

4. Was die Anwendung von Vergabevorschriften (Wiener Landesvergabegesetz, Bundesvergabegesetz) für die GESIBA bzw. AEAG anlangt, hat der Vergabekontrollsenat beim Amt der Wiener Landesregierung einen Antrag auf Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens betreffend die Ausschreibung von Gebäudemanagementleistungen mit Bescheid vom 20. Jänner 1997 zurückgewiesen. Wie in der Begründung dieses Bescheides u.a. ausgeführt wurde, handelt es sich bei jenen Aufgaben und Tätigkeiten, die Gemeinnützige Bauvereinigungen zu erfüllen haben, um solche, die inhaltlich als „gewerblicher Art“ anzusehen sind, womit die AEAG vom persönlichen Geltungsbereich der Vergabegesetze grundsätzlich ausgenommen ist. Um künftig Vergaben dennoch einer Regelung zuzuführen, erachtete es das Kontrollamt als dringend geboten, schriftliche interne Vergabevorschriften, die sich an die Grundsätze des Wiener Landesvergabegesetzes (mit Ausnahme des 4. Teiles) bzw. der ÖNorm A 2050 anlehnen, zu erarbeiten und in Geltung zu setzen.

5. Im Zuge einer Begehung der Haustechnikzentrale im Wohnpark im Juli 2001 wurde vom Kontrollamt auch die MSRL-Unterzentrale des Wohnblocks A besichtigt, die in einem beengten Schaltraum (ehemaliger Nassraum) untergebracht ist. Da in diesem Raum die elektrischen Leitungen von vielen Messpunkten zusammenlaufen, waren die Arbeitsbedingungen bei Wartungs- und Störungsbehebungen als suboptimal anzusehen. In diesem Zusammenhang wurde empfohlen, bei derartigen Planungen mehr als bisher auf die räumlichen Erfordernisse für technische Anlagen Bedacht zu nehmen.

Wie die Begehung weiters ergab, war die vor rd. zwei Jahren geplante datenmäßige Zusammenführung von FM und GLT noch nicht umgesetzt worden, obwohl dies lt. Ausschreibung vorgegeben war. Es wurde empfohlen, in Hinkunft nur jene Leistungen in das Leistungsverzeichnis aufzunehmen, die tatsächlich benötigt werden.

Die Erneuerung bzw. Modernisierung des FM und der GLT war eine wichtige Investition in die Sicherheit und Zukunft des Wohnparks und trägt zu Kosteneinsparungen bei Heizung, Lüftung, Warmwasseraufbereitung etc., wesentlich bei. Abschließend war auch auf die benutzerfreundliche Softwareansteuerung und die detaillierten Störungsinformationen hinzuweisen.

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Feststellungen zum Jahresabschluss 1999

Das Kontrollamt hat den Jahresabschluss 1999 der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft („GESIBA“) einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen und hiebei Folgendes festgestellt:

1. Die GESIBA verwaltete 1999 22.902 Wohnungen, wobei 13.518 Wohnungen auf die GESIBA selbst, 3.181 Wohnungen auf die Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft „Wohnpark Alt-Erlaa“ („AEAG“), 1.242 Wohnungen auf die Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. („STEG“) und der Rest von 4.961 Wohnungen auf die Gemeinde Wien und Stiftungen entfielen.

Die AEAG hält sich bei allen Vergaben grundsätzlich an die ÖNorm A 2050, um den korrekten Vergabeprinzipien Rechnung zu tragen.

Die räumlichen Gegebenheiten sind bedauerlicherweise eine unabänderliche Tatsache. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Anforderungen lt. Arbeitnehmerschutz erfüllt werden.

Für die Nichtzusammenführung von FM und GLT gibt es verschiedene betriebspraktische Gründe. Die Option besteht nach wie vor und wird gegebenenfalls umgesetzt werden. Die Leistung wurde nicht abgerufen und daher auch nicht bezahlt.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 1999 wies eine Höhe von 11,60 Mrd.S (*entspricht 0,84 Mrd.EUR*) auf. Das Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf + 138,35 Mio.S (*entspricht + 10,05 Mio.EUR*), worin auch der Verlust aus der Finanzgebahrung mit 10,30 Mio.S (*entspricht 0,75 Mio.EUR*) enthalten war. Nach den Rücklagenbewegungen und der Mindestkörperschaftsteuer ergab sich schließlich ein Bilanzgewinn von 25,37 Mio.S (*entspricht 1,84 Mio.EUR*).

Die Einschau in die Bilanzposition „Wertpapiere des Umlaufvermögens“ zeigte einen Zugang von 432,87 Mio.S (*entspricht 31,46 Mio.EUR*). Bei den Wertpapieren handelte es sich um Anteile an einem ausschließlich in Euro veranlagten Rentenfonds (46,44 Mio.S, *entspricht 3,37 Mio.EUR*), um einen in europäischen Währungen mit guter Bonität veranlagten weiteren Rentenfonds (92,58 Mio.S, *entspricht 6,73 Mio.EUR*) sowie um Pfandbriefe zweier deutscher Bankinstitute mit einem Volumen von 146,72 Mio.S (*entspricht 10,66 Mio.EUR*) bzw. 147,13 Mio.S (*entspricht 10,69 Mio.EUR*). Deren ursprünglich auf dem Konto „Wertpapiere des Anlagevermögens“ erfolgte Anschaffung wurde auf Empfehlung des Revisionsverbandes in das Umlaufvermögen umgebucht.

Unter der Bilanzposition „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ wurden u.a. noch 200 Mio.S (*entspricht 14,53 Mio.EUR*), die in Form von Festgeldern veranlagt waren, ausgewiesen. Darüber hinaus enthielt die Bilanzposition „Wertpapiere des Anlagevermögens“ 0,12 Mio.S (*entspricht 0,01 Mio.EUR*) an 5,75-prozentigen Wr. Kommunalbriefen. Diese Wertpapiere standen im Zusammenhang mit einer früheren Grundstückstransaktion mit der Stadt Wien.

Wie in den Erläuterungen zum Jahresabschluss 1999 ausgeführt wurde, wurden die Wertpapiere des Anlagevermögens zu den Anschaffungskosten bzw. den am Bilanzstichtag niedrigeren Börsenkursen bewertet. Ein derartiger Hinweis fehlte bei den Wertpapieren des Umlaufvermögens, jedoch wurde auch bei diesen ordnungsgemäß das strenge Niederstwertprinzip angewendet.

2. In der Gewinn- und Verlustrechnung 1999 schienen unter der Position 15 „Aufwendungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens (Abschreibungen)“ 11,71 Mio.S (*entspricht 0,85 Mio.EUR*) an Kursverlusten zum Bilanzstichtag auf. Wie zu dieser Position ausgeführt wurde, waren diese auf die zum Bilanzstichtag gegenüber dem Anschaffungswert niedrigeren Kurswerte zurückzuführen.

Die Prüfung des Kontrollamtes ergab weiters, dass bei den Rentenfonds die anteiligen Zinsen vom letzten Ausschüttungszeitpunkt bis zum Anschaffungszeitpunkt als Aufwandszinsen anschaffungskostenmindernd verbucht worden waren, d.h. eine Reduzierung des Kaufpreises um die im Kaufpreis enthaltenen anteiligen Stückzinsen erfolgt war. Diese Aufwandszinsen waren in den „Zinsen und Spesen für Wertpapiere“ mit 4,02 Mio.S (*entspricht 0,29 Mio.EUR*) enthalten. In diesem Zusammenhang wurde empfohlen, künftig derartige Vorgänge im Bericht über den Jahresabschluss entsprechend zu erläutern.

Weitere 1,04 Mio.S (*entspricht 0,08 Mio.EUR*) entfielen auf die abgegrenzten Zinsen für die angeschafften Pfandbriefe und 0,04 Mio.S (*entspricht 2.906,91 EUR*) auf Depotgebühren.

Stellungnahme der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Es gibt keine Richtlinien für die Verbuchung dieser Wertpapiere, ausgenommen erläuternde Bemerkungen im HGB, wonach Wertpapiere, die auf Dauer gehalten werden, im Anlagevermögen zu verbuchen sind. Da von Anfang an beabsichtigt war, die angeschafften Pfandbriefe bis zum Ende der Restlaufzeit zu behalten, sah die GESIBA in ihrer Verbuchung keine unrichtige Vorgangsweise.

Die vom Kontrollamt angeführte fehlende Information stellt keine gesetzlich vorgeschriebene Zusatzangabe dar, sondern liegt im Ermessen des bilanzierenden Unternehmens. Dessen ungeachtet wird die GESIBA beim Jahresabschluss 2000 der Anregung des Kontrollamtes Rechnung tragen und zur Position „Wertpapiere des Umlaufvermögens“ entsprechende Erläuterungen geben.

Die GESIBA wird in Hinkunft der Empfehlung des Kontrollamtes Rechnung tragen und hinsichtlich der Ermittlung des Anschaffungswertes der Investmentzertifikate einen entsprechenden Kommentar in den erläuternden Bemerkungen vorsehen.

Anzumerken war, dass der Ausgabeaufschlag bei den Rentenfonds im Verhandlungswege von 2,5% bzw. 3% auf 0,25% bzw. 0,3% reduziert werden konnte. Auch betragen die Depotgebühren für alle Wertpapiere lediglich 0,04 Mio.S (*entspricht 2.906,91 EUR*) p.a. Bei den deutschen Pfandbriefen hingegen wurden von den Zinsen 0,25% (an Spesen) einbehalten, was die Rendite verminderte.

Die angeführte Zinsenabgrenzung erfolgte auf Basis einer telefonischen Mitteilung der Bank und wurde ohne weitere schriftliche Bestätigung gebucht. Es wurde daher empfohlen, in Hinkunft schriftliche Bestätigungen anzufordern. Der diesbezügliche Buchungsbeleg wurde fünf Monate nach der Anschaffung der Wertpapiere, somit kurz nach der Kuponfälligkeit eines der Rentenfonds, erstellt. Nach der ersten Ausschüttung trat bei diesem ein Kursverlust von 5,6% pro Anteil ein.

In diesem Zusammenhang regte das Kontrollamt an, im Falle eines Verkaufes der Fondsanteile einen zinsenoptimalen Zeitpunkt (Ausschüttungstichtag des Fonds) unter Einbeziehung der Kursentwicklung zu wählen.

Bei einem Fonds werden alle Gewinnanteile thesauriert und erhöhen damit den Rechenwert. Somit kann der von der GESIBA durchgeführte Aufwandsbuchung beim Ankauf der Fondsanteile keine adäquate Ertragsbuchung anlässlich des Verkaufes gegenüber gestellt werden. Aus Gründen der richtigen Bewertung der Wertpapiere zum Anschaffungszeitpunkt müsste die erfolgte Aufwandsbuchung in Form einer Zuschreibung zu den Wertpapieren wieder korrigiert werden.

3. Der Erwerb der angeführten Wertpapiere war auch im Zusammenhang mit der gesamten finanziellen Gestion der GESIBA zu beurteilen. Wie dem § 7 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu entnehmen ist, haben gemeinnützige Wohnbauunternehmen ihr Eigenkapital vornehmlich für die Errichtung von Wohnungen bzw. die Anschaffung von Grundstücken zu verwenden. Im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen, des Wohles des Unternehmens und der Mieter ist bei dem Einsatz der liquiden Mittel auf einen optimalen Mix aus Geldveranlagung, Schaffung von kostengünstigeren Wohnungen und gezielten Maßnahmen zu Mietensenkungen Rücksicht zu nehmen.

Wenngleich die GESIBA die Ansicht vertritt, dass es durchaus zulässig ist, interne Buchungsbelege auf Basis telefonischer Mitteilungen einer Bank zu erstellen, wird der Empfehlung des Kontrollamtes in Hinkunft Rechnung getragen werden.

Es war seit jeher das Bestreben der GESIBA, durch gezielten Einsatz von Eigenmitteln zu einer Mietzinssenkung und damit kostengünstigerem Wohnen beizutragen. Allerdings sollte nicht verkannt werden, dass diese Zielsetzungen derzeit in einem wesentlich veränderten, die gemeinnützigen Bauträger stark benachteiligenden Umfeld erreicht werden sollen.

Drei wesentliche Änderungen haben dieses Umfeld geprägt:

– Einerseits die Skontoentscheidung des OGH aus dem Jahr 1999, die es gemeinnützigen Bauträgern verwehrt, in Hinkunft Skontoerträge zu vereinnahmen und damit eine entsprechende Basis für den Eigenmitteleinsatz zu schaffen. Bei einem angenommenen Bauvolumen von 800 Mio.S (*entspricht 58,14 Mio.EUR*) pro Jahr betragen die jährlichen Ertragsausfälle 24 Mio.S (*entspricht 1,74 Mio.EUR*).

– Die Wohnrechtsnovelle 1999 brachte eine Reduktion des Zinssatzes für in eigenen Bauten eingesetzte Eigenmittel von 5% auf 3,5%. Die dadurch hervorgerufenen jährlichen Ertragseinbußen in Millionenhöhe vermindern die Bildung neuer Eigenmittel.

– Die Wohnrechtsnovelle 2000 stellt die Bauträger vor die Entscheidung, trotz massiver

Erschwerung der künftigen Eigenmittelbildung entweder weitere Eigenmittel zur Finanzierung von Wohnungen einzusetzen oder die Eigentums-Option der Mieter zu akzeptieren.

Alle diese Veränderungen im Umfeld der gemeinnützigen Bauträger machen es erforderlich, in der Finanzgestion entsprechend gegenzusteuern, wie dies auch vom Kontrollamt gefordert wird. Dies bedingt allerdings eine Veranlagungsstrategie, die nicht nur vom Sicherheitsgedanken, sondern in immer stärkerem Maß auch von Ertragsüberlegungen getragen sein muss.

Lt. Prüfbericht des Revisionsverbandes hatte die GESIBA per 31. Dezember 1999 eine Überdeckung von 540,52 Mio.S (*entspricht 39,28 Mio.EUR*) und per 31. Dezember 1998 eine solche von 201,18 Mio.S (*entspricht 14,62 Mio.EUR*) erzielt. Diese Überdeckung errechnete sich aus der Gegenüberstellung des langfristig gebundenen Vermögens zum langfristig zur Verfügung stehenden Kapital unter Berücksichtigung der Finanzierungsspitzen aus der Bautätigkeit und zeigte eine geordnete und gesicherte Vermögens- und Kapitallage.

In Verfolgung ihrer Veranlagungsstrategie erwarb die GESIBA, wie bereits erwähnt, 293,85 Mio.S (*entspricht 21,35 Mio.EUR*) an Pfandbriefen und 139,02 Mio.S (*entspricht 10,10 Mio.EUR*) an Anteilen an Rentenfonds, wobei bei den Pfandbriefen eine Mindestveranlagungszeit von vier bis fünf Jahren (Restlaufzeit) und bei den Fonds eine solche von fünf Jahren vorgesehen war.

Wie aus den Fondsprospekten hervorging, wurde das Kursrisiko zwar relativ gering eingeschätzt, jedoch eine Mindestveranlagungsdauer von fünf Jahren empfohlen. Bei einer derartigen Investition in einer Niedrigzinsphase dürfte dennoch ein Restrisiko verbleiben, wobei sich die Veranlagung der GESIBA in Rentenfonds zumindest bis zum Bilanzstichtag als nicht optimal herausstellte. Auf Grund des allgemein steigenden Zinsniveaus und der damit verbundenen sinkenden Kurswerte der Wertpapiere war eine negative Performance der Fonds und der deutschen Pfandbriefe gegeben. Da die Pfandbriefe am Ende der Laufzeit mit einem Kurswert von 100 getilgt bzw. im Falle einer vorzeitigen Verlosung zu 100 eingelöst werden, hält sich deren Veranlagungsrisiko in Grenzen (Kursverlust per 31. Dezember 1999 1,7%, per 31. Dezember 2000 1%). Die Kursverluste bei den Fonds hingegen beliefen sich an den Bilanzstichtagen 1999 bzw. 2000 auf jeweils 4,6%. Da ein Rentenfonds im Prinzip eine unbegrenzte Laufzeit aufweist und laufend Wiederveranlagungen durchführt, ist in einer Phase steigender Zinsen mit einem stagnierenden Kursniveau zu rechnen.

Die Beurteilung einer Veranlagungsentscheidung sollte auf die zum Zeitpunkt der Veranlagung gegebene Marktsituation abstellen. So einfach es ist, rückblickend in Kenntnis der in der Zwischenzeit erfolgten Marktentwicklung eine Veranlagungsentscheidung als nicht optimal zu bezeichnen, so schwierig ist es, die Wirtschaftslage und die Entwicklung des Kapitalmarktes vorausschauend zu beurteilen.

Der gegenständlichen Veranlagung ging eine eingehende Analyse der gesamtwirtschaftlichen Situation und des Kapitalmarktes – vor allem in den USA – voraus. Im Zuge der umfangreichen Veranlagungsgespräche, die das Unternehmen seinerzeit mit den Banken führte, wurden die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Informationen ausführlich erörtert bzw. evaluiert.

Führende Investmenthäuser haben im ersten Quartal 1999 Prognosen für das Jahr 2000 erstellt, die von einem verlangsamten Wirtschaftswachstum und weiterhin leicht rückläufigem Zinsniveau ausgingen. Da diese Prognosen nicht der Realität entsprachen, kam es zu einer vorübergehenden negativen Performance der Fonds. Die GESIBA erwartet in Zukunft allerdings eine positive Entwicklung.

4. Bei der Entscheidungsfindung hinsichtlich ihrer Wertpapierveranlagung standen der GESIBA eine Reihe von Möglichkeiten zur Verfügung: So wurden ihr auf eigenen Wunsch Bundesanleihen, Pfandbriefe aus Österreich und der Bundesrepublik Deutschland (mit vier bis zehn Jahren Laufzeit), Investmentfonds, Anleihen, eine Stufenzinsanleihe mit jährlicher Kündigungsmöglichkeit und u.a. auch ein österreichischer Rentenfonds, der ausschließlich aus mündelsicheren fest und variabel verzinsten Wertpapieren bestand, angeboten.

Nach Meinung des Kontrollamtes standen dem Unternehmen durchaus interessante Alternativen ohne Kursrisiko und ohne langfristige Bindung zur Verfügung, die es erlaubt hätten, die weitere Entwicklung am Kapitalmarkt abzuwarten. Der Revisionsverband nahm in seinem Prüfbericht zum Jahresabschluss 1999 der GESIBA zu den Abschreibungen der Wertpapiere des Umlaufvermögens insofern Stellung, als er feststellte, dass bei einer kurzfristigen Veräußerung der Fondsanteile die Realisierung von Kursverlusten, welche bislang nur Buchverluste darstellen, drohen würde. Aus seiner Sicht sei daher eine entsprechende Finanzgestion erforderlich, was vom Vorstand der GESIBA auch zugesagt wurde.

Abschließend empfahl das Kontrollamt, die Entwicklungen am Kapitalmarkt laufend zu beobachten, um für die GESIBA vorteilhafte Veranlagungsstrategien verfolgen zu können. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt, bei der Wohnbauförderung, durch den Rückgang verfügbarer Haushaltsnettoeinkommen und bei zunehmenden Beschränkungen der Möglichkeiten der gemeinnützigen Bauvereinigungen, Nebenerträge zu lukrieren, sollte die Finanzgestion helfen, entsprechend gegensteuern zu können.

Die GESIBA hat im Zuge der Veranlagungsüberlegungen selbstverständlich eine Reihe von Veranlagungsalternativen, wie Veranlagung in Festgeldern, Floater oder Private Placements einer Prüfung unterzogen. Alle diese Alternativen wiesen Vor- und Nachteile auf. Die damalige Situation am Finanzmarkt ließ eine Veranlagung in Pfandbriefen und Rentenfonds durchaus vorteilhaft erscheinen. Die Gesellschaft wird weiterhin bemüht sein, bei laufender Marktbeobachtung einen positiven Veranlagungsmix anzustreben.

Jüdisches Museum der Stadt Wien Gesellschaft m.b.H., Prüfung der Aktivitäten in den Jahren 1999 und 2000

Das Kontrollamt nahm die im Herbst 2000 erfolgte Enthüllung des Mahnmals auf dem Judenplatz sowie die gleichzeitig erfolgte Inbetriebnahme des Museums zum mittelalterlichen Judentum zum Anlass, die in den Jahren 1999 und 2000 vom Jüdischen Museum der Stadt Wien Gesellschaft m.b.H. („Jüdisches Museum Wien“) durchgeführten Aktivitäten stichprobenweise zu überprüfen.

1. Allgemeines

1.1 Das Veranstaltungsverzeichnis des Jüdischen Museums Wien wies für den Zeitraum 1999 und 2000 insgesamt 163 Veranstaltungen aus. Hierbei handelte es sich insbesondere um Ausstellungen, Lesungen und Buchpräsentationen, musikalische Programme und speziell für Kinder gestaltete Programme. Die nachfolgende Übersicht zeigt für den Prüfungszeitraum die Anzahl der Veranstaltungen:

Veranstaltung	1999		2000	
	abs.	in %	abs.	in %
Ausstellungseröffnungen	11	12,9	12	15,4
Lesungen und Buchpräsentationen	25	29,4	14	17,9
musikalische Veranstaltungen	16	18,8	16	20,5
Kinderprogramme	19	22,4	17	21,8
sonstige Veranstaltungen	7	8,2	11	14,1
fremde Veranstaltungen	6	7,1	5	6,4
nicht öffentliche Veranstaltungen	1	1,2	3	3,9
gesamt	85	100,0	78	100,0