



## 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

StRH III - StW-WW-K-2/15

Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, Prü-  
fung der Kreditaufnahmen

Tätigkeitsbericht 2015

## KURZFASSUNG

*Prüfungsgegenstand waren die von der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH in den Jahren 2010 bis 2014 aufgenommene Kredite in der Gesamthöhe von 18,42 Mio.EUR, wobei im Rahmen der Einschau besonderes Augenmerk auf die Einhaltung des formellen und gesetzeskonformen Vorgehens gelegt wurde.*

*Die Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien zeigte, dass dem Aufsichtsrat der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH bei zu genehmigenden Krediten zur Entscheidung relevante Unterlagen fehlten bzw. zum Teil nicht nachvollziehbar dokumentiert waren. Daraus ergaben sich aufzuzeigende Verbesserungspotenziale bei der Vorlage von entscheidungsrelevanten Unterlagen bzw. deren Dokumentation.*

*Empfehlungen waren weiters bezüglich der Einhaltung der im GmbH-Gesetz enthaltenen gesetzlichen Bestimmungen und diese ergänzenden, maßgeblichen in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat enthaltenen Bestimmungen über genehmigungspflichtige Geschäfte sowie die Einholung der Genehmigung des Aufsichtsrates vor Abschluss des Kreditvertrages auszusprechen.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	6
1.1 Jährliche Leistungsvereinbarungen .....	6
1.2 Prüfungsgegenstand.....	6
1.3 Errichtung eines Aufsichtsrates .....	7
2. Rechtliche Grundlagen .....	7
2.1 Allgemeines .....	7
2.2 Sorgfaltsmaßstäbe bzw. Sorgfaltspflichten der Organe, Haftungen und Entlastungen der Organmitglieder .....	8
2.3 Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH.....	11
3. Übersicht der vorhandenen Kredite .....	11
4. Kreditaufnahmen bei der Bank A in der Höhe von 1 Mio.EUR und 4,50 Mio.EUR ....	12
4.1 Gesellschafterbeschluss vom 11. Juni 2010.....	12
4.2 Kreditverträge .....	13
5. Kreditaufnahme bei der Bank B in der Höhe von 300.000,-- EUR.....	13
5.1 Gesellschafterbeschluss vom 13. Juli 2011 .....	13
5.2 Kreditvertrag.....	13
6. Kreditaufnahme bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" in der Höhe von 5,12 Mio.EUR .....	14
6.1 Begründung und Evaluierung der Kreditaufnahme durch den Geschäftsführer.....	14
6.2 Beschluss des Aufsichtsrates vom 3. Dezember 2012 .....	15
7. Kreditaufnahme bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" in der Höhe von 5,20 Mio.EUR bzw. 1 Mio.EUR .....	15
7.1 Fehlender Beschluss des Aufsichtsrates .....	15
7.2 Kreditvertrag .....	16
8. Kredite bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" in der Höhe von 400.000,-- EUR und 900.000,-- EUR .....	17
8.1 Zeitliche Abfolge .....	17
8.2 Antragsbericht an den Aufsichtsrat.....	17

8.3 Beschluss des Aufsichtsrates vom 8. September 2014 .....	19
8.4 Kreditvertrag über 900.000,-- EUR .....	21
8.5 Kreditvertrag über 400.000,-- EUR .....	21
9. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	22

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Kreditaufnahmen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH.....	12
Grafik 1: Kreditzahlungen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH .....	19
Tabelle 2: Aufteilung der geschätzten Investitionskosten anlässlich der Übersiedlung.....	20

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs .....	Absatz
bzw. ....	beziehungsweise
ca.....	circa
d.h. ....	das heißt
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro
gem .....	gemäß
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG .....	GmbH-Gesetz
inkl. ....	inklusive
IT .....	Informationstechnologie
lt.....	laut
m .....	Meter
Mio.EUR .....	Millionen Euro
Nr.....	Nummer

OG .....	Obergeschoß
OGH .....	Oberster Gerichtshof
p.a. ....	pro anno
Pkt. ....	Punkt
Pkte. ....	Punkte
rd. ....	rund
s. ....	siehe
Z .....	Ziffer
z.B. ....	zum Beispiel
z.T. ....	zum Teil

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Kreditaufnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Jährliche Leistungsvereinbarungen**

Die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" schließt seit dem Jahr 2002 für die Dauer jeweils eines Kalenderjahres eine Leistungsvereinbarung mit ihrer 100%igen Tochtergesellschaft Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH ab. Die Vereinbarungen sehen vor, dass der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH alle laufenden Kosten aus dem Leistungsvertrag im jeweiligen Kalenderjahr zur Gänze ersetzt werden. Die Kosten der jährlichen Vereinbarungen beinhalten auch die fälligen Rückzahlungen der Kreditraten aus Krediten der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH sowohl von Banken also auch von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" selbst. Bis zum Ende der Einschau im Jahr 2014 belief sich das Kreditvolumen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH in acht aufrechten Krediten auf insgesamt 18,42 Mio.EUR.

#### **1.2 Prüfungsgegenstand**

In den Jahren 2013 und 2014 nahm die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH Kredite bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" mit einem Gesamtvolumen von 11,72 Mio.EUR auf. Dies nahm der Stadtrechnungshof Wien zum Anlass, die Kreditgebarung der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH einer Prüfung mit besonderer Betrachtung der Einhaltung des formellen und gesetzeskonformen Vorgehens zu unterziehen. Die Mittelverwendung der aufgenommenen Kredite war nicht Gegenstand der Prüfung, wurde allerdings zum besseren Verständnis

entsprechend der Begründung der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH in den jeweiligen Anträgen an die Gesellschafterin bzw. dem Aufsichtsrat dargelegt.

### **1.3 Errichtung eines Aufsichtsrates**

Die Aufnahme eines Kredites bedurfte bis zur Errichtung eines Aufsichtsrates in der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH am 1. Oktober 2012 der Genehmigung mittels eines Gesellschafterbeschlusses durch die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" als alleinige Gesellschafterin. In der außerordentlichen Generalversammlung am 1. Oktober 2012 fand im Zuge der Änderung der Erklärung zur Errichtung der Gesellschaft vom 21. Juni 2002 die Wahl eines Aufsichtsrates statt. Dieser bestand aus drei Vertreterinnen bzw. Vertretern von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" sowie einem Mitarbeiter der Magistratsdirektion der Stadt Wien. Am selben Tag fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH statt.

## **2. Rechtliche Grundlagen**

### **2.1 Allgemeines**

Für die Aufnahme von Darlehen und Krediten ist einerseits die im GmbHG festgelegte Empfehlung einer grundsätzlichen Genehmigung durch den Aufsichtsrat anzuwenden, andererseits die in den Gesellschaftsverträgen oder in den Geschäftsordnungen festgesetzte Höhe von Darlehen und Krediten, die einer vorherige Zustimmung des Aufsichtsrates bzw. der Generalversammlung bedürfen. Von der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates nicht erfasst sind beispielsweise die Gewährung von Zahlungszielen oder Ratenzahlungen mit Kundinnen bzw. Kunden, soweit diese branchen- bzw. geschäftsüblich sind.

Gemäß der einschlägigen Fachliteratur sind für die Gewährung von Darlehen und Krediten der diesbezügliche Höchstbetrag, die Verzinsung und die Rückzahlungsmodalitäten sowie die Zurverfügungstellung von Sicherheiten festzulegen und der Beschlussfassung bzw. Genehmigung durch den Aufsichtsrat zu unterwerfen. Für den Fall, dass die bereits bewilligten Darlehens- bzw. Kreditbedingungen einer maßgeblichen Änderung

unterworfen werden sollen, bedarf es hierfür ebenfalls einer neuerlichen Genehmigung durch den Aufsichtsrat.

Nach herrschender Lehre, Literatur und Rechtsprechung hat der Aufsichtsrat die Rechtmäßigkeit, die Ordnungsmäßigkeit sowie die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der Geschäftsführung zu prüfen.

## **2.2 Sorgfaltsmaßstäbe bzw. Sorgfaltspflichten der Organe, Haftungen und Entlassungen der Organmitglieder**

2.2.1 Mitglieder der Geschäftsführung haften gemäß gesellschaftsrechtlicher Bestimmungen im GmbHG im Rahmen ihrer Organfunktion bei schuldhaftem Verstoß gegen die Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsfrau bzw. eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsmannes persönlich und unbeschränkt. Die Aufsichtsratsmitglieder trifft gemäß den Bestimmungen des GmbHG ebenfalls eine solche Haftung, wenn sie ihre Pflichten zur Überwachung und Kontrolle der Geschäftsleitung vernachlässigen.

Die Haftung gilt für jene Schäden, welche die Organmitglieder der Gesellschaft oder deren Gesellschafterinnen bzw. Gesellschaftern (sogenanntes Innenverhältnis) oder Gläubigerinnen bzw. Gläubigern der Gesellschaft oder sonstigen Dritten (sogenanntes Außenverhältnis) schuldhaft zufügen.

Die zentralen Bestimmungen zur angesprochenen Haftung finden sich - wie bereits erwähnt - im GmbHG wie folgt:

- Gemäß § 25 Abs 1 GmbHG sind die Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt einer ordentlichen Geschäftsfrau bzw. eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer, die ihre Obliegenheiten verletzen, haften gem. § 25 Abs 2 GmbHG der Gesellschaft zur ungeteilten Hand für daraus entstandenen Schaden. Diese Ersatzansprüche verjähren gem. § 25 Abs 6 GmbHG nach fünf Jahren.



- Die in § 25 GmbHG getroffenen Anordnungen finden nach § 33 GmbHG auch auf den Aufsichtsrat Anwendung. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haften daher ebenfalls zur ungeteilten Hand.

2.2.2 Nach herrschender Meinung in der Fachliteratur haben die Mitglieder des Vorstandes bzw. der Geschäftsführung jene Fähigkeiten und Kenntnisse zu besitzen, die in dem betreffenden Geschäftszweig und für die jeweilige Unternehmensgröße üblicherweise erwartet werden können. Auf dieser Grundlage haben sie ihre unternehmerische Sorgfaltspflicht auszuüben, wobei Unkenntnis oder Unerfahrenheit keine Entschuldigungsgründe darstellen. Es handelt sich demnach zwingend um einen objektiven Sorgfaltsmaßstab, der über die in eigenen Angelegenheiten anzuwendende Sorgfalt hinausgeht.

Nach der Rechtsprechung des OGH (OGH vom 23. Mai 2007, 3Ob59/07h) stellt § 25 GmbHG einen allgemeinen Auffangtatbestand für alle Pflichtverletzungen dar und bestimmt den objektiven Sorgfaltsmaßstab. Zu den Pflichten der Geschäftsführerin bzw. des Geschäftsführers gehört demnach, das Unternehmen unter Beachtung aller maßgebenden Rechtsvorschriften zu leiten. Die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer ist dabei verpflichtet, den Vorteil der Gesellschaft zu wahren und Schaden von der Gesellschaft abzuwenden. Die Geschäftsführerin bzw. den Geschäftsführer trifft eine Treuepflicht gegenüber der Gesellschaft und deren Gesellschafterinnen bzw. Gesellschaftern.

Gemäß Rechtsprechung des OGH (OGH vom 22. Oktober 2003, 3Ob287/02f) besteht zwischen den haftungsrechtlichen Bestimmungen des GmbHG *"insofern kein substantieller Unterschied, als es hier wie dort darum geht, dass sich die Mitglieder des geschäftsführenden Organs nicht wie beliebige Unternehmer, sondern wie ordentliche Geschäftsleute in verantwortlich leitender Position bei selbständiger treuhändiger Wahrnehmung fremder Position und Vermögensinteressen verhalten müssen."*

2.2.3 Auch über die Sorgfalt von Aufsichtsratsmitgliedern hat der OGH entschieden (z.B. OGH vom 26. Februar 2002, 1Ob144/01k). Danach haften Aufsichtsratsmitglieder *"für den Mangel jener Sorgfalt, die man von einem ordentlichen Aufsichtsratsmitglied nach der besonderen Lage des Einzelfalls erwarten kann, das heißt, von einem Menschen, der in geschäftlichen und finanziellen Dingen ein größeres Maß an Erfahrung und Wissen besitzt als ein durchschnittlicher Kaufmann und die Fähigkeit hat, schwierige rechtliche und wirtschaftliche Zusammenhänge zu erkennen und ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft zu beurteilen."* Nach der Rechtsprechung des OGH müssen sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates zumindest über die Fähigkeit verfügen, die Vorgänge im Unternehmen sachgerecht beurteilen zu können. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates muss über das Wissen und die Erfahrung verfügen, die zur kompetenten Bewältigung der dem Aufsichtsrat übertragenen Aufgaben erforderlich sind. Dazu zählt jedenfalls auch die Fähigkeit, die von den Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführern an den Aufsichtsrat herangetragenen Berichte mit entsprechender Sachkenntnis aufzunehmen, um daraus die richtigen Schlüsse für die zu treffenden Entscheidungen über Geschäftsführungsmaßnahmen ziehen zu können.

2.2.4 Gemäß § 35 Abs 1 Z 1 GmbHG unterliegt die Entlastung der Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer sowie des Aufsichtsrates der Beschlussfassung durch die Gesellschafterinnen bzw. Gesellschafter, was im Regelfall in der Generalversammlung erfolgt.

Eine solche Entlastung bringt nach herrschender Rechtsmeinung und Rechtsprechung (OGH) zum Ausdruck, dass die Gesellschafterinnen bzw. Gesellschafter die Tätigkeit der Geschäftsführung in der zu beurteilenden Zeitspanne (in der Regel also für das abgelaufene Geschäftsjahr) billigen. Weiters manifestiert die wirksame Entlastung, dass der Gesellschaft keine Ansprüche gegen die Geschäftsführung zustehen und die Geschäftsführung von allfälligen Schadenersatzansprüchen durch die Gesellschaft befreit wird. Eine wirksame Entlastung stellt somit eine einseitige Verzichtserklärung dar, die allerdings voraussetzt, dass ein eventuell bestandener Ersatzanspruch aus der Berichterstattung durch die Geschäftsführung und den vorgelegten vollständigen Unterlagen bei sorgfältiger Prüfung erkennbar war.

Die Befreiung bezieht sich daher nur auf solche Schadenersatzansprüche, die unter Einhaltung der Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung (d.h. Vorlage vollständiger Unterlagen sowie vollständiger Berichterstattung) erkennbar waren oder die den Gesellschafterinnen bzw. Gesellschaftern auf andere Weise bekannt geworden sind. Wird die Entlastung wirksam erteilt, so darf die Gesellschaft daher aus den ihr bekannten und in die Entlastung einbezogenen Vorfällen keine Sanktionen gegen die Mitglieder der Geschäftsführung ergreifen.

### **2.3 Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH**

Wie bereits erwähnt, erfolgte die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH am 1. Oktober 2012. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wurde in der Sitzung vom 22. April 2013 beschlossen.

Nach dieser Geschäftsordnung unterliegen auf den Prüfungsgegenstand bezogen folgende Rechtsgeschäfte der Zustimmungspflicht durch den Aufsichtsrat: *"Die Aufnahmen von Anleihen, Darlehen oder Krediten in einem Betrag von - im Einzelfall - 100.000,-- EUR (hunderttausend EUR) oder mehr oder - insgesamt in einem Geschäftsjahr - 200.000,-- EUR (zweihunderttausend EUR)".* Eine gleichlautende Formulierung findet sich auch im Vertrag über die Errichtung der Gesellschaft.

### **3. Übersicht der vorhandenen Kredite**

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH nahm in den Jahren 2010 bis 2014 Kredite in der Gesamthöhe von 18,42 Mio.EUR auf, die in nachstehender Tabelle angeführt sind:

Tabelle 1: Kreditaufnahmen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

Kreditgeberin bzw. Kreditgeber	Aufgenommener Kredit in EUR	Laufzeit Monate	Beginn	Ende
Bank A	1.000.000,00	120	31.07.10	30.06.20
Bank A	4.500.000,00	60	30.06.11	30.06.16
Bank B	300.000,00	60	31.10.11	30.09.16
Wiener Wohnen	5.120.000,00	60	02.01.13	31.12.17
Wiener Wohnen	5.200.000,00	72	30.09.13	31.08.19
Wiener Wohnen	1.000.000,00	72	31.01.14	31.12.19
Wiener Wohnen	400.000,00	10	01.10.14	31.07.15
Wiener Wohnen	900.000,00	120	01.10.14	30.09.24
Summe	18.420.000,00			

Quelle: Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

Von den insgesamt acht aufgenommenen Krediten in der Gesamthöhe von 18,42 Mio.EUR wurden drei Kredite über insgesamt 5,80 Mio.EUR bei zwei Banken aufgenommen. In den Jahren 2013 und 2014 gewährte ausschließlich die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" weitere fünf Kredite mit einem Gesamtvolumen von 12,62 Mio.EUR. Dabei zeigte sich, dass die Zinssätze, die die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH verrechnete, niedriger waren als die bei den Banken aufgenommenen Kredite.

Die Laufzeit der Kredite bewegte sich in der Bandbreite zwischen zehn und 120 Monaten mit dementsprechend variierenden Zinssätzen.

#### **4. Kreditaufnahmen bei der Bank A in der Höhe von 1 Mio.EUR und 4,50 Mio.EUR**

##### **4.1 Gesellschafterbeschluss vom 11. Juni 2010**

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wurde mit dem Gesellschafterbeschluss vom 11. Juni 2010 von der Gesellschafterin ermächtigt, für die Finanzierung der notwendigen Investitionen der Dienstleistungen Videoüberwachung in Wohnhäusern von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" und "Servicecenter für den persönlichen Kundenkontakt" Kredite bei der Bank A aufzunehmen. Dem Gesellschafterbeschluss lag eine von der Gesellschafterin der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" unterfertigte Patronatserklärung über 6 Mio.EUR bei. Der Gesellschafterbeschluss enthielt keine Angaben über Kreditkonditionen, diese konnten nur dem Gutachten der T GmbH datiert mit Mai 2010 entnommen werden. Das erwähnte Gutachten der

T GmbH umfasste die eingeholten Angebote sowie die Empfehlung, den Kreditvertrag mit der Bank A abzuschließen.

#### **4.2 Kreditverträge**

Dem Stadtrechnungshof Wien lag während der Prüfung das Kreditangebot der Bank A über 1 Mio.EUR in unvollständiger Form vor. Dieses bestand nur aus dem Punkt "Kreditgegenstand" und den Konditionen. Ein vollständiges Exemplar datiert mit 11. Juni 2010 wurde dem Stadtrechnungshof Wien im Zuge der Schlussbesprechung übermittelt.

Das Kreditangebot über 4,50 Mio.EUR der Bank A vom 11. Juni 2010 war vollständig.

### **5. Kreditaufnahme bei der Bank B in der Höhe von 300.000,-- EUR**

#### **5.1 Gesellschafterbeschluss vom 13. Juli 2011**

Zur Finanzierung der notwendigen Investitionen der Dienstleitung "Videoüberwachung in Wohnhäusern" von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" ermächtigte die damalige Direktorin der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" als alleinige Gesellschafterin der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH mit dem Gesellschafterbeschluss vom 13. Juli 2011 die Aufnahme eines weiteren Kredites von 300.000,-- EUR bei der Bank B.

Diesem Gesellschafterbeschluss waren keine weitergehenden Informationen über Kreditkonditionen, Rückzahlungsraten etc. zu entnehmen. Den vorgelegten Unterlagen war auch nicht zu entnehmen, dass diese der Gesellschafterin bekannt waren.

Es war daher der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH zu empfehlen, bei künftigen Genehmigungen durch die Gesellschafterin bzw. den Aufsichtsrat alle entscheidungsrelevanten Unterlagen vorzulegen und dies entsprechend zu dokumentieren.

#### **5.2 Kreditvertrag**

Der dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegte fünf Seiten umfassende Kreditvertrag mit der Bank B vom 7. Juli 2011 enthielt die Unterschrift des Geschäftsführers der Stadt

Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, das Datum 13. Juli 2011 wurde per Hand hinzugefügt. Als Kreditzweck war "Installation von Videoüberwachungsgeräten" angeführt. Die Konditionen und Spesen waren angegeben.

## **6. Kreditaufnahme bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" in der Höhe von 5,12 Mio.EUR**

### **6.1 Begründung und Evaluierung der Kreditaufnahme durch den Geschäftsführer**

Am 9. Oktober 2012 informierte der Geschäftsführer der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH den Aufsichtsrat schriftlich zu geplanten, weiteren Kreditaufnahmen und führte die bisherige Gebarungspraxis umfassend aus. Weiters wurde der Aufsichtsrat darüber informiert, dass seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH die T GmbH beauftragt wurde, eine entsprechende Marktevaluierung durchzuführen und einen Vorschlag der Kreditaufnahme zu erarbeiten.

Die Möglichkeit, mittels Gesellschafterzuschusses eine Kapitalaufstockung der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH durch die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" vorzunehmen, wurde zwar in Erwägung gezogen, jedoch verworfen, weil der mit 1 % zu versteuernde Gesellschafterzuschuss letztlich teurer käme als eine Kreditaufnahme.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt hiezu fest, dass das in der Berichterstattung des Geschäftsführers an den Aufsichtsrat erwähnte Gutachten der T GmbH in den dem Stadtrechnungshof Wien übermittelten Unterlagen nicht vorlag. Ebenso fehlten Vergleichsangebote von Kreditunternehmen bzw. ein Vergleich mit marktüblichen Kreditkonditionen.

Es war daher auch in diesem Fall der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH zu empfehlen, bei künftigen Genehmigungen durch die Gesellschafterin bzw. den Aufsichtsrat alle entscheidungsrelevanten Unterlagen vorzulegen und dies entsprechend zu dokumentieren.

## **6.2 Beschluss des Aufsichtsrates vom 3. Dezember 2012**

Dem Protokoll der Aufsichtsratssitzung war zu entnehmen, dass nach Erörterung des Themas Kreditaufnahme durch den Geschäftsführer in der Aufsichtsratssitzung vom 3. Dezember 2012 ein einstimmiger Beschluss zur Finanzierung notwendiger Investitionen im Bereich Videoüberwachung sowie für die Weiterentwicklung der IT Applikationen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH erging. Demgemäß wurde die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH seitens des Aufsichtsrates ermächtigt, für die Finanzierung der notwendigen Investitionen einen Betriebsmittelkredit in der Höhe von 5,12 Mio.EUR bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" aufzunehmen.

Der Aufsichtsrat forderte, den Kreditvertrag schriftlich mit den Angaben über Zinsen und Tilgung in der Höhe von 90.618,-- EUR sowie dem Verbot der Weitergabe des Kredites an Dritte (inkl. der Konditionen) zu ergänzen.

Daraufhin schloss am 4. Dezember 2012 die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH als Kreditnehmerin mit der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" als Kreditgeberin einen Kreditvertrag ab, in dem die vom Aufsichtsrat geforderten Ergänzungen Berücksichtigung fanden.

Als Verwendungszweck wurden nicht näher definierte Anschaffungen für die Videoüberwachung in Wohnhäusern von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" mit einem Betrag von 540.000,-- EUR und eine ebenso nicht näher definierte Neuentwicklung der IT Applikationen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH mit einem Betrag von 4,58 Mio.EUR angegeben.

## **7. Kreditaufnahme bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" in der Höhe von 5,20 Mio.EUR bzw. 1 Mio.EUR**

### **7.1 Fehlender Beschluss des Aufsichtsrates**

Eine Genehmigung des Kreditvertrages vom 29. Juli 2013 in der Gesamthöhe von 6,20 Mio.EUR konnte trotz wiederholter Urgenz des Stadtrechnungshofes Wien an den Geschäftsführer der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH weder mit ei-

nem Beschluss des Aufsichtsrates noch mit einem Beschluss der Generalversammlung nachgewiesen werden.

Wie bereits erwähnt, unterliegen gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat die Aufnahmen von Anleihen, Darlehen oder Krediten ab einem Betrag von - im Einzelfall - 100.000,-- EUR oder mehr oder - insgesamt in einem Geschäftsjahr - 200.000,-- EUR der Zustimmungspflicht durch den Aufsichtsrat.

Der Stadtrechnungshof Wien sah sich zu der Empfehlung an die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH veranlasst, künftig die im GmbHG enthaltenen gesetzlichen Bestimmungen über genehmigungspflichtige Geschäfte und die diese ergänzenden, maßgeblichen in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat enthaltenen Bestimmungen einzuhalten. Darüber hinaus war festzuhalten, dass in den Sitzungsprotokollen des Aufsichtsrates nicht dokumentiert war, ob und inwieweit der Aufsichtsrat nach Kenntnis der nicht genehmigten Kreditaufnahme über 6,20 Mio.EUR darauf reagierte.

## **7.2 Kreditvertrag**

Dem Stadtrechnungshof Wien lag der zwischen der Kreditnehmerin Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und der Kreditgeberin, Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", abgeschlossene Kreditvertrag vom 29. Juli 2013 vor. Dieser Vertrag war vom Geschäftsführer der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und vom Direktor von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" unterfertigt.

Gegenstand des Kreditvertrages waren zwei Kredite in der Höhe von 5,20 Mio.EUR für das Jahr 2013 bzw. 1 Mio.EUR für das Jahr 2014. Als Verwendungszwecke wurden "Anschaffungen für die Neuentwicklung der IT Applikationen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH" sowie "Büroausstattung und Herstellung von elektrischen und IT Anschlüssen im 7. OG der Guglgasse 7 - 9 - Büros der Qualitätskontrolle" mit 6,20 Mio.EUR definiert. Die vollständige Inanspruchnahme des Kredites 2013 erfolgte mit 1. September 2013 und die vollständige Inanspruchnahme des Kredites 2014 erfolgte mit 1. Jänner 2014.



Anzumerken war, dass bereits sieben Monate nach der Aufnahme eines Kredites über 4,58 Mio.EUR für "Anschaffungen für die Neuentwicklung der IT Applikationen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH" weitere 6,20 Mio.EUR als Kredit für denselben Zweck aufgenommen wurden.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH teilte hiezu mit, dass die stufenweise Aufnahme von Kreditmitteln auf die Optimierung der Kreditkonditionen und die Anpassung der Finanzmittel an den Liquiditätsbedarf der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH ausgerichtet war.

## **8. Kredite bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" in der Höhe von 400.000,-- EUR und 900.000,-- EUR**

### **8.1 Zeitliche Abfolge**

Im Gegensatz zu den im Jahr 2013 aufgenommenen Krediten über insgesamt 6,20 Mio.EUR, die dem Aufsichtsrat nicht zur Genehmigung vorgelegt wurden, führte der Geschäftsführer der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice die Aufnahme von zwei neuerlichen Krediten im Jahr 2014 in der Höhe von insgesamt 1,30 Mio.EUR der Genehmigung durch den Aufsichtsrat zu. In der zeitlichen Abfolge dieses Geschäftsvorganges war allerdings bemerkenswert, dass der besagte Kreditvertrag bereits am 27. August 2014 unterfertigt worden war, der Aufsichtsrat der Kreditaufnahme allerdings erst im Nachhinein, und zwar in seiner Sitzung am 8. September 2014 zustimmte. Im Protokoll der Aufsichtsratssitzung fand sich diesbezüglich kein entsprechender Hinweis.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, bei künftigen Kreditaufnahmen die Genehmigung des Aufsichtsrates vor Abschluss des Kreditvertrages einzuholen.

### **8.2 Antragsbericht an den Aufsichtsrat**

8.2.1 Der Geschäftsführer der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte in seinem Antragsbericht eines kurz- und langfristigen Darlehens bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" an den Aufsichtsrat am 8. September 2014 aus,

dass die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH aufgrund des fortschreitenden Wachstums in ein größeres Bürogebäude übersiedeln müsse. Vom Geschäftsführer der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wurden die im "Businesspark Marximum", in 1110 Wien, Modecenterstraße 17 - 19, Unit 5 infrage kommenden Büroräumlichkeiten rd. 440 m Luftlinie vom derzeitigen Standort entfernt, bereits im Vorfeld als neuer Bürostandort ausgewählt. Der Bezug derselben sollte bis Ende Oktober 2014 erfolgt sein. Der Umzug vom bisherigen Standort in 1030 Wien, Guglgasse 7 - 9 in den neuen Standort 1110 Wien, Modecenterstraße 17 - 19, Unit 5 sowie eine neu anzuschaffende Büroausstattung konnte lt. Geschäftsführer der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH nur mittels eines kurzfristigen Kredites über zehn Monate in der Höhe von 400.000,-- EUR sowie eines langfristigen Kredites über zehn Jahre in der Höhe von 900.000,-- EUR finanziert werden.

8.2.2 Der Geschäftsführer der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH hatte lt. Antragsbericht entschieden, den Kredit über 900.000,-- EUR aufgrund der Langfristigkeit und der damit verbundenen notwendigen Sicherheiten (Patronatserklärung) bei einer Außenfinanzierung nicht bei Kreditinstituten anzufragen, sondern ausschließlich über die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" aufzunehmen.

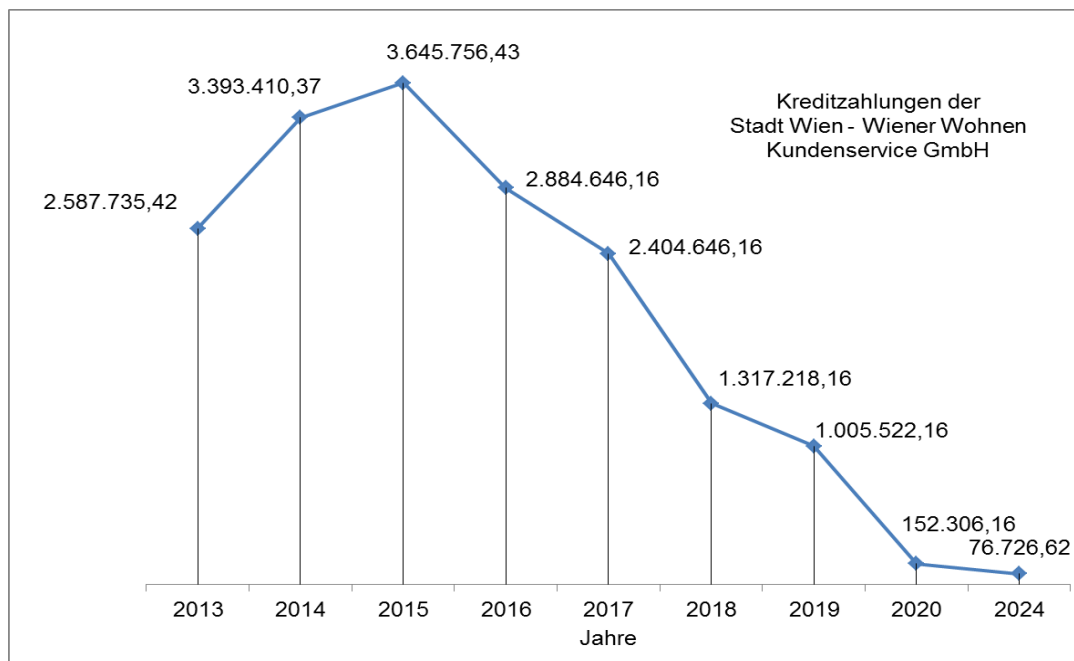
8.2.3 Bezüglich der kurzfristigen Finanzierung von 400.000,-- EUR lagen neben einem Angebot von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" Angebote von zwei Banken vor.

Der Vergleich der Angebote der beiden Banken und von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt. Das Angebot von der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" war am günstigsten, sodass der Geschäftsführer der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH anstrebte, auch den kurzfristigen Kredit bei der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" aufzunehmen.

### 8.3 Beschluss des Aufsichtsrates vom 8. September 2014

8.3.1 Dem Antrag an den Aufsichtsrat zur Genehmigung der Kredite über 400.000,-- EUR bzw. 900.000,-- EUR lag eine Reihe von Unterlagen bei, wie z.B. eine Übersicht über die Aufteilung der Investitionskosten, eine Kostenaufstellung für die Besiedelung der neuen Geschäftsräume und die unterschiedlichen Kreditberechnungen. Weiters lag eine Aufstellung der Finanzierungssituation vor, welche die sechs bereits aufgenommenen und die beiden zur Genehmigung anstehenden Kredite enthielt. Zur besseren Veranschaulichung lag dem Aufsichtsrat auch eine grafische Darstellung der Kreditrückzahlungen p.a. der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH für den Zeitraum 2013 bis 2024 vor (Beträge in EUR):

Grafik 1: Kreditzahlungen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH



Quelle: Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

Wie aus der Grafik hervorgeht, steigt die Kreditbelastung für die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH im Jahr 2015 auf rd. 3,60 Mio.EUR und würde unter der Annahme, dass keine weiteren Kredite mehr aufgenommen würden, kontinuierlich sinken.

8.3.2 In der Aufsichtsratssitzung am 8. September 2014 wurde nachstehender Antrag beschlossen:

*"Der Aufsichtsrat der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH stimmt, auf Basis des Berichts des Geschäftsführers der Stadt Wien Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und der vorgelegten Unterlagen der Aufnahme eines kurzfristigen Kredits in Höhe von 400.000,-- EUR für die Laufzeit von 10 Monaten von der Muttergesellschaft Stadt Wien - Wiener Wohnen zu."*

Die dem Aufsichtsrat vorgelegten Schätzkosten für die Übersiedlung in den neuen Standort sind nachstehender Tabelle zu entnehmen (Beträge in EUR):

Tabelle 2: Aufteilung der geschätzten Investitionskosten anlässlich der Übersiedlung

Aufteilung der Investitionskosten Abschreibungsdauer in Jahren	Beträge				
	3	10	15,5	keine	Gesamtergebnis
Büroausstattung NEU					
Arbeitsplätze		162.600,00	15.000,00	400,00	178.000,00
Diverses 1)				31.400,00	31.400,00
Empfangsbereich		9.000,00			9.000,00
Küchen und Pausenräume	2.500,00	155.000,00	15.000,00		172.500,00
Schließsystem			12.000,00		12.000,00
Büroausstattung NEU gesamt	2.500,00	326.600,00	42.000,00	31.800,00	402.900,00
IT Kosten					
Firewall	28.500,00				28.500,00
Hardware	67.000,00				67.000,00
Netzwerkkosten			402.500,00		402.500,00
IT Kosten gesamt	95.500,00		402.500,00		498.000,00
Marketing (Schilder, Drucksorten)				47.300,00	47.300,00
Mietvertrag					
Kaution				60.000,00	60.000,00
Maklergebühr				128.000,00	128.000,00
Vergebührung			35.000,00		35.000,00
Mietvertrag gesamt			35.000,00	188.000,00	223.000,00
Übersiedelungsorganisation				72.600,00	72.600,00
Gesamtergebnis	98.000,00	326.600,00	479.500,00	339.700,00	1.243.800,00

Quelle: Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

Anmerkung zu Diverses 1):

Die Kosten von 31.400,-- EUR setzten sich aus Sicherheitsausstattung in der Höhe von ca. 7.100,-- EUR, Geschirr, Reinigungsbehelfe etc. in der Höhe von ca. 17.000,-- EUR sowie Ausstattung der Büros und Besprechungszimmer mit Arbeitsbehelfen wie Flipcharts etc. zusammen.

Diese Tabelle mit den Schätzkosten von insgesamt 1.243.800,-- EUR sah die Zuordnung der einzelnen Positionen in die verschiedenen Abschreibungszeiträume vor und war die Entscheidungsgrundlage für den Aufsichtsrat über die Kreditaufnahme von insgesamt 1,30 Mio.EUR.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Kostenaufstellung in dieser Tabelle keiner inhaltlichen Prüfung.

#### **8.4 Kreditvertrag über 900.000,-- EUR**

Wie bereits zuvor im Bericht dargestellt, schlossen am 27. August 2014, rd. 14 Tage vor der Genehmigung in der Aufsichtsratssitzung am 8. September 2014, die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH als Kreditnehmerin und die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" als Kreditgeberin einen Kreditvertrag ab.

Kreditgegenstand war ein einmal ausnützbarer Kredit in der Höhe von 900.000,-- EUR, Rückzahlung in 120 monatlichen Pauschalraten jeweils am Monatsletzten, beginnend mit 31. Oktober 2014.

Als Verwendungszweck wurden die Investition des Umzuges der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH in den "Businesspark Marximum" sowie Einrichtung der Büroräumlichkeiten angegeben.

#### **8.5 Kreditvertrag über 400.000,-- EUR**

Auch dieser Kreditvertrag wurde am 28. August 2014, vor der Genehmigung durch den Aufsichtsrat am 8. September 2014, zwischen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH als Kreditnehmerin und die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" als Kreditgeberin abgeschlossen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, bei künftigen Kreditaufnahmen die Genehmigung des Aufsichtsrates vor Abschluss des Kreditvertrages einzuholen.

Kreditgegenstand war ein einmal ausnützbarer Kredit in der Höhe von 400.000,-- EUR mit Rückzahlung in zehn monatlichen Pauschalraten jeweils am Monatsletzten, beginnend mit 31. Oktober 2014. Als Verwendungszweck wurde wie im Kreditvertrag vom 27. August 2014 die Investition des Umzuges der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH in den "Businesspark Marximum" sowie die Einrichtung der Büroräumlichkeiten angegeben.

## **9. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Es war zu empfehlen, bei künftigen Genehmigungen durch die Gesellschafterin bzw. den Aufsichtsrat alle entscheidungsrelevanten Unterlagen vorzulegen und dies entsprechend zu dokumentieren (s. Pkte. 5.1 und 6.1).

### Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH:

Für die Kreditaufnahme, in den beiden genannten Fällen (Pkte. 5.1 und 6.1), wurde durch einen externen Berater ein Gutachten erstellt, welches eine sachverständige Evaluierung und Auswahlhilfe bei den Konditionen und bei der Wahl der Kredite für die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH anlässlich der Finanzierungserfordernisse vornimmt. Dieses Gutachten wurde der Gesellschafterin bzw. dem Aufsichtsrat als Entscheidungshilfe vorgelegt. Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wird darauf achten, die Vorlage von entscheidungsrelevanten Unterlagen besser zu dokumentieren.

Empfehlung Nr. 2:

Der Stadtrechnungshof Wien sah sich zu der Empfehlung veranlasst, dass künftig die im GmbHG enthaltenen gesetzlichen Bestimmungen über genehmigungspflichtige Geschäfte und die diese ergänzenden, maßgeblichen in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat enthaltenen Bestimmungen einzuhalten sind (s. Pkt. 7.1).

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH:

Die auf die Empfehlung bezogene erwähnte Kreditaufnahme in Höhe von 6,20 Mio.EUR (Pkt. 7.1) wurde vom Direktor der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" ist alleiniger Gesellschafter der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH) unterschrieben und war diesem daher bekannt. Sofort nach Entdeckung des fehlenden Beschlusses des Aufsichtsrates erfolgte eine Benachrichtigung von der Geschäftsführung der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH an den Aufsichtsrat.

Weiters wurde seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH ein Gutachten durch eine Wirtschaftsprüfungskanzlei beauftragt, in welcher die Kreditmittelverwendung überprüft und eine zweckgebundene Verwendung aller bisher aufgenommenen Kredite bestätigt wurde. Dieses Gutachten wurde dem Aufsichtsrat am 29. Jänner 2015 übermittelt und wird in der Aufsichtsratssitzung am 23. März 2015 behandelt.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wird an die formalen Vorschriften bei der Aufnahme von Krediten einen größeren Sorgfaltsmaßstab anwenden.

Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei künftigen Kreditaufnahmen die Genehmigung des Aufsichtsrates vor Abschluss des Kreditvertrages einzuholen (s. Pkte. 8.1 und 8.5).

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH:

Die auf die Empfehlung bezogenen Kreditverträge (Pkte. 8.1 und 8.5) wurden vom Direktor der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" ist alleiniger Gesellschafter der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH) unterschrieben. Die Kreditverträge wurden zwar vor Genehmigung des Aufsichtsrates unterschrieben, konnten jedoch erst durch die Auszahlung der vereinbarten Kreditbeträge ihre Wirksamkeit erlangen. Die Auszahlung der Kreditbeträge erfolgte in etwa zwei Monaten nach der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wird künftig vermehrt auf die formale Einhaltung der zeitlichen Abfolge von Kreditgenehmigung und Abschluss des Kreditvertrages achten.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im März 2015