährlichen Rücklagenbeiträge der Wohnungs-  
eigentümerinnen und –eigentümer begründet. Er kritisierte den jährlich von der  
Wohnungseigentümergeinschaft eingehobenen Betrag von 118.793 EUR als  
nicht nachhaltig. Dies auch, weil 0,31 EUR je Nutzwert und Monat im Lichte des  
gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässigen Beitrags von bis zu 1,43 EUR  
je m<sup>2</sup> Nutzfläche und je Monat vergleichsweise niedrig waren.

Der RH hielt fest, dass die Auswirkungen auf die Wohnungseigentümergein-  
schaft B beschränkt waren, weil der Verlust von 50.000 EUR rd. 10 % der Rücklage  
umfasste und die Rücklage Ende 2030 rd. 570.000 EUR ausmachen würde.

[Der RH empfahl der GESIBA, den langfristigen Instandhaltungs- und Instand-  
setzungsaufwand für die Wohnungseigentümergeinschaft A zu erheben und die  
von den Eigentümerinnen und Eigentümern gezahlten Beiträge zu Rücklagen neu zu  
bewerten.](#)

Der RH vermerkte überdies, dass die von der GESIBA verwalteten und bei der öster-  
reichischen Regionalbank eingelegten Kauti-  
onen von 1,36 Mio. EUR zur Gänze von  
der Einlagensicherung abgedeckt waren.

- 18.3 Die GESIBA sagte die Umsetzung zu.

- 19.1 Unmittelbar bevor die FMA der österreichischen Regionalbank die Fortführung des Geschäftsbetriebs am 14. Juli 2020 kurz vor Mitternacht mit sofortiger Wirkung zur Gänze untersagte, überwies die österreichische Regionalbank 5 Mio. EUR und Zinsen von rd. 19.000 EUR auf das Geschäftskonto der GESIBA bei ihrer Hausbank. Die GESIBA hatte diesen Betrag am 14. Jänner 2020 als eine sechsmonatige Termineinlage mit einem Zinssatz von 0,75 % eingelegt. Am 10. Juli 2020 ersuchte die GESIBA die österreichische Regionalbank per Fax bzw. am 13. Juli 2020 per E-Mail, die am 14. Juli 2020 fällige Termineinlage von 5 Mio. EUR samt Zinsen an ihre Hausbank zurückzuüberweisen.

Der RH erhob auch die Vorgangsweise der GESIBA bei fünf weiteren im Jahr 2020 ausgelaufenen Termineinlagen bei der österreichischen Regionalbank. Bei drei Termineinlagen löste die GESIBA die Festgeldeinlage auf, bei zwei Termineinlagen verlängerte sie die Festgeldeinlage. Eine ähnliche Transaktion der GESIBA zeigte, dass die GESIBA mit Fax vom 7. April 2020 bzw. E-Mail vom 8. April 2020 die österreichische Regionalbank ersuchte, eine am 14. April 2020 auslaufende Festgeldeinlage bei der österreichischen Regionalbank von 7 Mio. EUR nicht weiter zu verlängern und auszuzahlen. Am selben Tag übertrug die österreichische Regionalbank das auslaufende Festgeld auf das Verrechnungskonto bei der Hausbank der GESIBA.

- 19.2 Der RH hielt fest, dass die österreichische Regionalbank unmittelbar vor ihrer behördlichen Schließung der GESIBA 5 Mio. EUR samt Zinsen von rd. 19.000 EUR überwies und diese Überweisung aufgrund einer im Jänner 2020 vereinbarten, auf sechs Monate befristeten Termineinlage zustande kam.

## Maßnahmen

- 20.1 Die Aufsichtsräte der GESIBA und der Wohnpark Alt-Erlaa hielten, nachdem die FMA die Fortführung des Geschäftsbetriebs der österreichischen Regionalbank untersagt hatte, Mitte Juli 2020 eine gemeinsame außerordentliche Sitzung ab. Der für beide Unternehmen aus denselben Mitgliedern bestehende Vorstand informierte die Aufsichtsratsmitglieder über das vermutete Ausmaß des Verlusts an Geldeinlagen, über potenzielle Risiken bei sonstigen Veranlagungen und über die vorgesehene Medienarbeit. Er kündigte weiters an, eine Veranlagungsrichtlinie für den GESIBA-Konzern zu erarbeiten und eine Anwaltskanzlei mit der Geltendmachung allfälliger Schadenersatzansprüche der GESIBA, der Wohnpark Alt-Erlaa, der „GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. sowie der Wohnungseigentümergeinschaften in Straf-, Insolvenz- und Zivilverfahren zu beauftragen.

In einer weiteren Sitzung Anfang Oktober 2020 beschloss der Aufsichtsrat der GESIBA die erarbeitete Veranlagungsrichtlinie für den GESIBA-Konzern (TZ 15) und darüber hinaus, die Konzernrevision der Wien Holding GmbH mit einer Prüfung der Abläufe betreffend die Geldeinlagen bei der österreichischen Regionalbank zu beauftragen. Der Vorstand der GESIBA informierte die Aufsichtsratsmitglieder weiters über den aktuellen Stand des vorläufigen Schadensausmaßes und der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen. Eine weitere Aufsichtsratssitzung der Wohnpark Alt-Erlaa fand im Dezember 2020 statt. Ein Protokoll dazu lag dem RH zur Zeit der Gebarungsüberprüfung noch nicht vor.

- 20.2 Der RH hielt fest, dass
- die Aufsichtsräte der GESIBA und der Wohnpark Alt-Erlaa unmittelbar nach dem medialen Bekanntwerden der Verluste von bei der österreichischen Regionalbank veranlagten Geldern vom Vorstand Berichte und Maßnahmen einforderten und
  - der Aufsichtsrat der GESIBA eine Überprüfung der Abläufe betreffend die Geldeinlagen bei der österreichischen Regionalbank durch die Konzernrevision der Wien Holding GmbH beschloss.<sup>20</sup>

- 21.1 Die zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen beauftragte Anwaltskanzlei forderte Anfang August 2020 die Wirtschaftsprüfungskanzlei der österreichischen Regionalbank auf, ihre Haftung für den entstandenen Verlust anzuerkennen. Die Wirtschaftsprüfungskanzlei hatte uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt, in denen sie die Richtigkeit und Vollständigkeit der Jahresabschlüsse der österreichischen Regionalbank testiert hatte. Sie wies die Forderungen zurück.

Im August 2020 meldete die Anwaltskanzlei die Insolvenzforderungen an.

<sup>20</sup> § 95 Aktiengesetz

Ebenso im August 2020 beantragte die Anwaltskanzlei, sich als Privatbeteiligte einem allfälligen Strafverfahren gegen die österreichische Regionalbank, deren Organe oder gegen andere mit der österreichischen Regionalbank in Zusammenhang stehende Personen anzuschließen.

- 21.2 Der RH erachtete die von der GESIBA gesetzten rechtlichen Schritte als erforderlich, um den vorläufigen Verlust von 17,20 Mio. EUR für die GESIBA, die Wohnpark Alt-Erlaa, die „GASOMETER-MALL“ Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. sowie die betroffenen Wohnungseigentümergeinschaften reduzieren zu können.

Er empfahl der GESIBA, Ansprüche zur Reduktion des aus der Zahlungsunfähigkeit der österreichischen Regionalbank resultierenden Verlusts unter Abwägung des Prozessrisikos weiterzuverfolgen.

- 21.3 Die GESIBA hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie Geschädigte im Kriminalfall der österreichischen Regionalbank sei und wie viele andere mit deren Insolvenz Veranlagungsverluste erlitten habe. Bereits unmittelbar nachdem die FMA im Juli 2020 den Geschäftsbetrieb der österreichischen Regionalbank untersagt habe, habe sie unverzüglich damit begonnen, ihre Rechtsansprüche zur Reduktion des Verlusts weiterzuverfolgen. Die Empfehlung des RH decke sich somit mit der Vorgehensweise der GESIBA.

## Schlussempfehlungen

- 22 Der RH stellte fest, dass die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft von elf überprüften Empfehlungen des Vorberichts eine umsetzte, vier setzte sie teilweise und sechs nicht um.

Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts			Reihe Wien 2017/13	
Vorbericht		Nachfrageverfahren	Follow-up-Überprüfung	
TZ	Empfehlungsinhalt	Status	TZ	Umsetzungsgrad
4	Entwicklung langfristiger Strategien zur nachhaltigen Sicherung eines bebauungsfähigen Grundstücksbestands	umgesetzt	2	teilweise umgesetzt
9	Weitergabe der Jahresüberschüsse bzw. Gewinne auch an die Mieterinnen und Mieter	offen	3	nicht umgesetzt
10, 13	Erwägung einer Senkung des Zinssatzes für Eigenmittel als eine Möglichkeit der Mietensenkung	offen	4	nicht umgesetzt
14	Beobachtung der Entwicklung der Mietausfalls- und Leerstandskosten sowie der eingehobenen Rücklagenbeträge; Vereinbarung einer niedrigeren Rücklagenkomponente bei längerfristigen erheblichen Überschüssen	umgesetzt	5	nicht umgesetzt
18	Vergabe und Veräußerung von Eigentumswohnungen gemäß den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgelegten objektiven Gesichtspunkten, insbesondere Wohnungsbedarf, Haushaltsgröße und Einkommensverhältnisse	umgesetzt	6	teilweise umgesetzt
21	Ausarbeitung interner Richtlinien für die Wohnungsvergabe; Dokumentation der Vorreihungen bei Wohnungsvergabe aus sozialen Gründen	umgesetzt	7	teilweise umgesetzt
24	formelle Erlassung einer internen Vergaberichtlinie mit Wertgrenzen für offene und nicht offene Ausschreibungsverfahren	umgesetzt	8	umgesetzt
32	Prüfung des Katalogs an Zulagen, Prämien und freiwilligen Sozialleistungen auf Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit; Reduktion des Katalogs im Wege einer Stichtagsregelung	offen	9	nicht umgesetzt
32, 33	Abschluss von All-in-Verträgen für leitende Angestellte mit Prokura und maßgeblichen Führungsaufgaben	offen	10	nicht umgesetzt
35	variable und leistungsbezogene Abstufung der Erfolgsprämie von Vorstandsmitgliedern auf Grundlage von klar definierten Kriterien	umgesetzt	11	nicht umgesetzt
41	Erweiterung der Prüft Themen der Internen Revision über die im Jahr 2011 in einer Prüfungslandkarte festgelegten Themen hinaus	umgesetzt	12	teilweise umgesetzt

Anknüpfend an den Vorbericht und im Zusammenhang mit der Veranlagung liquider Mittel hob der RH folgende Empfehlungen an die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft hervor:

- (1) Eine langfristige Strategie zur nachhaltigen Sicherung eines bebauungsfähigen Grundstücksbestands wäre zu entwickeln. (TZ 2)
- (2) Die Jahresüberschüsse bzw. Gewinne wären im Sinne der Gemeinnützigkeit auch an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben. Bei einem Zielkonflikt zwischen einer Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung und der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum wäre letzterem der Vorrang einzuräumen. (TZ 3)
- (3) Eine Senkung des Zinssatzes für die Eigenmittel wäre als eine Möglichkeit der Mietensenkung zu erwägen; insbesondere in Niedrigzinsphasen wäre die im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgesehene Höchstgrenze für die Eigenmittelverzinsung nicht auszuschöpfen. (TZ 4)
- (4) Mit den Mieterinnen und Mietern wäre bei längerfristigen erheblichen Überschüssen eine niedrigere Rücklagenkomponente für Leerstand und Mietausfall zu vereinbaren. (TZ 5)
- (5) Die Vergabe und Veräußerung von Eigentumswohnungen wären gemäß den im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgelegten objektiven Gesichtspunkten nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 6)
- (6) Vorreihungen bei der Wohnungsvergabe aus sozialen Gründen wären nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 7)
- (7) Eine transparente und allgemein zugängliche Information über die Möglichkeit einer Vorreihung aus sozialen Gründen bei der Wohnungsvergabe wäre gegenüber allen Wohnungsinteressenten sicherzustellen. (TZ 7)
- (8) Die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der gewährten Zulagen, Prämien und sonstigen freiwilligen (Sozial-)Leistungen wären kritisch zu überprüfen und im Wege einer Stichtagsregelung zu reduzieren. (TZ 9)
- (9) Mit leitenden Angestellten mit Prokura und maßgeblichen Führungsaufgaben wären All-in-Verträge abzuschließen, die alle quantitativen und qualitativen Mehrleistungen abdecken. (TZ 10)

- (10) Eine variable und leistungsbezogene Abstufung der Erfolgsprämie für die Vorstandsmitglieder wäre auf Grundlage von klar definierten Kriterien vorzunehmen. (TZ 11)
- (11) Die Prüft Themen der Internen Revision wären über die in der Prüfungslandkarte festgelegten Themen hinaus zu erweitern, insbesondere durch Ausdehnung auf weitere korruptionsgeneigte Aufgabenbereiche. (TZ 12)
- (12) In regelmäßigen Abständen wären Angebote für Bankeinlagen auch bei Banken einzuholen, mit denen die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft nicht in Geschäftsbeziehung steht. (TZ 13)
- (13) Die Vorgaben in der Veranlagungsrichtlinie wären anzupassen und Einlagen nur bei Banken mit einem Rating im Bereich Investment Grade („gute Bonität“) zu ermöglichen. (TZ 16)
- (14) Bei der Veranlagung von Geldern wäre die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips durchgehend zu dokumentieren. (TZ 17)
- (15) Der langfristige Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand für die Wohnungseigentümergeinschaft A wären zu erheben und die von den Eigentümerinnen und Eigentümern gezahlten Beiträge zu Rücklagen wären neu zu bewerten. (TZ 18)
- (16) Die Ansprüche zur Reduktion des aus der Zahlungsunfähigkeit der österreichischen Regionalbank resultierenden Verlusts wären unter Abwägung des Prozessrisikos weiterzuverfolgen. (TZ 21)



GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft;  
Follow-up-Überprüfung

---



**Rechnungshof  
Österreich**

Wien, im Juli 2021

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

## Anhang

### Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger  
in **Fettdruck**

### GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

#### Vorstand

<b>Ing. Ewald Kirschner</b>	(seit 1. Jänner 1998)
<b>Dr. Klaus Baringer</b>	(seit 1. Jänner 2011)
<b>Ing. Paul Steurer</b>	(seit 1. Jänner 2021)

#### Aufsichtsrat

##### Vorsitz

<b>Mag. Wolfgang Müller</b>	(seit 3. Juli 2014)
-----------------------------	---------------------

##### Stellvertretung

Erwin Miggl	(14. Juli 1984 bis 2. Juli 2020)
Mag. Christoph Maschek	(12. Dezember 2018 bis 2. Juli 2020)
Mag. Helene Miksits	(30. Juni 2011 bis 12. Dezember 2018)
<b>Mag. Christoph Maschek</b>	(seit 2. Juli 2020)
<b>Dipl.-Ing. Sigrid Oblak</b>	(seit 2. Juli 2020)







R  
—  
H

