



# Maßnahmen- bekanntgabe zu

GMW Großmarkt Wien  
Betrieb GmbH,  
Prüfung der Gebarung

StRH IV - 1918791-2022

# Inhaltsverzeichnis

<b>Erledigung des Prüfungsberichtes .....</b>	<b>4</b>
<b>Kurzfassung des Prüfungsberichtes .....</b>	<b>4</b>
<b>Bericht der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen ...</b>	<b>5</b>
<b>Umsetzungsstand im Einzelnen .....</b>	<b>6</b>
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	6
Empfehlung Nr. 3.....	7
Empfehlung Nr. 4.....	8
Empfehlung Nr. 5.....	8
Empfehlung Nr. 6.....	9
Empfehlung Nr. 7.....	9
Empfehlung Nr. 8.....	10
Empfehlung Nr. 9.....	11
Empfehlung Nr. 10 .....	11
Empfehlung Nr. 11 .....	12
Empfehlung Nr. 12 .....	13
Empfehlung Nr. 13 .....	13
Empfehlung Nr. 14 .....	14
Empfehlung Nr. 15 .....	15
Empfehlung Nr. 16 .....	15

## Abkürzungsverzeichnis

AFRAC	Austrian Financial Reporting and Auditing Committee
bzw.	beziehungsweise
E-Tankstelle	Elektro-Tankstelle
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
KPI	Key-Performance-Indicator
lt.	laut
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.	Nummer
Pkw	Personenkraftwagen
s.	siehe
StRH	Stadtrechnungshof
UGB	Unternehmensgesetzbuch
z.B.	zum Beispiel

## Erledigung des Prüfungsberichtes

Der StRH Wien unterzog die wirtschaftliche Entwicklung und die Bestandverträge der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des StRH Wien wurde am 23. November 2022 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des StRH-Ausschusses vom 1. Dezember 2022 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## Kurzfassung des Prüfungsberichtes

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wurde von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit Notariatsakt vom 29. Oktober 2018 als 100%ige Tochtergesellschaft gegründet, um insbesondere die Betriebsführung, Verwaltung und Erhaltung des Großmarktes Wien sowie die Weiterentwicklung des Großmarktes Wien zu gewährleisten. Die MA 69 - Immobilienmanagement als grundverwaltende Dienststelle des Großmarktes Wien schloss in Umsetzung des diesbezüglichen Beschlusses des Gemeinderates mit der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH einen Vertrag über die Bestellung eines unentgeltlichen Baurechtes über 3 Grundstücke im Ausmaß von 286.007 m<sup>2</sup> mit 1. Jänner 2019 ab. Dadurch sollte auch die Weiterentwicklung des betreffenden Areals zu einem modernen Logistikstandort sichergestellt werden.

Der StRH Wien prüfte die wirtschaftliche Entwicklung des Großmarktes Wien seit der Ausgliederung und stellte fest, dass die Betriebsergebnisse der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 nach Anfangsverlusten klar positiv waren.

Der weitere Schwerpunkt der Prüfung - die stichprobenweise Einschau in ausgewählte Bestandverträge - zeigte, dass bei Neuverträgen die Bestandzinse von der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH marktüblich angehoben wurden. Weiters wurde erreicht, dass die Betriebskosten in allen Bestandkategorien an die Bestandnehmerinnen bzw. Bestandnehmer weiterverrechnet wurden. Diese Entwicklung zeigte sich auch in den Kennzahlen zu den Bestandverträgen, wobei neben einer wesentlichen Einnahmensteigerung auch eine Flächenausweitung der vermietbaren Bestandflächen zu verzeichnen war. Dennoch regte der StRH Wien die Optimierung einzelner Kostenstrukturen an.

Die Prüfung führte außerdem zu Feststellungen und Empfehlungen hinsichtlich der Verwaltungsvollmacht für die von der Stadt Wien an eine private Betreiberin übertragenen Fleischmarktflächen sowie der an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ausgelagerten Leistungen des Rechnungswesens und Controllings. Des Weiteren wurde die Überprüfung von einzelnen mit den Jahresabschlüssen im Zusammenhang stehenden Positionen sowie ein verstärktes Monitoring der an die MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark Ende des Jahres 2021 übertragenen Leistungen der Müllentsorgung auf dem Großmarkt Wien empfohlen.

## Bericht der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 16 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
umgesetzt	11	68,8
in Umsetzung	3	18,8
geplant/in Bearbeitung	1	6,3
nicht geplant	1	6,3

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des StRH Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des StRH Wien:

### Empfehlung Nr. 1

#### Empfehlung Nr. 1

Bezüglich der Sicherstellung der Prüfungsbefugnisse des StRH Wien wurden entsprechende Ergänzungen im Gesellschaftsvertrag empfohlen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung durch Anregung der Ergänzung des Gesellschaftsvertrages gegenüber der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Folge leisten.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.



Die Notwendigkeit wurde an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH herangetragen. Diese sagte eine entsprechende Überarbeitung zu.

### Empfehlung Nr. 2

#### Empfehlung Nr. 2

Der Leistungsumfang und die Abrechnungsmodalitäten der an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ausgelagerten Leistungen im Bereich Finanz- und Rechnungswesen wären detailliert schriftlich festzulegen.

**Stellungnahme der geprüften Stelle:**

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung in Abstimmung mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Folge leisten.

**Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:**

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Die Umsetzung erfolgte mit Vertrag vom 16. Jänner 2023.

## Empfehlung Nr. 3

**Empfehlung Nr. 3**

Gemeinsam mit der MA 59 - Marktamt wäre die Ausgestaltung der Vollmacht betreffend den Baurechtsvertrag für den Fleischmarkt zu klären.

**Stellungnahme der geprüften Stelle:**

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

**Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:**

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.



Diesbezüglich wurde die MA 59 - Marktamt kontaktiert.

## Empfehlung Nr. 4

### Empfehlung Nr. 4

Der Vertrag über zugekaufte Hausverwaltungsleistungen wäre entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung des StRH Wien wird gefolgt und der künftige Verwaltungsvertrag entsprechend angepasst.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Die Umsetzung erfolgte mit Vertrag vom 16. August 2022. Die nicht in Anspruch genommenen Leistungen wurden gestrichen und das Entgelt angepasst.

## Empfehlung Nr. 5

### Empfehlung Nr. 5

Für eine verbesserte Betriebssteuerung sollten über die Finanzkennzahlen hinausgehende Kennzahlen erarbeitet und in das periodische Reporting aufgenommen werden.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung in Abstimmung mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Folge leisten.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.





Folgende KPI wurden erarbeitet und werden für die Betriebssteuerung eingesetzt:

1. Leerstandsquote,
2. Auslastung E-Tankstellen zur Preisentwicklung sowie
3. Stellplatzauslastung zu ausgegebenen Parkberechtigungen.

## Empfehlung Nr. 6

### Empfehlung Nr. 6

Vor dem Abweichen von den im Gemeinderatsbeschluss festgelegten Vorgaben zur Verwendung des Investitionskostenzuschusses wären die hierfür erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung in Abstimmung mit den zuständigen Stellen Folge leisten.

### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.



Eine Abweichung von den im Gemeinderatsbeschluss festgelegten Vorgaben ist nicht vorgesehen.

## Empfehlung Nr. 7

### Empfehlung Nr. 7

Der StRH Wien empfahl, im Zweifelsfall das gesetzlich normierte Saldierungsverbot uneingeschränkt zu beachten und Abweichungen davon nur dann vorzunehmen, wenn diese entweder durch das Gesetz normiert oder durch die Judikatur für zulässig befunden wurden.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Bilanzierung erfolgte nach Ansicht der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH und des Bilanzprüfers ordnungsgemäß unter Beachtung der AFRAC-Stellungnahme 27 (Version Dezember 2020) und im Einklang mit der Bilanzierungsrichtlinie der Wien Holding GmbH.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.



Wie bereits in der Stellungnahme angeführt, erfolgt die Bilanzierung ordnungsgemäß unter Beachtung der AFRAC-Stellungnahme.

## Empfehlung Nr. 8

#### Empfehlung Nr. 8

Es wurde empfohlen, in Abstimmung mit der Abschlussprüfungsgesellschaft die Problematik zur Erfassung bzw. zum Ausweis von unentgeltlich zugegangenen Vermögensgegenständen zu erörtern.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Eine entsprechende Erörterung mit dem Abschlussprüfer ist erfolgt. Die Bewertung erfolgte rechtskonform.

## Empfehlung Nr. 9

### Empfehlung Nr. 9

Die komplexe Struktur des Prozesses der Betriebskostenabrechnungen wäre zu vereinfachen und den Mitarbeitenden ausreichendes Wissen darüber zu vermitteln.

### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Aus Sicht der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH funktioniert die Betriebskostenabrechnung einwandfrei und werden die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung lückenlos eingehalten. Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH bedauert allerdings, dass im Zuge der angesprochenen Videokonferenz möglicherweise die Erläuterung des komplexen Prozesses in nicht unmittelbar nachvollziehbarer Weise erfolgte, und ist bestrebt, Vereinfachungen herbeizuführen.

### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Eine entsprechende Schulung der betroffenen Mitarbeitenden ist erfolgt.

## Empfehlung Nr. 10

### Empfehlung Nr. 10

Es wurde empfohlen, die Einhaltung der für die Führung der Bücher gesetzlich normierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung unter besonderer Bezugnahme auf § 190 UGB uneingeschränkt zu gewährleisten.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Aus Sicht der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH funktioniert die Betriebskostenabrechnung einwandfrei und werden die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung lückenlos eingehalten. Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH bedauert allerdings, dass im Zuge der angesprochenen Videokonferenz möglicherweise die Erläuterung des komplexen Prozesses in nicht unmittelbar nachvollziehbarer Weise erfolgte, und ist bestrebt, Vereinfachungen herbeizuführen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Eine entsprechende Schulung der betroffenen Mitarbeitenden ist erfolgt.

## Empfehlung Nr. 11

#### Empfehlung Nr. 11

Die Personalaufwandsentwicklung in den Kontenklassen 5, 6 und 7 sollte im Auge behalten werden, um den finanziellen Gestaltungsspielraum für die anderen Aufwandsarten nicht weiter einzuschränken.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Der Personalaufwand unterliegt einem regelmäßigen Monitoring.

## Empfehlung Nr. 12

### Empfehlung Nr. 12

Der StRH Wien empfahl der GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH, die Wirksamkeit des Betreibervertrages in Abstimmung mit der MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark und der MA 59 - Marktamt einem Monitoring zu unterziehen und gesamthaft zu beurteilen, ob die gesteckten Ziele (wie z.B. Kostenoptimierung und Abfallentsorgungsproblematik) erreicht wurden.

### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung, soweit dies ihren Handlungsbereich betrifft, Folge leisten.

### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Diesbezüglich wurde das Einvernehmen mit der MA 59 - Marktamt hergestellt. Das Thema wird magistratsintern weiter behandelt.

## Empfehlung Nr. 13

### Empfehlung Nr. 13

Der Posten Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen wäre auf seine Reduktionsfähigkeit hin zu überprüfen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Bei den Aufwendungen der Gesellschaft vor allem für Rechtskosten handelt es sich zum größten Teil um die rechtliche Vertretung bei Besitzstörungsklagen. Um ein Funktionieren der Parkraumbewirtschaftung und der Zufahrtsregelung zu gewährleisten, ist die Verfolgung dieser Besitzstörungen unumgänglich. Diesen Aufwendungen stehen allerdings weit übersteigende Einnahmen aus demselben Titel gegenüber.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH ist stets bestrebt, diesen Aufwandsposten so gering als möglich zu halten. Den laufend anfallenden Pkw-Zulassungsausforschungen und Besitzstörungsklagen stehen allerdings entsprechende Einnahmen gegenüber. Im Normalfall werden die so anfallenden Anwaltskosten zwar buchhalterisch als Aufwand erfasst, werden aber nicht zahlungswirksam, da diese von der Verursacherin bzw. vom Verursacher getragen werden (s. entsprechende Einnahmeposten).

## Empfehlung Nr. 14

#### Empfehlung Nr. 14

Es wurde empfohlen, ein entsprechendes Forderungsmanagement zu etablieren sowie gegebenenfalls Maßnahmen einzuleiten, um Ertragsverluste so gering wie möglich zu halten.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Weitere Maßnahmen zur Reduktion von Ertragsverlusten werden forciert, wobei Abschreibungen aus tatsächlich uneinbringlichen Forderungen (Insolvenzen) nicht gänzlich vermieden werden können.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Die Hausverwaltung wurde angewiesen, bereits nach der 2. Mahnung gerichtliche Schritte einzuleiten.

## Empfehlung Nr. 15

### Empfehlung Nr. 15

Der zum 31. Dezember 2020 vorhandene Bilanzgewinn in der Höhe von 1,87 Mio. EUR sollte zur langfristigen Stärkung der Eigenkapitalbasis und zur Deckung eines zusätzlichen künftigen Investitionsbedarfes im Unternehmen belassen werden.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung des StRH Wien wurde sowohl für das Jahr 2020 als auch für das Jahr 2021 Folge geleistet.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Dieser Empfehlung wurde auch für das Jahr 2022 Folge geleistet.

## Empfehlung Nr. 16

### Empfehlung Nr. 16

Die Mehrjahresplanung wäre zu überarbeiten und das adaptierte Zahlenaggregat im lt. der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vorzulegenden jährlichen Wirtschaftsplan abzubilden.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die GMW Großmarkt Wien Betrieb GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

**Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:**

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.



Die Überarbeitung der Mehrjahresplanung befindet sich in Umsetzung.

**Für den Stadtrechnungshofdirektor:**

**Ing. Mag. Albert Schön**

Wien, im September 2023