Die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) rechnet lt. Wirtschaftsplan 2003 mit einem Gewinn im Unternehmensergebnis vor Steuern von 3,90 Mio.EUR, nachdem im Jahr 2002 ein Gewinn von 6,70 Mio.EUR erzielt worden war. Nach einem starken Rückgang des im Jahr 2002 gegenüber dem Vorjahr erreichten Bauvolumens um 31,54 Mio.EUR oder rd. 58 % wurde für das Jahr 2003 eine Verbesserung um 14,40 Mio.EUR oder rd. 64 % erwartet.

1. Allgemeines

1.1 Das Bauvolumen einer großen Wohnbaugesellschaft wie der GESIBA unterliegt trotz genauer Planung naturgemäß Schwankungen auf Grund von Verzögerungen beim Baubeginn (z.B. durch Umplanungen, Erteilung von Baugenehmigungen, Zuteilungen von Wohnbauförderungen, Abwicklung von Bauträgerwettbewerben) sowie auf Grund von technisch bedingten Bauzeitverzögerungen. Das endgültige Bauvolumen und damit auch die endgültigen von der GESIBA lukrierbaren Honorare (Bauverwaltung, Baubetreuung) stehen erst nach Prüfung und Genehmigung der Endabrechnung durch die Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung, Wohnhaussanierung, Wohnungsverbesserung und Aufsicht über die gemeinnützige Bauvereinigung fest.

Die Höhe des Bauvolumens stellt für die GESIBA einen wesentlichen Ertragsfaktor dar. Auch ist die gleichmäßige Auslastung der Bauabteilung für die Sicherung von derzeit rd. 30 Arbeitsplätzen von großer Bedeutung. Eine stetige Bautätigkeit sorgt schließlich für eine kontinuierliche Zunahme der Verwaltungseinheiten im Bereich der Hausverwaltung und damit für positive Ergebnisse dieses Geschäftsfeldes. Auf Grund des allgemein sinkenden Angebotes an geförderten Wohnungen bei gleichzeitig steigender Nachfrage ist der Wohnungsmarkt einem verstärkten Nachfragedruck ausgesetzt, der sich in vielen Vormerkungen von Wohnungssuchenden in der Kundenabteilung der GESIBA bemerkbar macht.

Die GESIBA wies im Wirtschaftsplan 2003 einen Gewinn (Unternehmensergebnis vor Steuern) von 3,90 Mio.EUR (Bilanz 2002: Gewinn 6,70 Mio.EUR, Wirtschaftsplan 2002: Gewinn 4,29 Mio.EUR bzw. in der überarbeiteten Prognose 5,33 Mio.EUR) aus. Nach

Ansicht des Kontrollamtes und auf Grund der Einschätzung im Prüfungszeitpunkt (im Juli 2003) wurde der für das Geschäftsjahr 2003 budgetierte Gewinn mit der gebotenen kaufmännischen Vorsicht veranschlagt.

1.2 Die Zahlen der nachstehenden Tabelle wurden aus den Geschäftsberichten, die Werte für 2003 aus dem Wirtschaftsplan der GESIBA entnommen (in Mio.EUR):

Bauvolumen	Ist 2001	Ist 2002	Soll 2003	Veränderung 2002/2003	
				absolut	in %
GESIBA (Miethäuser inkl. Erwerbshäuser)	42,81	17,12	35,16	+18,04	+105,4
Errichtergemeinschaften	6,66	3,74	0,39	-3,35	-89,6
AEAG	1,04	0,39	-	-0,39	-
STEG	0,30	-	-	-	-
Summe eigene Bauten	50,81	21,25	35,55	+14,30	+67,3
Gemeinde Wien - Schulen	2,03	0,51	-	-0,51	-
WIENER LINIEN GmbH	-	0,66	0,45	-0,21	-31,8
Stiftungen (Sanierungen)	1,30	0,18	1,02	+0,84	+466,7
Fuchsenfeld/Reismannhof	0,02	0,02	-	-0,02	-
Summe Betreuungstätigkeit	3,35	1,37	1,47	+0,10	+7,3
Gesamtbauvolumen	54,16	22,62	37,02	+14,40	+63,7
Gesamtbauvolumen lt. Wirtschaftsplänen	71,15	40,04	37,02	3,02	-7,5

1.3 Wie aus der obigen Tabelle zu entnehmen ist, verzeichnete das Ist-Bauvolumen im Jahr 2002 gegenüber 2001 einen starken Rückgang um 31,54 Mio.EUR oder 58,2 %. Diese Entwicklung, die sich schon im Wirtschaftsplan 2002 abgezeichnet hatte, war bereits Gegenstand einer Prüfung des Kontrollamtes (s. TB 2002).

Der Rückgang des Bauvolumens war auf folgende Faktoren zurückzuführen: Im Bereich der eigenen Bauten folgte nach der Fertigstellung des Großprojektes "Gasometer C und D" mit Wohnungen, Büros, Kindergarten, Wiener Stadt- und Landesarchiv, Garagen sowie dem Shopping-Center "GASOMETER-MALL" - welches gemeinsam mit zwei Bauträgern im Jahre 2001 fertig gestellt wurde - kein entsprechendes Anschlussprojekt. Ein geplantes Großbauvorhaben der GESIBA in Wien 2 mit 536 Wohnungseinheiten und einem geschätzten Gesamtbauvolumen von rd. 73 Mio.EUR konnte trotz intensiver Be-

mühungen nicht realisiert werden. Ferner musste die GESIBA einen bereits erfolgten Liegenschaftsankauf von der Wiener Messe Besitz GmbH - auf dem sich teilweise die ehemalige Jubiläumshalle befand - im Jahre 2000 rückgängig machen. Hiebei handelte es sich um ein Grundstück von 40.000 m^2 in bester Lage mit künftiger U-Bahn-Anbindung, wodurch die Gesellschaft ein Jahresbauvolumen verlor und keine gleichwertigen Ersatzgrundstücke erwerben konnte.

Im Rahmen der Baubetreuung eigener Bauten wurde lt. Jahresabschluss 2002 ein Verlust von ca. 1,18 Mio.EUR erwirtschaftet, der vor allem auf Grund der hohen Vorleistungen und der technischen Komplexität des Großprojektes "Gasometer" eintrat. Bei den Stiftungshäusern waren die Verluste auf die Sockelsanierungen zurückzuführen, die einen hohen Betreuungsaufwand aufweisen, da sie Kleinbaustellen mit einer ungünstigen Kostenstruktur sind.

Bei solchen denkmalgeschützten Objekten ist das Verhältnis zwischen den Kosten und den an die Gebührenordnung für Architekten gebundenen Ertragsmöglichkeiten ungünstig, sodass trotz intensivem Kostenmanagement betriebsabrechnungsbedingte Abgänge bei einjähriger Betrachtung nicht zu vermeiden waren. Durch die Mehrjährigkeit der Projekte wird eine abschließende Beurteilung erst nach Vorliegen der Endabrechnung möglich.

1.3.1 Das eigene Bauvolumen soll von 21,25 Mio.EUR (Ist 2002) auf 35,55 Mio.EUR (Soll 2003) um 14,30 Mio.EUR (+ 67,3 %) ansteigen. Diese Zunahme ist vor allem auf vier eigene Neubauvorhaben zurückzuführen. Hiebei handelt es sich um eine Wohnhausanlage in Wien 12 mit 14 Einheiten (Bauvolumen 1,44 Mio.EUR), um zwei Anlagen in Wien 15 mit 57 Einheiten (Bauvolumen 8,56 Mio.EUR) und zwei Anlagen in Wien 21 mit 195 (Bauvolumen 19,89 Mio.EUR) bzw. 260 Wohnungseinheiten (Bauvolumen 40,26 Mio.EUR).

Somit sollen im Geschäftsjahr 2003 insgesamt 526 Wohnungseinheiten mit einem Gesamtbauvolumen von rd. 70,15 Mio.EUR in Angriff genommen werden, was in Anbetracht der eher schwierigen Situation im Wohnbau als positiv zu bewerten war.

Auf das Budgetjahr 2003 entfällt ein anteiliges Jahresbauvolumen von rd. 11,92 Mio.EUR, da die großen Bauvorhaben in Wien 21 erst im zweiten und vierten Quartal 2003 begonnen werden sollen.

Im Anschluss an den im Jahre 2002 von der GESIBA gewonnenen Bauträgerwettbewerb konnte im dritten Quartal 2002 mit dem Bau einer Wohnhausanlage in Wien 10 mit 145 Wohnungseinheiten (geschätztes Bauvolumen rd. 16,39 Mio.EUR) begonnen werden. Im Budgetjahr 2003 wurde bei diesem Objekt ein Bauvolumen von 8,50 Mio.EUR erwartet.

Auch eine im dritten Quartal 2002 begonnene Wohnhausanlage in Wien 14 mit 92 Wohnungseinheiten wird sich mit einem Bauvolumen von rd. 6 Mio.EUR ebenso wie ein Projekt in Wien 22 mit 89 Wohneinheiten im Budgetjahr 2003 auswirken.

1.3.2 Das Betreuungsbauvolumen stagnierte weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,47 Mio.EUR und wies gegenüber 2002 keine nennenswerte Veränderung auf. Nach dem Auslaufen von Sockelsanierungen bei fünf Stiftungshäusern der Magistratsabteilung 12 - Wien Sozial zeichneten sich im Prüfungszeitpunkt (Juli 2003) keine nennenswerten Betreuungsaufträge ab.

Diese Entwicklung lag vor allem darin begründet, dass die GESIBA von der Stadt Wien nicht mehr mit der Errichtung von Schulen, Kindergärten, Pensionistenheimen beauftragt wurde und auch keine Generalsanierungen von Gemeindebauten vornahm.

Hiefür waren die eingeschränkten budgetären Rahmenbedingungen der Stadt Wien und ein verstärkter Preisdruck in vergaberechtlich geregelten Wettbewerben maßgebend.

Somit wird sich das Betreuungsvolumen im Wirtschaftsjahr 2003 auf die Fortsetzung der Sockelsanierungen der erwähnten fünf Stiftungshäuser beschränken, die im dritten Quartal 2003 begonnen werden sollen und spätestens 2005 abgeschlossen sein dürften.

2. Grundstücksgebarung

2.1 Die Grundstücksbevorratung ist für die GESIBA im Hinblick auf eine kontinuierliche Bautätigkeit bzw. zur gleichmäßigen Auslastung der Bauabteilung wesentlich. Somit kommt dem Ankauf von geeigneten Grundstücken, die auf Grund ihrer Lage, ihrer Widmung, Bauklasse etc. die Errichtung von geförderten Wohnungen ermöglichen, eine zentrale Bedeutung zu. Nach wie vor ist die Lage am Grundstücksmarkt als eher schwierig zu bezeichnen, da nur wenig geeignete Grundstücke angeboten werden. Darüber hinaus müssen die Liegenschaftsankäufe durch die Grundverkehrskommission und den Grundstücksbeirat genehmigt werden, wodurch Verzögerungen eintreten.

Lt. dem Wirtschaftsplan 2002 beabsichtigte die GESIBA, Liegenschaften im Wert von rd. 7,63 Mio.EUR anzuschaffen. Tatsächlich erwarb die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2002 nur drei Liegenschaften um nur 2,54 Mio.EUR. Eine Liegenschaft wurde um 0,31 Mio.EUR verkauft und eine Liegenschaft gegen eine Aufzahlung von 0,21 Mio.EUR getauscht.

2.2 Die drei Ankäufe (2,54 Mio.EUR 7.613 m^2) betrafen Liegenschaften in Wien 21, die vom Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (2.783 m^2 um 287,44 EUR/m^2) angekauft, eine Liegenschaft in Wien 22, die von der Firma B. (3.792 m^2 um 383,30 EUR/m^2) gekauft, und eine Liegenschaft in Wien 22, die von einem Privaten (1.038 m^2 um 280,06 EUR/m^2) erworben wurde. Trotz intensiver Akquisitionstätigkeit entsprachen die realisierten Ankäufe sowohl wert- als auch flächenmäßig nur rd. einem Drittel des geplanten Volumens. Dieser Sachverhalt zeigt die angespannten Situation am Wiener Grundstücksmarkt auf. Da mit einer Vorlaufzeit von zwei bis drei Jahren bis zu einem etwaigen Baubeginn zu rechnen ist, müsste sich das Bauvolumen der nächsten Jahre entsprechend reduzieren.

Der erwähnte Verkauf einer Liegenschaft erfolgte an die WIENER LINIEN GmbH & Co KG, da im Zuge der Verlängerung der U1 einige Reihenhäuser der GESIBA abgetragen werden mussten.

2.3 Die getauschte Liegenschaft in Wien 23 wies eine Fläche von 12.487 m^2 und einen

Buchwert von rd. 0,05 Mio.EUR auf. Die Liegenschaft war am 6. August 1960 zu einem Preis von 2,33 EUR/m^2 erworben worden. Laut Auskunft war es der GESIBA trotz intensiver Bemühungen nicht gelungen, durch eine Umwidmung eine Baureifmachung des Grundstückes zu erwirken.

Bei dem Tauschgrundstück handelte es sich um eine Liegenschaft in Wien 23 mit einer Grundfläche von 1.583 m^2. Unter Berücksichtigung des Buchwertes von rd. 46.000,-- EUR und der Aufzahlung von rd. 201.000,-- EUR ergab sich ein m^2-Preis des neuen Grundstückes von rd. 156,-- EUR. Da der Verkehrswert der eingetauschten Liegenschaft nicht geprüft wurde, konnte über die Wirtschaftlichkeit dieser Transaktion keine Aussage getroffen werden.

2.4 Die GESIBA verfügte Ende 2002 über vier Liegenschaften mit insgesamt 69.866 m^2 in Wien und Niederösterreich als alleinige Eigentümerin. Drei Grundstücke waren in den Jahren 1933, 1941 und 1969 angekauft worden und konnten bisher keiner Bebauung zugeführt werden. Es wurde daher angeregt, diese Liegenschaften - die flächenmäßig fast die Hälfte der GESIBA-eigenen Liegenschaften repräsentieren - durch verstärkte Umwidmungsbemühungen, Grundstückstausch oder Verkauf einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Wünschenswert wäre aus der Sicht des Kontrollamtes eine ausführlichere Darstellung der Liegenschaftsgebarung im Wirtschaftsplan. So sollten auch Ankäufe des vorangegangenen Budgetjahres mit einer Angabe der auf den Grundstücken voraussichtlich möglichen Bebauung, des geplanten Bauvolumens und des ungefähren Baubeginns dargestellt werden.

Ferner sollte der auf ein Jahr bezogene Investitionsplan - im Sinne früherer Anregungen des Kontrollamtes - durch einen Drei-Jahres-Plan hinsichtlich des Bauvolumens (Investitionsplan) ergänzt werden, da üblicherweise vom Grundstücksankauf bis zum Baubeginn mit einer zwei- bis dreijährigen Vorlaufzeit und sodann mit einer durchschnittlich zweijährigen Bauzeit zu rechnen ist.

Stellungnahme der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Zu den drei Liegenschaften, die in den Jahren 1933, 1941 und 1969 angekauft wurden, darf ergänzend bemerkt werden, dass es sich bei der Liegenschaft in Wien 22 um potenzielles Bauhoffnungsland handelt, welches z.T. bereits einer Umwidmung zugeführt wurde und die weitere Umwidmung im Zusammenhang mit dem Ausbau der technischen Infrastruktur zu sehen ist.

Der Liegenschaftsteil in Wien 23 stellt eine Restfläche aus der Bebauung mit dem Wohnpark "Alt-Erlaa" dar. Diese Fläche ist als mögliche Tausch- oder Verkaufsfläche zu sehen, da eine Epk-Widmung besteht.

Die Liegenschaft in Niederösterreich stellt auf Grund des geringen Buchwertes (von rd. 2.500,-- EUR für 12.800 m^2) zu einem passenden Zeitpunkt eine mögliche Tausch- oder Verkaufsfläche dar.

3. Großprojekt "Monte Laa"

Die GESIBA hat im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbes für das Großbauprojekt "Monte Laa" im Jahr 2002 und 2003 zwei Wettbewerbe gewonnen. Eine diesbezügliche Information war jedoch nur aus dem hauseigenen GESIBA-Journal "FAIR Living" (Ausgabe 4/2002), nicht aber dem Wirtschaftsplan 2003 zu entnehmen.

Mit der Überplattung der Süd-Ost-Tangente (A23) am Laaer Berg wurde der abgetrennte Teil des 10. Wiener Gemeindebezirkes wieder zusammengeführt. In diesem Stadtteil von Favoriten sollen insgesamt 1.000 Wohnungen für 3.000 Menschen in zwei Bauabschnitten errichtet werden. Die GESIBA ist eine der maßgeblichen Bauträgerinnen und Initiatorinnen dieses Großprojektes. Das gesamte Wohnbauvolumen (inkl. Wohnbauförderung der Stadt Wien) wird auf rd. 180 Mio.EUR geschätzt. Die ersten Mieter sollen bereits 2005 ihre Wohnungen beziehen.

Die Überplattung der A 23 wird im Endausbau eine Länge von rd. 220 m und eine Breite von durchschnittlich 90 m aufweisen, sodass überirdisch rd. 220.000 m^2 Nutzfläche und ein rd. 12.000 m^2 großer Park geschaffen werden. "Monte Laa" ist jedoch nicht nur ein reines Wohnbauprojekt - das im Sinne der GESIBA-Philosophie nach dem "Niedrigenergieprinzip" (umweltgerechtes Bauen, modernste Umwelttechnologie zwecks Erzielung möglichst niedriger Betriebskosten) errichtet werden soll -, es werden als ganzheitliche Zielsetzung die Bereiche Arbeiten, Wohnen und Freizeit vereint. Daher sollen auch rd. 100.000 m^2 an hochwertigen Büroflächen mit Arbeitsplätzen für 5.000 Menschen geschaffen und die Infrastruktur durch Geschäfte, Nahversorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, öffentliche Einrichtungen, Freizeitparks und Gewerbebetriebe ergänzt werden.

Der erste im GESIBA-Konzern (Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H., STEG) gewonnene Bauträgerwettbewerb für den Bauplatz 8.2. mit 4.586 m^2 dient zur Errichtung von 99 Wohnungseinheiten mit einem Bauvolumen von rd. 11,50 Mio.EUR und soll im dritten Quartal 2003 begonnen werden.

Der zweite von der GESIBA gewonnene Bauträgerwettbewerb für den Bauplatz 11.2. auf einem rd. 2.500 m^2 großen Grundstück soll zur Errichtung von insgesamt 78 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnnutzfläche von knapp 80 m^2 dienen. Auch sind 78 Pkw-Garagenplätze und Gemeinschaftseinrichtungen geplant. Der Baubeginn soll Ende 2003/Anfang 2004 erfolgen.

Der Bericht des Kontrollamtes wird zur Kenntnis genommen.