



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

KA IV - GU 261-2/13

### Maßnahmenbekanntgabe zu

Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung Alpha GmbH,  
Wirtschaftliche Entwicklung und Genuss-scheingebarung

Tätigkeitsbericht 2014

## INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung.....	3
Erledigung des Prüfberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	3
Bericht der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung Alpha GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen .....	5
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	6
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	7
Empfehlung Nr. 4.....	8

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw. ....	beziehungsweise
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Nr.....	Nummer
Vermögensverwaltung Alpha.....	WIENER STADTWERKE Vermögens- verwaltung Alpha GmbH

## **Einleitung**

Das frühere Kontrollamt der Stadt Wien wird seit 1. Jänner 2014 als Stadtrechnungshof Wien bezeichnet. Die nachfolgend dargestellte Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle nimmt Bezug auf einen Bericht des Kontrollamtes.

## **Erledigung des Prüfberichtes**

Das Kontrollamt unterzog die wirtschaftliche Entwicklung und die Genussscheingebahrung der Vermögensverwaltung Alpha einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Kontrollamtes wurde am 5. Dezember 2013 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Kontrollausschusses vom 12. Dezember 2013, Ausschusszahl 112/13, mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfberichtes**

*Das Kontrollamt hat die wirtschaftliche Entwicklung und die Genussscheingebahrung der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung Alpha GmbH der Geschäftsjahre 2007 bis 2012 einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen.*

*Das Kontrollamt stellte fest, dass alle drei mit einem Immobilienprojekt befassten Gesellschaften zum Stichtag 31. Dezember 2012 Bilanzverluste auswiesen. Angesichts weiterhin rückläufiger Gewinnprognosen kann, wenngleich eine abschließende wirtschaftliche Beurteilung des Gesamtprojektes erst mit der geplanten Fertigstellung im Geschäftsjahr 2016 getroffen werden kann, aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass bis dahin erhebliche zusätzliche Finanzmittel bzw. Kapitalzuführungen zur Sicherung der Finanzierung benötigt werden.*

*Hinsichtlich der Rechnungslegung betrafen die Empfehlungen des Kontrollamtes die Einhaltung unternehmensrechtlicher Bestimmungen zur Aufstellung bzw. zum Umfang des Jahresabschlusses und den korrekten bilanziellen Ausweis der Genussrechte. Weiters regte das Kontrollamt an, bei der Durchführung von Immobilienprojekten auf eine zweckmäßige zivilrechtliche Rechtsgrundlage zu achten und beim Abschluss von Dar-*

*lehens- und sonstigen Finanzierungsverträgen nur in begründeten Fällen auf die Auszahlung von Stundungszinsen zu verzichten.*

**Bericht der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung Alpha GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde von der geprüften Einrichtung folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 4 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	2	50
In Umsetzung	-	-
Geplant	2	50
Nicht geplant	-	-

## **Umsetzungsstand im Einzelnen**

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

### **Empfehlung Nr. 1**

Das Kontrollamt empfahl der Vermögensverwaltung Alpha, die unternehmensrechtlichen Bestimmungen zur Aufstellung bzw. zum Umfang des Jahresabschlusses uneingeschränkt zu erfüllen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Vermögensverwaltung Alpha wird gemeinsam mit dem Konzernrechnungswesen künftig verstärkt überprüfen, ob alle Anforderungen an die Aufstellung bzw. zum Umfang des Jahresabschlusses eingehalten werden. In der Sache selbst ("nicht ausreichende Aufstellung des Anhangs") ist festzuhalten, dass für einzelne (aber leider nicht alle) Jahresabschlüsse der Vermögensverwaltung Alpha die Anhänge vollständig erstellt wurden.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Empfehlung des Kontrollamtes wurde hinsichtlich des Jahresabschlusses 2013 vollständig umgesetzt. Der Jahresabschluss wurde erweitert um den Anhang, datiert und vom gesetzlichen Vertreter bzw. von der gesetzlichen Vertreterin der Vermögensverwaltung Alpha unterfertigt. Um verstärkt auf das Erfordernis der Unterfertigung und Datierung aufmerksam zu machen, werden die Jahresabschlüsse künftig mit einer Datums- und Unterschriftenleiste versehen.

**Empfehlung Nr. 2**

Das Kontrollamt empfahl der Vermögensverwaltung Alpha, die Genussrechte, beginnend mit dem Jahresabschluss 2013, auf der Aktivseite unter dem Posten sonstige Ausleihungen darzustellen und die hierfür gebotenen Berichtigungen bzw. Umbuchungen im Einzelabschluss vorzunehmen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird gefolgt. Die Genussrechte wurden auch im Prüfungszeitraum stets auf der Aktivseite unter dem Posten "sonstige Ausleihungen" gebucht; lediglich bei Erstellung der Jahresabschlüsse ist ein Übertragungsfehler unterlaufen, welcher sich - durch Verwendung derselben Vorlagen - in den Folgejahren wiederholt hat.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der Empfehlung des Kontrollamtes wurde vollinhaltlich gefolgt. Eine Umbuchung war nicht erforderlich, da die Genussrechte auch im Prüfungszeitraum stets auf der Aktivseite unter dem Posten "sonstige Ausleihungen" gebucht wurden. Jedoch wurden - entsprechend der Empfehlung - die Ausleihungen im Jahresabschluss 2013 auf der Aktivseite unter dem Posten "sonstige Ausleihungen" dargestellt. Diese Darstellung wird auch künftig in dieser Weise erfolgen.

**Empfehlung Nr. 3**

Das Kontrollamt empfahl der Vermögensverwaltung Alpha, im Rahmen des Abschlusses von Darlehens- und sonstigen Finanzierungsverträgen auf die Auszahlung von Zinsezinsen für die gestundeten Beträge, insbesondere bei kapitalintensiven Projekten mit langen Laufzeiten, nur in begründeten Fällen zu verzichten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Vereinbarung, für die gestundeten Zinsbeträge keine Zinsezinsen zu verrechnen, wurde im konkreten Fall getroffen, da auf-

grund der aliquoten Finanzierung der Projektgesellschaft durch die Gesellschafterin eine andere Festlegung (Verrechnung von Zinsezinsen) keinen wirtschaftlichen Unterschied bewirkt hätte. Die Empfehlung des Kontrollamtes wird bei vergleichbaren Projekten aufgegriffen, um im Einzelfall die passende Gestaltung zu vereinbaren.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant.

Nach Ende des Prüfungszeitraumes wurden keine vergleichbaren Projekte durchgeführt und daher auch keine weiteren Darlehens- und sonstigen Finanzierungsverträge abgeschlossen. Wie in der Stellungnahme angeführt, wird die Empfehlung des Kontrollamtes gegebenenfalls bei vergleichbaren Projekten aufgegriffen.

**Empfehlung Nr. 4**

Das Kontrollamt empfahl der Vermögensverwaltung Alpha, künftig bei Immobilienprojekten, bei denen eine abschließende wirtschaftliche Beurteilung über die Vorteilhaftigkeit erst nach Fertigstellung bzw. Verwertung zweckmäßig ist, eine zivilrechtliche Rechtsgrundlage zu schaffen, die eine durchgehende Kompatibilität zwischen dem dem Immobilienprojekt zugrunde gelegten und dem intendierten Vertragswerk gewährleistet.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Im vorliegenden Fall wurden die Vertragsdokumente von einer renommierten Rechtsanwaltskanzlei gemeinsam mit einer großen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungskanzlei erstellt und mit den Vertragsparteien ausverhandelt. Künftig soll - der Empfehlung des Kontrollamtes folgend - verstärkt auf die Kompatibilität eines umfangreichen Vertragswerkes geachtet werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant.



Nach Ende des Prüfungszeitraumes wurden keine weiteren derartigen Verträge abgeschlossen, jedoch wird - der Empfehlung des Kontrollamtes entsprechend und wie in der Stellungnahme ausgeführt - künftig verstärkt auf die Kompatibilität der Vertragswerke geachtet werden.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Mai 2014