
Bericht

*Gemeinnützige Studentenheim
Auerspergstraße GesmbH*

Zusammenfassung

Die Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße GesmbH ist eine Gesellschaft des privaten Rechts, deren Stammkapital in Höhe von S 40.900.000,00 von den Gesellschaftern Land NÖ und Österreichische Studentenförderungsstiftung je zur Hälfte übernommen wurde.

Einige Bestimmungen des aus dem Jahr 1981 stammenden Gesellschaftsvertrages widersprechen den geltenden Bestimmungen des Handelsrechts. Darüber hinaus standen einige der in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates aus dem Jahr 1976 getroffenen Regelungen im Widerspruch mit dem Gesellschaftsvertrag bzw. dem GesmbH-Gesetz. Der LRH forderte daher, ehestens mit den gesetzlichen Vorschriften im Einklang stehende Neufassungen in Kraft zu setzen. Weiters empfahl der LRH, die fehlende Geschäftsordnung für die Geschäftsführer zu erlassen. Der Aufsichtsrat wurde aufgefordert, die Anzahl der gemäß GesmbH-Gesetz jährlich abzuhaltenden Sitzungen einzuhalten.

In Erfüllung des Unternehmensgegenstandes beschäftigte sich die Gesellschaft zum Prüfungszeitpunkt mit dem Betrieb des Studentenheimes in 1080 Wien, Auerspergstraße 9. Bis 30. September 1997 wurde ein weiteres Studentenheim in 2500 Baden, Mühlgasse 65-67 geführt, das auf Grund der geringen Auslastung und des schlechten Bauzustandes geschlossen wurde.

Die Auslastung des Studentenheimes Auerspergstraße lag in den Jahren 1998 bis 2000 nur zwischen 93 % und 89 %, was für ein Studentenheim in zentraler Lage Wiens als niedrig zu bezeichnen ist.

In den Sommermonaten Juli bis September wird das Haus alljährlich verpachtet und als Hotelbetrieb geführt. Auch hier zeigte sich ein kontinuierlicher Rückgang der Nächtigungen, insbesondere in den Jahren 1997 und 2000 war die Auslastung mit 60,7 % bzw. 57,5 % sehr gering.

Die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft ist als ungünstig anzusehen. In den geprüften Geschäftsjahren wurden durchwegs Jahresverluste erwirtschaftet, die insbesondere 1996 und 1997 sehr hoch ausfielen. Ebenso ergaben sich durch die jährlich negativen Cash-Flows Finanzmittelabgänge und dadurch eine Verschlechterung der Liquidität der Gesellschaft sowie ein nahezu gänzlicher Verlust des buchmäßigen Eigenkapitals. Es ist daher voraussichtlich innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahren eine buchmäßige Überschuldung der Gesellschaft zu erwarten.

Der LRH forderte die Geschäftsführung auf, ein Konzept zur Weiterführung des Heimes zu erarbeiten, in dem sowohl Maßnahmen zur Steigerung der Auslastung als auch notwendige Sanierungsmaßnahmen des Gebäudes und deren Finanzierung zu berücksichtigen wären, um die schlechte wirtschaftliche Situation der Gesellschaft durch Steigerung der Erlöse zu beseitigen. Dem Land NÖ wurde empfohlen, ehestens mit dem Gesellschafter Österreichische Studentenförderungsstiftung konkrete Maßnahmen zur wirtschaftlichen Sanierung und langfristigen Sicherung des Fortbestandes der Gesellschaft zu setzen, andernfalls wäre eine Entscheidung über die Verwertung des Hauses Auerspergstraße und die allfällige Auflösung der Gesellschaft zu treffen.

Die Gesellschaft sagte in ihrer Stellungnahme zu, den aufgezeigten formellen Empfehlungen ehestens durch Neufassungen der Vertragswerke zu entsprechen und in Hinkunft die Vorschriften des Handelsrechts genau zu beachten.

Bereits während der Prüfung wurde den Gesellschaftern ein Sanierungs- und Finanzierungskonzept vorgelegt. Der Aufsichtsrat beauftragte darüber hinaus die Geschäftsführung, eine Bewertung des Objektes durchzuführen und entsprechende Schritte zur Verwertung des Hauses einzuleiten.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Prüfungsgegenstand.....	2
2	Rechtliche Grundlagen	2
3	Allgemeines	2
4	Gesellschaftsvertrag	3
4.1	Firma, Sitz und Dauer der Gesellschaft.....	3
4.2	Gegenstand der Gesellschaft.....	3
4.3	Stammkapital	3
4.4	Organe der Gesellschaft	4
4.5	Gemeinnützigkeit	8
5	Tätigkeit der Gesellschaft.....	9
5.1	Heim Baden	9
5.2	Heim Auerspergstraße	10
6	Wirtschaftliche Verhältnisse.....	13
6.1	Allgemeines	13
6.2	Cash-Flow-Analyse	14
6.3	Vermögenslage und Bilanzvergleich.....	15
6.4	Ertragslage und Erfolgsvergleich.....	19
6.5	Zusammenfassende Betrachtung der wirtschaftlichen Lage	22

1 Prüfungsgegenstand

Gegenstand der Prüfung war die Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße Ges.m.b.H. (im Folgenden kurz Gesellschaft genannt). Die Prüfung umfasste im Wesentlichen die Geschäftsjahre 1995 bis 1999. Zur Beurteilung der finanziellen Lage der Gesellschaft wurde auch das vorläufige Ergebnis des Jahres 2000 einbezogen.

Die Prüfung der Gesellschaft war eine Erstprüfung. Im Jahre 1993 überprüfte der Rechnungshof die Gebarung der Jahre 1988 bis 1992. Der Prüfbericht und die darin enthaltenen Feststellungen wurden der Überprüfung durch den NÖ LRH zu Grunde gelegt.

2 Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße GesmbH ist eine Gesellschaft des privaten Rechts, deren Anteile von den Gesellschaftern Österreichische Studentenförderungstiftung und Land NÖ je zur Hälfte übernommen wurden.

Das zuständige Regierungsmitglied ist Landeshauptmann Dr. Erwin Pröll.

Im Rahmen des Amtes der NÖ Landesregierung ist die Abteilung Finanzen (F1) zuständig.

3 Allgemeines

Zu Beginn der 60er-Jahre hatte das Land NÖ die Absicht, das Haus 1080 Wien, Auerspergstraße 9, für die Unterbringung von mehreren Dienststellen zu erwerben. Dies konnte nicht verwirklicht werden, weil die damalige Eigentümerin, die Sanatorium Auerspergstraße AG, zum damaligen Zeitpunkt bereits bindende Abmachungen mit der Österreichischen Studentenförderungstiftung getroffen hatte, denen zufolge die Österr. Studentenförderungstiftung 90 % der Aktien erwarb und sich verpflichtete, für die restlichen 10 % einen Käufer namhaft zu machen.

Das Land NÖ erwarb diesen 10 %-Anteil und darüber hinaus weitere 40 % von der Österr. Studentenförderungstiftung. Dadurch schuf das Land NÖ die Möglichkeit, bedürftigen Studenten aus Niederösterreich Wohnplätze zu günstigen Bedingungen bereitzustellen.

Am 27. September 1965 hielt die Sanatorium Auerspergstraße AG eine Hauptversammlung ab, in der beschlossen wurde, die AG mit Stichtag 1. Jänner 1965 in die Hotel Auerspergstraße GesmbH umzuwandeln. Die bisherigen Aktionäre beteiligten sich im Verhältnis der von ihnen gehaltenen Aktien (je zur Hälfte) am Stammkapital. Dieses betrug S 2.400.000,00 und wurde bis 1976 auf S 40.900.000,00 aufgestockt.

Gegenstand des Unternehmens war ursprünglich der Betrieb eines Hotels und anderer Fremdenverkehrsbetriebe, sowie die Vermietung von Räumen, Gebäudeteilen und ganzen Gebäuden.

In der außerordentlichen Generalversammlung vom 10. September 1981 beschlossen die Gesellschafter der Hotel Auerspergstraße GesmbH eine Änderung des Firmenwortlautes in Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße GesmbH sowie eine durchgreifende Änderung des Gesellschaftsvertrages.

4 Gesellschaftsvertrag

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde am 10. September 1981 beschlossen und blieb seither unverändert.

Die wichtigsten Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sind:

4.1 Firma, Sitz und Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft führt die Firma: Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße Gesellschaft m.b.H.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Wien.

Ihre Dauer ist auf eine bestimmte Zeit nicht beschränkt.

Die Geschäftsanschrift lautet: Führichgasse 10, 1010 Wien.

4.2 Gegenstand der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist der gemeinnützige und überparteiliche Betrieb von Studentenheimen in Österreich für Studierende an österreichischen öffentlichen Schulen, Hochschulen und Universitäten, insbesondere der Betrieb der Studentenheime in 1080 Wien, Auerspergstraße 9 und 2500 Baden, Mühlgasse 65-67.

Die Gesellschaft ist ohne jede Absicht auf Gewinn zu führen und bezweckt die Unterstützung durch Errichtung, Führung und Erhaltung von Studentenheimen und Küchen vor allem der österreichischen Studenten an österreichischen Schulen, Hochschulen und Universitäten und auch von Absolventen derselben, welche sich einer weiteren wissenschaftlichen Ausbildung widmen.

Der Zweck der Gesellschaft wird auch erreicht:

- aus vereinnahmten freiwilligen Spenden und Gesellschafterzuschüssen
- durch das Erträgnis von Druckschriften, Sammlungen und Veranstaltungen nach Erwirkung der behördlichen Bewilligung und
- durch Vermietung von Vermögen der Gesellschaft während der Hochschulferien.

Die Gesellschaft darf keine Ausgaben tätigen, die dem Zweck der Gesellschaft fremd sind, und keine unverhältnismäßig hohen Vergütungen leisten.

4.3 Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 40.900.000,00 und ist zur Gänze bar einbezahlt.

Hievon haben

- das Land NÖ eine Stammeinlage von S 20.450.000,00 (50 %)
- die Österreichische Studentenförderungstiftung eine Stammeinlage von S 20.450.000,00 (50 %)
übernommen.

4.4 Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind:

- die Generalversammlung
- der Aufsichtsrat
- die Geschäftsführung

4.4.1 Generalversammlung

Der Gesellschaftsvertrag bestimmt, dass die Generalversammlung, die über die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates sowie Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses beschließt (ordentliche Generalversammlung), innerhalb der ersten sieben Monate eines jeden Geschäftsjahres stattfindet.

Die Generalversammlung wird durch den Aufsichtsrat oder die Geschäftsführer einberufen. Eine Generalversammlung ist jedenfalls binnen eines Monats einzuberufen, wenn einer der beiden Gesellschafter dies verlangt. Sie findet in Wien statt.

Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrates oder ein Stellvertreter oder ein sonstiges Mitglied des Aufsichtsrates.

Die vorgelegten Protokolle der Generalversammlungen lassen erkennen, dass in den Jahren 1993, 1995 und 1996 die ordentlichen Generalversammlungen entgegen der Bestimmung des Gesellschaftsvertrages erst im September, im Jahr 1998 sogar erst im Dezember stattgefunden haben.

Ergebnis 1

Die ordentlichen Generalversammlungen, die über die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates sowie über die Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses beschließen, sollten innerhalb der im Gesellschaftsvertrag bzw. GesmbH-Gesetz festgelegten Frist abgehalten werden.

Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße GesmbH:

Wir werden in Zukunft darauf achten, dass die Generalversammlung innerhalb der im Gesellschaftsvertrag bzw. GesmbH-Gesetz vorgesehenen Frist von sieben Monaten eines jeden Jahres abgehalten wird.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.4.2 Aufsichtsrat

Gemäß Gesellschaftsvertrag besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei Mitgliedern. Die Wahl erfolgt für die Zeit bis zur Beendigung der Generalversammlung, die über die Entlastung für das dritte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt; hiebei wird das Geschäftsjahr, in dem gewählt wird, nicht mitgerechnet.

Im Anschluss an jene ordentliche Generalversammlung, in der die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates erfolgt, wählt der Aufsichtsrat aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder mehrere Stellvertreter. Zu dieser Aufsichtsratssitzung bedarf es keiner besonderen Einladung. Die Funktionsperiode des Vorsitzenden und seiner Stellvertreter hat dieselbe Dauer wie die des Aufsichtsrates.

Gemäß § 1 dieser Geschäftsordnung sind folgende Aufgaben der Beschlussfassung des Aufsichtsrates vorbehalten:

- die Prüfung des Rechnungsabschlusses,
- die Prüfung der Vorschläge über die Gewinnverteilung bzw. Verlustabdeckung,
- die Bestellung der Rechnungsprüfer,
- die Genehmigung des Berichtes der Rechnungsprüfer,
- die Prüfung des jährlichen Voranschlages,
- der Abschluss eines Dienstvertrages mit den Geschäftsführern,
- der Erwerb und Verkauf von Grundstücken,
- die Aufnahme von Krediten und Darlehen bei einem Betrag von mehr als S 100.000,00,
- die Vergabe von Aufträgen ab einer Auftragssumme (ohne MWSt) von S 1.000.000,00,
- die Erhöhung der Heimpreise.

Der Aufsichtsrat hat ferner darüber zu wachen, dass von den Geschäftsführern alle einschlägigen gesetzlichen, behördlichen und satzungsmäßigen Vorschriften eingehalten werden.

Infolge der nunmehr bereits 25-jährigen Geltungsdauer dieser Geschäftsordnung und der zwischenzeitlich im Jahr 1981 beschlossenen durchgreifenden Änderung des Gesellschaftsvertrages ist festzustellen, dass einige Bestimmungen dieser Geschäftsordnung z.B. hinsichtlich der Wahl des Vorsitzenden bzw. der Anzahl der jährlichen abzuhaltenden Sitzungen dem Gesellschaftsvertrag, den Vorschriften des Handelsgesetzbuches bzw. des GesmbH-Gesetzes widersprechen.

Hinsichtlich der Aufgaben „Bestellung der Rechnungsprüfer“ und „Genehmigung des Berichtes der Rechnungsprüfer“ ist festzustellen, dass es sich dabei vermutlich um die Bestellung der Jahresabschlussprüfer handelt. Die Wahl der Jahresabschlussprüfer obliegt jedoch gemäß § 270 HGB den Gesellschaftern, der Aufsichtsrat hat einen Vorschlag für die Wahl des Abschlussprüfers zu erstatten und unverzüglich nach der Wahl den Prüfungsauftrag zu erteilen.

Die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates bestimmt, dass der Aufsichtsrat alljährlich in einer im Anschluss an die ordentliche Generalversammlung abzuhaltenden Sitzung, zu der es einer besonderen Einladung nicht bedarf, aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder mehrere Stellvertreter wählt.

Dem gegenüber hat der Aufsichtsrat laut Gesellschaftsvertrag im Anschluss an jene ordentliche Generalversammlung, in der die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates erfolgt, aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder mehrere Stellvertreter zu wählen. Die Funktionsperiode des Vorsitzenden und seiner Stellvertreter hat dieselbe Dauer wie die des Aufsichtsrates.

Aus den vorgelegten Protokollen der Aufsichtsratssitzungen geht hervor, dass der Vorsitzende des Aufsichtsrates und dessen Stellvertreter alljährlich im Anschluss an die ordentliche Generalversammlung gewählt werden. Dabei wurde regelmäßig ein vom Gesellschafter Österr. Studentenförderungsstiftung entsandtes Aufsichtsratsmitglied zum Vorsitzenden und ein Vertreter des Landes NÖ im Aufsichtsrat zu dessen Stellvertreter gewählt.

Weiters ist festzustellen, dass die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates vorsieht, dass der Aufsichtsrat vom Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter mindestens einmal im halben Jahr zu einer Sitzung einzuberufen ist.

Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu § 30 i Abs. 3 des GesmbH-Gesetzes, wonach bis 1997 jährlich mindestens dreimal, ab Oktober 1997 mindestens viermal im Geschäftsjahr eine

Sitzung des Aufsichtsrates abgehalten wurden muss, wobei die Sitzungen vierteljährlich stattzufinden haben.

Ergebnis 3

Die in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates aus dem Jahr 1976 getroffenen Regelungen widersprechen zum Teil dem Gesellschaftsvertrag aus dem Jahr 1981 und den Bestimmungen des Handelsrechtes. Der LRH fordert ehestens eine mit den gesetzlichen Vorschriften im Einklang stehende Neufassung.

Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße GesmbH:

Auch die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wird im Sinne des Gesellschaftsvertrages bzw. des Handelsrechtes neu bearbeitet bzw. in Einklang gebracht. Nach Fertigstellung werden wir auch diese Geschäftsordnung dem NÖ LRH zur Kenntnis bringen.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hielt in den Jahren 1993 und 1995 je drei Sitzungen ab, in den Jahren 1994 und 1996 bis 1999 fanden jeweils vier Sitzungen statt. Der LRH stellte allerdings fest, dass regelmäßig zwei dieser Sitzungen am selben Tag stattfanden, wobei die zweite Sitzung an diesem Tag lediglich der – dem Gesellschaftsvertrag widersprechenden - Neu- bzw. Wiederwahl des Vorsitzenden des Aufsichtsrates und seines Stellvertreters diene.

Auch der Rechnungshof stellte bereits in seinem Bericht über die im Jahr 1993 durchgeführte Gebarungüberprüfung fest, dass „durch die Zusammenfassung der Sitzungen auf nur zwei Termine die Aufsichts- und Kontrolltätigkeit dieses Gesellschaftsorganes eingeschränkt wird“ und empfahl, von dieser Übung abzugehen.

Wenngleich die Anzahl der Sitzungstermine in den Jahren 1994 und 1996 bis 1999 jeweils von zwei auf drei erhöht wurde, so ist doch festzustellen, dass die vom GesmbH-Gesetz geforderte Mindestanzahl von Sitzungen des Aufsichtsrates unterschritten wurde.

Dazu kommt, dass gemäß § 28 a GesmbH-Gesetz die Geschäftsführer dem Aufsichtsrat regelmäßig, mindestens vierteljährlich über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens im Vergleich zur Vorschaurechnung unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung zur berichten haben (Quartalsbericht). Diese Quartalsberichte sind schriftlich zu erstatten und auf Verlangen des Aufsichtsrates mündlich zu erläutern. Infolge der Abhaltung von nur maximal jährlich drei Sitzungsterminen konnte dieser Bestimmung ebenfalls nicht entsprochen werden.

Ergebnis 4

Die Anzahl der vom Aufsichtsrat jährlich abgehaltenen Sitzungen widerspricht den Vorschriften des GesmbH-Gesetzes. In Hinkunft sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße GesmbH:

Die Notwendigkeit, pro Jahr mindestens vier Aufsichtsratssitzungen abzuhalten, wird in Zukunft beachtet werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.4.3 Geschäftsführung

Der Gesellschaftsvertrag sieht vor, dass die Gesellschaft einen oder mehrere Geschäftsführer hat. Wenn mehrere Geschäftsführer bestellt sind, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Kollektivprokuristen vertreten.

Im Prüfungszeitraum hatte die Gesellschaft zwei Geschäftsführer.

In den Jahren 1993 bis 1998 waren Dr. Stephan Karwautz und Dipl.Ing. Paul Slupetsky zu Geschäftsführern bestellt.

Der Aufsichtsrat fasste in seiner Sitzung am 9. Dezember 1997 infolge der Rückgabe des Heimes Baden und der Führung von nur einem Heim den Beschluss, den Vertrag mit dem Geschäftsführer Dr. Karwautz einvernehmlich per 31. Dezember 1998 aufzulösen.

Der Geschäftsführer Dipl.Ing. Slupetzky teilte mit, dass er für das Jahr 1998 keinen Geschäftsführerbezug beansprucht.

Nachdem Dr. Karwautz mit Schreiben vom 31. Dezember 1998 den Rücktritt von seiner Funktion als handelsrechtlicher Geschäftsführer erklärt hatte, bestellten die Gesellschafter mit Umlaufbeschluss vom 19. Februar 1999 bzw. 7. April 1999 Dkfm. Alfred Faktor zum weiteren Geschäftsführer.

In den Jahren 1993 bis 1996 war Tim Brockmann die Gesamtprokura erteilt. Zum Prüfungszeitpunkt war kein Prokurist bestellt.

Zur Senkung der Kosten für die Geschäftsführung empfahl der Aufsichtsrat in der Sitzung am 9. Dezember 1998 der Generalversammlung, mit der Österr. Studentenförderungsstiftung einen Managementvertrag abzuschließen, weil dieser für die Gesellschaft eine günstigere Lösung als die Entlohnung zweier Geschäftsführer darstelle.

Die Gesellschafter nahmen in der anschließenden Generalversammlung den Beschluss des Aufsichtsrates einstimmig an.

Der Managementvertrag sieht vor, dass sich die Österr. Studentenförderungsstiftung verpflichtet, beginnend ab 1. Jänner 1999 die Geschäfte der Gesellschaft zu führen und sämtliche mit der Geschäftsführung der Gesellschaft verbundenen Aufgaben zu übernehmen. Zur Erfüllung der Aufgaben der Stiftung verpflichtete sich die Gesellschaft über Wunsch der Stiftung deren Geschäftsführer auch zu Geschäftsführern der Gesellschaft zu bestellen, womit für die Dauer des Vertrages die Geschäftsführung der Stiftung und der Gesellschaft personenident sein soll.

Als Entgelt für die Übernahme der Geschäftsführung wurde der Betrag von S 110.000,00 jährlich vereinbart, welcher auf Basis des VPI 1986 wertgesichert ist.

4.5 Gemeinnützigkeit

Gemäß Pkt. IX des Gesellschaftsvertrages ist die Gesellschaft nicht auf die Erzielung eines Gewinnes gerichtet. Eine Ausschüttung eines trotzdem erzielten Gewinnes, wie überhaupt jegliche Zuwendungen an Gesellschafter aus dem Gesellschaftsvermögen, ist nicht zulässig.

Die Finanzbehörde hat in den bisher erlassenen Steuerbescheiden, letztmalig mit Steuerbescheid vom Dezember 1985, die Vorauszahlungen an Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer für 1986 und die Folgejahre mit S 0,00 festgesetzt und daher den ausschließlich mildtätigen

bzw. gemeinnützigen Zweck der Gesellschaft anerkannt und demnach die Ertragssteuerfreiheit gemäß § 34 ff BAO bestätigt.

5 Tätigkeit der Gesellschaft

Gemäß dem Gegenstand der Gesellschaft, dem gemeinnützigen und überparteilichen Betrieb von Studentenheimen in Österreich für Studierende an österreichischen Schulen, Hochschulen und Universitäten, führte die Gesellschaft zum Prüfungszeitpunkt das Studentenheim in 1080 Wien, Auerspergstraße 9. Bis 30. September 1997 wurde ein weiteres Studentenheim in 2500 Baden, Mühlgasse 65-67 betrieben, welches zu diesem Zeitpunkt geschlossen wurde.

Beide Häuser wurden jeweils in den Zeiträumen Jänner bis Juni und Oktober bis Dezember eines jeden Jahres als Studentenheim von der Gesellschaft betrieben. In der studienfreien Zeit von Juli bis September wurden die Gebäude an die Albertina Hotelbetriebsgesellschaft mbH (eine Tochtergesellschaft der Österreichischen Studentenförderungstiftung) verpachtet, die beide Heime als Hotelbetriebe führte.

5.1 Heim Baden

Die Gesellschaft errichtete in den 70er-Jahren ein Studentenheim in Baden, um im Zusammenhang mit der Errichtung der Pädagogischen Akademie des Bundes Studenten dieser Akademie Heimplätze anbieten zu können. Das Studentenheim wurde auf einem von der Republik Österreich zur Verfügung gestellten Grundstück erbaut und verfügte insgesamt über 249 Heimplätze. Die gesamten Baukosten betragen rund 26,61 Mio S, die Finanzierung erfolgte durch Kapitalaufstockungen und Subventionen durch Bund und Land NÖ.

Auf Grund der Nähe zu Wien und der recht guten Nahverkehrseinrichtungen Badens hatte die Pädagogische Akademie nur einen geringen Anteil an Heimstudenten, der bei der Planung des Studentenheimes nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

Seit Fertigstellung der Pädagogischen Akademie gelang es nicht, das Studentenheim in Baden in hohem Maße auszulasten.

Wegen der äußerst geringen Möglichkeiten, die Auslastung des Heimes Baden zu verbessern und zumindest kostendeckende Einnahmen zu erzielen, wurden seitens der Gesellschaft bereits im Jahr 1993 Überlegungen angestellt, das Studentenheim zu veräußern oder das gesamte Objekt einer anderen kostendeckenden Nutzung zuzuführen. Nachdem sämtliche Bemühungen, für das Haus Baden einen geeigneten Nutzer zu finden, keinen Erfolg brachten, nicht zuletzt aber auch wegen des schlechten Bauzustandes des Heimes und der hohen anstehenden Sanierungskosten beschloss der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 7. November 1996, der Generalversammlung zu empfehlen, das Heim Baden mit 30. September 1997 zu schließen und unter Anbetracht der Ergebnisse der Kostenrechnung den Baurechtszins für das Jahr 1995 an den Bund nicht mehr zu bezahlen.

In der Aufsichtsratssitzung am 19. Dezember 1996 berichteten zwei Mitglieder des Aufsichtsrates über eine zu Tage getretene Vereinbarung mit dem Bund betreffend eine bestehende Betriebspflicht, über die die Mitglieder des Aufsichtsrates erst durch einen Aktenvermerk informiert wurden, obwohl bereits seit über zwei Jahren über eine mögliche Schließung des Heimes diskutiert wurde. Es wurde daher ein Antrag angenommen, wonach die Geschäftsführung beauftragt wurde, mit dem Bund in Verhandlungen betreffend die Auflösung der Betriebspflichtvereinbarung zu treten.

Am 30. Juni 1997 wurde das Studentenheim geschlossen und der Betrieb eingestellt. Die Albertina Hotelbetriebsgesellschaft mbH pachtete das Gebäude bis 30. September 1997, danach erfolgte die vollständige Schließung des Hauses.

Nach langwierigen Verhandlungen mit Vertretern des Bundes, die jedoch zu keiner Lösung geführt hatten, klagte die Republik Österreich die Gesellschaft auf Zahlung des Baurechtszinses. Dieses Verfahren wurde am 13. Oktober 1999 durch den Abschluss eines gerichtlichen Vergleiches beendet, wodurch der Baurechtsvertrag hinsichtlich der Baurechtseinlage EZ 1629, KG 04017 Leesdorf und alle damit in Zusammenhang getroffenen Vereinbarungen, insbesondere die Betriebspflicht betreffend, mit 31. Dezember 1999 aufgelöst wurden.

Die Gesellschaft erklärte ihr ausdrückliches Einverständnis, dass auf Grund dieses Vergleiches ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen jedoch nicht auf ihre Kosten die Baurechtseinlage EZ 1629 KG 04017 Leesdorf und das Baurecht nach dem 31. Dezember 1999 gelöscht werden können, womit das auf der Liegenschaft befindliche Bauwerk in das Grundeigentum der klagenden Partei fällt.

Die Gesellschaft verpflichtete sich, der Republik Österreich den rückständigen Baurechtszins samt Zinsen sowie den Betrag von S 100.000,00 und einen Kostenbeitrag von S 5.000,00 bei sonstiger Exekution binnen 6 Wochen ab Rechtswirksamkeit dieses Vergleiches zu bezahlen.

Durch den Abschluss dieses Vergleiches waren alle wechselseitigen Forderungen aus den Vertragsverhältnissen „Studentenheim Baden“ bereinigt und verglichen. Die Gesellschaft hatte ab diesem Zeitpunkt keine weiteren Erhaltungsarbeiten durchzuführen.

Der Aufsichtsrat beschloss am 20. Oktober 1999, den am 13. Oktober 1999 geschlossenen bedingten Vergleich nicht zu widerrufen. Da auch seitens des Bundes kein Einspruch erfolgte, wurde der Vergleich am 22. November 1999 rechtswirksam und das Studentenheim Baden ging in das Eigentum der Republik Österreich über.

Im Jahresabschluss 1996, der am 16. Juni 1997 im Aufsichtsrat beschlossen wurde, wurde eine außerplanmäßige Abschreibung des Heimes Baden in Höhe von 8,72 Mio S durchgeführt, sodass der Buchwert der von der Gesellschaft erwarteten Entschädigung auf Grund der Auflösung des Baurechtsvertrages in Höhe von 5,15 Mio S zuzügl. des Betrages einer planmäßigen Jahresabschreibung für 1997 in Höhe von 0,65 Mio S, insgesamt somit einem Restbuchwert von 5,80 Mio S, entsprach.

Demgegenüber erfolgte jedoch durch den Vergleich die Rückgabe des Heimes an den Bund ohne Entschädigung. Im Jahr 1999 musste daher der um die bis dahin angefallenen Abschreibungen verminderte Restbuchwert in Höhe von 3,86 Mio S als Anlagenabgang ausgebucht werden, was zu einem Buchverlust in gleicher Höhe führte.

5.2 Heim Auerspergstraße

Die Liegenschaft Auerspergstraße 9 befindet sich bereits seit Beginn der 60er-Jahre im Eigentum der Gesellschaft bzw. deren Rechtsvorgänger.

Das Haus verfügt über insgesamt 75 Zimmer, wovon 55 Zimmer mit Dusche und WC und 20 Zimmer nur mit Fließwasser ausgestattet sind. Von diesen 75 Zimmern werden 53 als Doppelzimmer und 22 als Einzelzimmer vermietet, wodurch insgesamt 128 Heimplätze zur Verfügung stehen.

Die Heimpreise wurden jährlich vom Aufsichtsrat festgesetzt und erreichten je Zimmerkategorie folgende Beträge:

Ausstattung	Studienjahr 1997/1998		Studienjahr 1998/1999		Studienjahr 1999/2000		Studienjahr 2000/2001	
	EZ	DZ	EZ	DZ	EZ	DZ	EZ	DZ
D/WC	2.900,00	2.670,00	2.960,00	2.730,00	3.100,00	2.870,00	3.170,00	2.900,00
FW	2.530,00	2.150,00	2.580,00	2.200,00	2.670,00	2.270,00	2.740,00	2.300,00

Das Studentenheim war in der Studienzeit Jänner bis Juni und Oktober bis Dezember - gemessen an den erzielten Erlösen aus Heimbeiträgen – in folgendem Ausmaß ausgelastet:

	1998 in S 1000,00	1999 in S 1.000,00	2000 in S 1.000,00
Erlöse Heimbeiträge	2.537	2.670	2.634
maximale erzielbare Heimbeiträge	2.775	2.861	2.965
Auslastung	91 %	93 %	89 %

Während im Jahr 1999 gegenüber 1998 eine Umsatzsteigerung um 5% und eine Erhöhung der Auslastung um 2 % zu verzeichnen war, so ging im Jahr 2000 trotz Heimpriisanhebung der Umsatz um 1,4 % zurück.

Maßgebend dafür war eine Verminderung der Auslastung um 4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Auslastung betrug im Jahr 2000 nur 89 %, was für ein Studentenheim in zentraler Lage Wiens eher als niedrig angesehen werden muss. In den Jahren 1998 und 1999 war das Heim mit 91 % bzw. 93 % geringfügig besser ausgelastet.

In den Sommermonaten Juli bis September wird das Haus alljährlich an die Albertina Hotelbetriebsgesellschaft mbH verpachtet, die es als Hotelbetrieb führt.

Der Pachtvertrag stammt aus dem Jahr 1982 und wurde mehrmals – hauptsächlich zwecks Reduktion der an die Gesellschaft zu leistenden Pachtzahlungen – geändert.

Der Pachtvertrag vom 5. Mai 1982 sieht vor, dass die zu bezahlende Pacht sich aus einer Grundpacht und einer umsatzabhängigen Pacht zusammensetzt.

Die Grundpacht betrug S 330.000,00, wobei für diesen Betrag Wertbeständigkeit nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 1976 vereinbart wurde.

Als umsatzabhängige Pacht hatte die Albertina 25 % des Nettoumsatzes zu bezahlen. Um diesen Nettoumsatz festzustellen, hat die Albertina der Gesellschaft volle Bucheinsicht zu gewähren.

Nach mehreren Änderungen der Pachtregelungen wurde mit Schreiben vom 18. September 1995 der Berechnungsmodus für die Höhe der Grundpacht ab dem Jahr 1995 wie folgt festgelegt:

Die Grundpacht errechnete sich ab diesem Zeitpunkt aus der Formel:

Anzahl der vorhandenen Betten x Öffnungstage x S 10,00.

Diese Grundpacht wurde nach dem Verbraucherpreisindex 1986 wertgesichert.

Nach dieser Berechnungsformel ergab sich eine Grundpacht für 1995 in Höhe von S 117.760,00, durch die Wertsicherung erhöhte sich die Grundpacht bis zum Jahr 1999 auf S 128.291,00.

Die umsatzabhängige Pacht blieb unverändert mit 25 % des auf die Zimmervermietung entfallenden Nettoumsatzes bestehen. Sie betrug im Jahr 1999 S 458.067,00.

Die Erlöse aus der Verpachtung des Studentenheimes Auerspergstraße unterlagen in den Jahren 1995 bis 1999 infolge der unterschiedlichen Auslastung Schwankungen, die aus der nachstehenden Aufstellung ersichtlich sind:

Jahr	Nächtigungen	Auslastung in %	Pachterlöse in S
1995	8.087	68,7	624.349,00
1996	7.806	66,3	626.020,00
1997	7.144	60,7	564.547,00
1998	8.094	68,7	640.815,00
1999	7.664	65,1	586.358,00
2000	6.769	57,5	542.815,37

Insbesondere in den Jahren 1997 und 2000 war die Anzahl der Nächtigungen und damit die Auslastung gering. Seit dem Jahr 1998 ist ein kontinuierlicher Rückgang der Nächtigungen festzustellen, wodurch sich auch die Höhe der Pachtzahlungen jährlich verminderte. Die Geschäftsführer berichteten dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 18. Dezember 2000 über das Ergebnis der Hotelsaison 2000 und stellten fest, dass der Rückgang der Auslastung auf das alte und renovierungsbedürftige Gebäude des Hauses Auerspergstraße zurückzuführen ist. Die Partner der Hotelvermittlung sind insbesondere Supertramp und Ökista.

Über den baulichen Zustand des Hauses wurde bereits in der Sitzung des Aufsichtsrates am 20. Oktober 1999 von den Geschäftsführern berichtet. Da das Haus unter Denkmalschutz steht, sind notwendige Sanierungen nicht immer am kostengünstigsten durchzuführen. Es wurde berichtet, dass im Jahr 2000 eine Neueindeckung des Daches mit Kosten von etwa S 230.000,00 notwendig ist, da die letzte Sanierung des Hauses bereits längere Zeit zurückliegt.

Am 18. Dezember 2000 berichteten die Geschäftsführer abermals dem Aufsichtsrat über die anstehenden Sanierungsarbeiten im Haus Auerspergstraße.

Die Kosten der bereits in Auftrag gegebenen Dachsanierung wurden mit voraussichtlich S 400.000,00 beziffert. Zusätzlich wurde über weitere notwendige Sanierungsmaßnahmen berichtet, wie z.B. Verlegung der Küchen in die Fließwasserzimmer (Kosten ca. 1,80 Mio S) und Sanierung der Keller (Kosten ca. 0,30 Mio S), wodurch insgesamt Sanierungskosten in Höhe von 2,50 Mio S zu erwarten waren. Darüber hinaus wurde berichtet, dass auf Grund steigender Heizkosten und weiterer Mängel des Gebäudes und der Zimmer in den nächsten Jahren Sanierungen mit Kosten in Höhe von 15-20 Mio S notwendig sein werden. Auf Grund

der wirtschaftlichen Lage sei – so die Geschäftsführer – dieser Betrag von der Gesellschaft nicht finanzierbar.

6 Wirtschaftliche Verhältnisse

6.1 Allgemeines

Gemäß Pkt. VIII des Gesellschaftsvertrages haben die Geschäftsführer innerhalb der ersten fünf Monate eines jeden Geschäftsjahres für das vergangene Jahr den Jahresabschluss nach Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer dem Aufsichtsrat vorzulegen.

Die Gesellschafter beschlossen in der Generalversammlung am 23. September 1993, mit der Prüfung des Jahresabschlusses 1993 die Intertreuhand, Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgesmbH zu beauftragen. Die Jahresabschlüsse der Jahre 1994 und 1995 wurden ebenfalls von der „Intertreuhand“ geprüft, wobei jedoch kein diesbezüglicher Beschluss der Gesellschafter vorliegt. Erst in der Generalversammlung am 30. September 1996 wurde mit der Prüfung des Jahresabschlusses 1996 wieder die „Intertreuhand“ beauftragt. Weiters wurde beschlossen, mit der Prüfung des Jahresabschlusses 1997 die Neuner und Henzl, Treu-Mandat GesmbH zu betrauen. Dieser Wirtschaftsprüfer prüfte auch die Jahresabschlüsse 1998 und 1999, wobei nur hinsichtlich der Prüfung des Jahresabschlusses 1999 ein Beschluss der Gesellschafter (Umlaufbeschluss vom 6. bzw. 15. Dezember 1999) vorliegt.

Ergebnis 5

Die Wahl der Abschlussprüfer für die Jahresabschlüsse 1994, 1995 und 1998 erfolgte nicht von den Gesellschaftern, womit gegen § 270 HGB verstoßen wurde.

In Hinkunft sollten gemäß den gesetzlichen Vorschriften alljährlich in der Generalversammlung die Abschlussprüfer gewählt und der Prüfungsauftrag unverzüglich nach der Wahl durch den Aufsichtsrat erteilt werden.

Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße GesmbH:

Im Sinne des Prüfungsergebnisses werden in Zukunft die Abschlussprüfer in der Generalversammlung gewählt und der Prüfungsauftrag durch den Aufsichtsrat erteilt werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Wirtschaftsprüfer erteilten für die geprüften Geschäftsjahre jeweils folgenden, uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.“

Die Wirtschaftsprüfer stellten auch keine Tatsachen gemäß § 273 Abs. 2 HGB fest, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwer wiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen.

Hinsichtlich der ab dem Geschäftsjahr 1997 zu ermittelnden Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) wurden folgende Werte ausgewiesen:

	1997	1998	1999
Eigenmittelquote	42,5 %	31,1 %	65,9 %
Untergrenze		8 %	
fiktive Schuldentilgungsdauer	nicht berechenbar	nicht berechenbar	0,17 Jahre
Obergrenze		15 Jahre	

Zu diesen, gemäß der Definition der §§ 23 und 24 URG ermittelten Kennzahlen ist festzustellen, dass zwar die Eigenmittelquote in den Jahren 1997 bis 1999 über dem im URG vorgegebenen Grenzwert lag, hingegen in den Jahren 1997 und 1998 eine Berechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer auf Grund des negativen Mittelüberschusses aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht möglich war.

Der Wirtschaftsprüfer bescheinigte jedoch trotzdem in allen drei Jahren, dass ein Reorganisationsbedarf nicht zu vermuten ist, weil gemäß URG die Grenzwerte für beide Kennzahlen unter- bzw. überschritten sein müssten.

6.2 Cash-Flow-Analyse

Der Cash-Flow stellt eine finanzwirtschaftliche Kennzahl zur Beurteilung der Selbstfinanzierungskraft der Gesellschaft dar. Er errechnet sich für die Geschäftsjahre 1996 bis 1999 folgendermaßen:

	1996 in S 1.000,00	1997 in S 1.000,00	1998 in S 1.000,00	1999 in S 1.000,00
Jahresfehlbetrag	- 10.518	- 7.843	- 2.311	- 650
+ Abschreibungen auf das Anlagevermögen	10.436	1.705	1.713	1.717
+ Verluste aus d. Abgang von Anlagevermögen	0	0	0	3.863
+ Erhöhung (-Senkung) Sozialkapital	19	- 51	8	9
Cash-Flow aus dem Ergebnis	- 63	- 6.189	- 590	4.939
+ Erhöhung (-Senkung) von passiven Rechnungsabgrenzungsposten	0	289	15	- 43
+ Senkung (-Erhöhung) Forderungen u.sonst.Vermögensgegenstände	686	338	- 84	- 666
+ Erhöhung (-Senkung) Verbindlichkeiten	- 219	98	- 455	- 330
+ Erhöhung (-Senkung) kurzfr. Rückstellungen	- 10	5.245	- 64	- 5.131
Cash-Flow aus dem operativen Bereich	394	- 219	- 1.178	- 1.231
- Geldabfluss f. Investitionen	- 17	- 81	- 51	- 34
Unternehmens Cash-Flow	377	- 300	- 1.229	- 1.265

Die Tabelle zeigt, dass die Gesellschaft in den Jahren 1997 bis 1999 Finanzmittelabgänge zu verzeichnen hatte, lediglich im Jahr 1996 war ein Finanzmittelüberschuss in Höhe von rund

0,38 Mio S festzustellen. Ebenso traten im Zeitraum 1997 bis 1999 Finanzmittelabgänge aus dem operativen Bereich zutage.

Die Entwicklung der jährlichen Finanzmittelabgänge zeigt von 1997 bis 1999 eine steigende Tendenz. Betrag der Finanzmittelabgang im Jahr 1997 noch - 0,30 Mio S , so stieg er in den Jahren 1998 und 1999 auf - 1,23 Mio S bzw. - 1,27 Mio S stark an.

Auf Grund der negativen Unternehmens-Cash-Flows ist eine deutliche Abnahme der liquiden Mittel zu verzeichnen. Im geprüften Zeitraum ist folgende Entwicklung festzustellen:

	1996 in S 1.000,00	1997 in S 1.000,00	1998 in S 1.000,00	1999 in S 1.000,00
Unternehmens-Cash-Flow	377	- 300	- 1.229	- 1.265
liquide Mittel am 1. Jänner	2.549	2.926	2.626	1.397
liquide Mittel am 31. Dezember	2.926	2.626	1.397	132

Insbesondere in den Jahren 1998 und 1999 ist ein deutlicher Rückgang der liquiden Mittel der Gesellschaft festzustellen. Der mit der Prüfung der Jahresabschlüsse beauftragte Wirtschaftsprüfer hat jeweils in seinen jährlichen Berichten an den Aufsichtsrat auf diesen Umstand hingewiesen. Der Aufsichtsrat stellte in der Sitzung am 25. Mai 1999 anlässlich der Diskussion über den Jahresabschluss 1998 fest, dass auf Grund des gegebenen negativen Cash-Flows und der kritischen Eigenkapitalsituation ein Handlungsbedarf gegeben ist und beauftragte die Geschäftsführung, mögliche Einsparungspotentiale ausfindig zu machen.

In der Sitzung vom 14. Juni 2000 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss 1999 vorgelegt. Er stellte fest, dass sich die Liquidität in den letzten Jahren deutlich verschlechtert hat. Dies resultiert in erster Linie daraus, dass die Verluste der Gesellschaft größer waren als die Abschreibungen und somit Liquidität abgefließen ist. Eine Verbesserung der Liquidität ist nicht zu erwarten. Ebenso sieht die Geschäftsführung keine Einsparungspotentiale mehr. Auf Grund der sinkenden Liquidität sowie der Tatsache, dass das Haus Auerspergstraße demnächst zu sanieren ist und einer dementsprechenden Verschlechterung des Geschäftsverlaufes (die Auslastung betrug im Juni 2000 nur 88 %) sah der Aufsichtsrat Probleme im Hinblick auf die Eigenkapitalausstattung auf die Gesellschaft zukommen. Auf Grund der zu erwartenden buchmäßigen Überschuldung, die voraussichtlich bereits innerhalb der nächsten zwei Jahre eintreten wird, wurden die Gesellschafter darauf aufmerksam gemacht, dass bei Liquiditätsengpässen Gesellschaftsmittel der Gesellschaft zuzuführen wären.

Bis zum Abschluss der Prüfung im Mai 2001 wurden weder seitens der Geschäftsführung noch seitens des Aufsichtsrates oder der Gesellschafter konkrete Projekte bzw. Maßnahmen zur Sanierung der Gesellschaft bzw. zur langfristigen Sicherung des Fortbestandes erarbeitet.

6.3 Vermögenslage und Bilanzvergleich

Zur Darstellung der Vermögenslage der Gesellschaft und zum Zwecke des Bilanzvergleiches wurden die Bilanzen der Geschäftsjahre 1995 bis 1999 in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt:

AKTIVA	1995 in S 1.000,00	1996 in S 1.000,00	1997 in S 1.000,00	1998 in S 1.000,00	1999 in S 1.000,00
A Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Rechte	5,00	2,00	48,00	37,00	26,00
II. Sachanlagen					
1. bebaute Grundstücke u. Bauten auf fremden Grund	20.480,00	10.249,00	8.736,00	7.228,00	1.857,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	709,00	523,00	366,00	223,00	60,00
Summe Anlagevermögen	21.194,00	10.774,00	9.150,00	7.488,00	1.943,00
B Umlaufvermögen					
I. Forderungen u.sonst.Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	1.385,00	1.035,00	377,00	517,00	1.206,00
2. Sonstige Forderungen u. Vermögensgegenstände	435,00	100,00	420,00	364,00	3,00
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	337,00
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.549,00	2.926,00	2.626,00	1.397,00	131,00
Summe Umlaufvermögen	4.369,00	4.061,00	3.423,00	2.278,00	1.677,00
Summe AKTIVA	25.563,00	14.835,00	12.573,00	9.766,00	3.620,00

PASSIVA	1995 in S 1.000,00	1996 in S 1.000,00	1997 in S 1.000,00	1998 in S 1.000,00	1999 in S 1.000,00
A Eigenkapital					
I. Stammkapital	40.900,00	40.900,00	40.900,00	40.900,00	40.900,00
II. Bilanzgewinn (-verlust)	- 21.515,00	- 30.640,00	- 37.836,00	- 39.555,00	- 39.614,00
Summe Eigenkapital	19.385,00	10.260,00	3.064,00	1.345,00	1.286,00
B Bewertungsreserve aus zweckgebundenen Subventionen	4.322,00	2.929,00	2.283,00	1.691,00	1.100,00
C Rückstellungen					
1. Rückstellungen f. Abfertigungen	68,00	86,00	34,00	42,00	51,00
2. sonstige Rückstellungen	70,00	60,00	5.305,00	5.242,00	110,00
Summe Rückstellungen	138,00	146,00	5.339,00	5.284,00	161,00
D Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	370,00	76,00	110,00	19,00	136,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	692,00	704,00	521,00	311,00	0,00
3. sonstige Verbindlichkeiten	656,00	720,00	967,00	812,00	676,00
Summe Verbindlichkeiten	1.718,00	1.500,00	1.598,00	1.142,00	812,00
E Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	289,00	304,00	261,00
Summe PASSIVA	25.563,00	14.835,00	12.573,00	9.766,00	3.620,00

6.3.1 Aktiva

Das Anlagevermögen – bestehend aus den immateriellen Vermögensgegenständen und den Sachanlagen – zeigt in den gegenübergestellten Jahren eine abnehmende Entwicklung. Die Sachanlagen setzten sich zum überwiegenden Teil aus den Studentenheimen in Wien und Baden zusammen. Die historischen Anschaffungswerte beider Gebäude betragen 48,78 Mio S. Bis zum Jahr 1995 waren kumulierte Abschreibungen von 28,30 Mio S zu

verzeichnen, sodass die Gebäude mit 20,48 Mio S zu Buche standen. Im Jahr 1996 wurde neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1,51 Mio S eine außerplanmäßige Abschreibung des Hauses Baden in Höhe von 8,72 Mio S vorgenommen, sodass sich der Buchwert beider Häuser auf 10,25 Mio S verringerte. Der verbleibende Restbuchwert des Gebäudes in Baden enthielt den damals von der Gesellschaft erwarteten Entschädigungsbetrag aus der Auflassung des Baurechtsvertrages in Höhe von 5,15 Mio S sowie den auf die restliche Nutzung im Jahr 1997 entfallenden planmäßigen Abschreibungsbetrag in Höhe von 0,65 Mio S, insgesamt somit 5,80 Mio S.

Bis zum Jahr 1998 verringerten sich die Gebäudebuchwerte weiter auf 7,23 Mio S, weil den Abschreibungen keine Anlagenzugänge gegenüberstanden. Durch den endgültigen Abschluss eines Vergleiches mit der Republik Österreich und die Auflösung des Baurechtsvertrages musste im Jahr 1999 der noch verbliebene Restbuchwert des Hauses Baden ausgebucht und als Buchwertabgang ausgewiesen werden, da der erwartete Entschädigungsbetrag nicht realisiert werden konnte. Im Jahresabschluss 1999 schien daher nur mehr das Heim Auerspergstraße mit einem Buchwert in Höhe von 1,86 Mio S auf.

Ebenso auffällig ist auch der Rückgang der unter Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesenen Anlagegüter, weil auch hier die Zugänge jeweils geringer waren als die jährlichen Abschreibungen.

Das Umlaufvermögen – bestehend aus Forderungen und Geldbeständen – weist im betrachteten Zeitraum eine fallende Entwicklung auf, wobei insbesondere in den Jahren 1998 und 1999 ein Rückgang der Guthaben bei Kreditinstituten festzustellen ist. Dieser beruhte hauptsächlich auf der Auflösung der auf Festgeldkonten veranlagten Finanzmittel sowie auf dem kontinuierlichen Rückgang des Guthabens auf dem Girokonto.

Eine Erhöhung trat nur bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ein, weil die gegenüber der Albertina Hotelbetriebsgesellschaft mbH ausgewiesene Forderung von 0,38 Mio S (1997) auf 0,52 Mio S (1998) und auf 1,21 Mio S (1999) angewachsen ist.

6.3.2 Passiva

Das Eigenkapital der Gesellschaft besteht aus dem Stammkapital in Höhe von 40,90 Mio S unter Berücksichtigung des sich jeweils ergebenden Bilanzverlustes. Dieser betrug im Jahr 1995 rund 21,52 Mio S und stieg bis zum Jahr 1999 kontinuierlich auf 39,61 Mio S an. Das buchmäßige Eigenkapital betrug am Bilanzstichtag 1999 nur mehr 1,29 Mio S und war daher nahezu zur Gänze aufgebraucht. Die Geschäftsführer haben bereits 1997 anlässlich der Abtretung des Studentenheimes Baden eine Steuerberatungsgesellschaft beauftragt, die Auswirkungen dieser Abtretung, die zu einem Verlust in Höhe des Buchwertes des Gebäudes geführt hat, auf die Eigenkapitalsituation der Gesellschaft zu untersuchen. Der Steuerberater kam zum Ergebnis, dass auf Grund „des durch ein vorgelegtes Bewertungsgutachten nachgewiesenen Wertes der Liegenschaft Auerspergstraße in Höhe von 44 Mio S 1996 nicht realisierte stille Reserven in Höhe von rund 39,5 Mio S vorliegen. Unter Berücksichtigung dieser stillen Reserven sei daher zu diesem Zeitpunkt das Stammkapital in Höhe von 40,9 Mio S in voller Höhe vorhanden gewesen.“ Weiters führte der Gutachter aus, „dass unter der Voraussetzung, dass der Wert der Liegenschaft Auerspergstraße nach wie vor in gleicher Höhe besteht, auch unter Berücksichtigung eines gegebenenfalls vorliegenden Jahresverlustes 1997 aus der normalen Geschäftstätigkeit in einer Höhe wie in den vorangegangenen Jahren zum Bilanzstichtag 1997 ein tatsächlicher Verlust am Stammkapital nicht gegeben ist.“

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat mehrmals – zuletzt in der Sitzung am 14. Juni 2000, in der der Jahresabschluss 1999 behandelt wurde – die drohende buchmäßige Verschuldung der Gesellschaft zur Kenntnis gebracht.

Im Protokoll dieser Sitzung wurde folgendes festgehalten:

„Sollte eine buchmäßige Verschuldung tatsächlich eintreten, was innerhalb der nächsten zwei bis spätestens drei Jahre auf Grund des Geschäftsverlaufes zu erwarten ist, wäre die Geschäftsführung verpflichtet, im Anhang detailliert zu erläutern, aus welchem Grund keine insolvenzrechtliche Verschuldung anzunehmen ist.“ Darüber hinaus wurden die Gesellschafter darauf aufmerksam gemacht, dass auf Grund der zu erwartenden Überschuldung Gesellschaftsmittel der Gesellschaft zuzuführen wären.

Die Gesellschafter haben – wie bereits erwähnt - auf diese Feststellung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführer bis zum Prüfungszeitpunkt noch keine Maßnahmen beschlossen, wie eine derartige Entwicklung hintangehalten werden könnte.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2000 weist einen Jahresverlust in Höhe von S 217.942,16 aus, wodurch sich das Eigenkapital weiter auf S 1.068.551,36 verminderte.

Die Rückstellungen, die in den Jahren 1995, 1996 und 1999 nur im Ausmaß zwischen 0,14 Mio S und 0,16 Mio S ausgewiesen wurden, stiegen in den Jahren 1997 und 1998 auf 5,34 Mio S bzw. 5,28 Mio S. Dies lag darin begründet, dass in den Jahren 1995 und 1996 nur Zuweisungen zur Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten ausgewiesen wurden. Im Jahr 1997 wurde im Zusammenhang mit der Schließung des Studentenheimes Baden eine Rückstellung für Betriebsrisiko in Höhe von 5,0 Mio S dotiert. Darüber hinaus wurden erstmals Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube und Jubiläumsgelder sowie für Honorare der Geschäftsführer gebildet. Infolge der Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der Vertretung der Gesellschaft im Rechtsstreit mit der Republik Österreich bezüglich der Schließung des Studentenheimes Baden wurden im Jahre 1998 S 150.000,00 für Rechtskosten zurückgestellt. Im Jahr 1999 wurden diese Rückstellungen aufgelöst, was buchmäßig zu „sonstigen Erträgen“ in Höhe von 5,21 Mio S führte.

Die Verbindlichkeiten wiesen in den geprüften Geschäftsjahren eine fallende Tendenz auf. Sie betragen im Jahr 1995 noch 1,72 Mio S, sanken in den Jahren 1996 und 1997 auf 1,50 Mio S bzw. 1,60 Mio S und erreichten 1998 eine Höhe von 1,14 Mio S. Im Jahr 1999 folgte eine weitere Reduzierung auf 0,81 Mio S. Insbesondere die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und jene gegenüber dem Gesellschafter Österreichische Studentenförderungstiftung konnten kontinuierlich vermindert werden. Die sonstigen Verbindlichkeiten blieben dagegen nahezu konstant. Neben den laufenden Steuersalden kamen hier insbesondere die empfangenen Kautionen der Bewohner des Studentenheimes zum Ausweis.

6.4 Ertragslage und Erfolgsvergleich

Als Grundlage für die Beurteilung der Ertragslage und zum Zwecke des Erfolgsvergleiches werden die Erfolgsrechnungen der Geschäftsjahre 1995 bis 1999 gegenübergestellt:

	1995 in S 1.000,00	1996 in S 1.000,00	1997 in S 1.000,00	1998 in S 1.000,00	1999 in S 1.000,00
1. Erlöse					
Umsatzerlöse	5.575,42	5.782,03	4.001,78	3.220,11	3.313,40
Sonstige betriebl. Erträge	144,80	103,86	120,33	84,28	114,56
Betriebsleistung	5.720,22	5.885,89	4.122,11	3.304,39	3.427,96
2. Personalaufwand					
a) Löhne	1.636,53	1.703,05	1.362,05	879,35	841,66
b) Gehälter und Honorare	702,27	727,51	0,00	0,00	0,00
c) Aufwendungen f. Abfertigungen	53,46	18,07	88,00	8,19	8,35
d) Aufwendungen f. gesetzl. vorgeschr. Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben u. Pflichtbeiträge	518,29	555,16	423,98	394,60	247,55
Personalaufwand	2.910,55	3.003,79	1.874,03	1.282,14	1.097,56
3. Betriebsaufwand					
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	1.739,63	1.718,23	1.704,53	1.712,56	1.716,83
Sonstige betriebl. Aufwendungen	3.359,13	3.298,40	3.660,84	2.924,34	6.613,33
Betriebsaufwand	8.009,31	8.020,42	7.239,40	5.919,04	9.427,72
4. Betriebsergebnis	- 2.289,09	- 2.134,53	- 3.117,29	- 2.614,65	- 5.999,76
5. Zinsen und ähnliche Erträge					
a) Bankzinsen	88,42	85,35	54,32	44,03	15,49
b) Subventionen	350,00	250,00	220,00	260,00	120,00
Finanzergebnis	438,42	335,35	274,32	304,03	135,49
6. Ergebnis d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit	- 1.850,67	- 1.799,18	- 2.842,97	- 2.310,62	- 5.864,27
7. außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00	5.214,36
8. außerordentliche Aufwendungen	0,00	8.718,48	5.000,00	0,00	0,00
9. Jahresfehlbetrag	- 1.850,67	- 10.517,66	- 7.842,97	- 2.310,62	- 649,91
10. Auflösung d. Bewertungsreserve aus zweckgebundenen Subventionen	651,21	1.392,94	646,49	591,61	591,61
11. Jahresverlust	- 1.199,46	- 9.124,72	- 7.196,48	- 1.719,01	- 58,30
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	- 20.315,54	- 21.515,00	- 30.639,72	- 37.836,20	- 39.555,21
13. Bilanzverlust	- 21.515,00	- 30.639,72	- 37.836,20	- 39.555,21	- 39.613,51

6.4.1 Erlöse

Die Umsatzerlöse setzten sich in den geprüften Geschäftsjahren hauptsächlich aus den Erlösen aus Heimbeiträgen und aus Verpachtung zusammen. Daneben fielen geringfügige Erlöse aus dem Verkauf von Waschmarken und aus sonstigen Vermietungen an. Sie wiesen im betrachteten Zeitraum einen kontinuierlichen Rückgang auf. Einerseits war dies auf die im Jahr 1997 erfolgte Schließung des Heimes Baden, andererseits jedoch auch auf einen Rückgang der Erlöse aus der Vermietung des Heimes Auerspergstraße zurückzuführen. Besonders deutlich fiel der Rückgang der Erlöse aus der Verpachtung der Heime Auerspergstraße und Baden in den Sommermonaten aus, welcher von rund 1,03 Mio S in den Jahren 1995 und 1996 auf 0,69 Mio S im Jahr 1997 sank. In den Jahren 1998 und 1999 ist infolge der sinkenden Auslastung des Heimes Auerspergstraße ein weiterer Rückgang der Verpachtungserlöse festzustellen.

Die Erlöse aus Heimbeiträgen und aus Verpachtungen fielen in den Heimen Baden und Auerspergstraße in folgendem Ausmaß an:

	1995 in S 1.000,00	1996 in S 1.000,00	1997 in S 1.000,00	1998 in S 1.000,00	1999 in S 1.000,00
Heimbeiträge					
Baden	1.853	2.099	746	0	0
Auerspergstraße	2.596	2.574	2.508	2.536	2.670
Pacht					
Baden	409	405	126	0	0
Auerspergstraße	624	626	565	641	586
Gesamterlöse					
Baden	2.262	2.504	872	0	0
Auerspergstraße	3.220	3.200	3.073	3.177	3.256

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Versicherungsentschädigungen, Telefonkostensätze, weiterverrechnete Personalkosten, Verwaltungskostenbeiträge sowie Mahnspeisen.

Darüber hinaus fielen Erlöse aus Subventionen und Förderungsbeiträgen an, die die Gesellschaft von der Österreichischen Nationalbank und vom Land NÖ erhalten hat. Die zugeflossenen Beträge waren zum Teil für die Finanzierung von Umbau-, Renovierungs- und Adaptierungsarbeiten gewidmet. Die Höhe der vereinnahmten Subventionen war im Prüfungszeitraum gering und darüber hinaus rückläufig. Im Jahr 1995 waren Subventionen in Höhe von 0,35 Mio S zu verzeichnen, die sich bis zum Jahr 1999 auf 0,12 Mio S verringerten. Festzustellen ist, dass bis zum Jahr 1994 der Gesellschaft weitaus höhere Subventionen gewährt wurden (1994: 1,96 Mio S, 1993: 1,35 Mio S), weil bis dahin das Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung namhafte Subventionen zur Verfügung gestellt hat. Im Jahr 1997 erhielt die Gesellschaft nur mehr Subventionen in Höhe von S 120.000,00 vom Land NÖ und S 100.000,00 von der Österr. Nationalbank, im Jahr 1998 S 160.000,00 vom Bund für eine Aufzugsreparatur und S 100.000,00 von der ÖNB sowie im Jahr 1999 S 120.000,00 von der ÖNB.

6.4.2 Aufwendungen

Der Betriebsaufwand der Gesellschaft setzt sich aus dem Personalaufwand, den Abschreibungen und den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen zusammen. Er ging von rund 8,00 Mio S im Jahr 1995 auf rund 5,92 Mio S im Jahr 1998 kontinuierlich zurück. Im Jahr 1999 ist ein beträchtlicher Anstieg auf 9,43 Mio S festzustellen, weil unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen der durch die Rückgabe des Studentenheimes Baden an die Republik Österreich entstandene Buchwertabgang in Höhe von 3,86 Mio S sowie die Kosten des Vergleiches in Höhe von 0,14 Mio S als Aufwand auszuweisen waren.

Der Personalaufwand ist seit der Schließung des Heimes Baden von rund 3,00 Mio S im Jahr 1996 auf rund 1,10 Mio S im Jahr 1999 gesunken. Dazu ist allerdings festzustellen, dass bis zum Jahr 1996 die Gehälter und Honorare der Geschäftsführung und Heimverwalter unter den Personalaufwendungen ausgewiesen wurden, während ab dem Jahr 1997 diese den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen zugerechnet wurden.

Unter Hinzurechnung der Positionen Honorare und Managementaufwendungen zu den Personalkosten würden sich im geprüften Zeitraum folgende Personalaufwendungen ergeben:

1995:	2,91 Mio S
1996:	3,00 Mio S
1997:	2,84 Mio S
1998:	1,68 Mio S
1999:	1,21 Mio S

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich in den Jahren 1995 bis 1998 auf Werte zwischen 3,66 Mio S und 2,92 Mio S.

Im Jahr 1999 ist ein Anstieg auf 6,61 Mio S festzustellen. Dieser beruht im Wesentlichen auf der Rückgabe des Hauses Baden an die Republik Österreich, die einen Buchwertabgang in Höhe von 3,86 Mio S und Kosten des Vergleiches in Höhe von 0,14 Mio S verursachte.

Die größten Positionen der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellten die Kosten für Instandhaltung, Energie und Heizung, Müllentsorgung und Kanalgebühren, Verwaltung sowie die Rechts- und Beratungskosten dar.

Im geprüften Zeitraum lagen die Aufwendungen für Instandhaltungen jeweils jährlich knapp über 0,50 Mio S, wobei auch nach der Schließung des Heimes Baden kein Rückgang zu verzeichnen war. Die Kosten für Energie (Strom, Gas und Wasser) und für Heizung beliefen sich im Jahr 1999 auf 0,72 Mio S, wobei gegenüber dem Jahr 1998 ein Anstieg um rund S 60.000,00 festzustellen war. Die reinen Kosten für Heizung betrugen 1999 0,38 Mio S, sie erhöhten sich gegenüber 1998 um S 33.000,00. Im Jahr 2000 stiegen die Heizkosten weiterhin stark an, sie betrugen 0,46 Mio S und erhöhten sich daher gegenüber dem Vorjahr um rund S 74.000,00.

Die Geschäftsführung berichtete am 18. Dezember 2000 dem Aufsichtsrat, dass im Haus Auerspergstraße auf Grund steigender Heizkosten und weiteren Mängeln des Gebäudes Sanierungen notwendig sind.

Der jährliche Aufwand für die Beheizung des Hauses Auerspergstraße in Höhe von 0,46 Mio S wird als überhöht angesehen.

Ergebnis 6

Es wird empfohlen, auf Grund der hohen und jährlich steigenden Heizkosten im Studentenheim Auerspergstraße ein Konzept zur Senkung der Heizkosten auszuarbeiten und das Gebäude einer Sanierung im Hinblick auf Energieeinsparung zu unterziehen.

Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße GesmbH:

Bedingt durch den schlechten Bauzustand des Gebäudes sind die hohen Aufwendungen für Instandhaltungen und Heizung notwendig. Vor allem sind Reparaturen nicht vorhersehbar, müssen jedoch trotzdem durchgeführt werden. Ein Konzept für die Senkung der Heizkosten kann nur gemeinsam mit einer Sanierung des Hauses erstellt werden.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Verwaltungskostenaufwand betrug im Jahr 1999 S 385.320,12. Er erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um S 110.549,55, weil in diesem Jahr der Managementvertrag mit der Österr.

Studentenförderungsstiftung in Kraft trat und dafür Kosten in Höhe von S 110.000,00 in Rechnung gestellt wurden. Gegenüber den Jahren 1996 und 1997 ist auf Grund der Schließung des Heimes Baden ein deutlicher Rückgang dieser Kosten festzustellen (1996: 0,59 Mio S, 1997: 0,43 Mio S).

Die Rechts- und Beratungskosten, die sowohl die Kosten der Erstellung und Prüfung der Jahresabschlüsse als auch die Kosten eines Rechtsanwaltes beinhalten, stiegen von S 115.900,00 im Jahr 1997 auf S 224.273,34 im Jahr 1999 stark an. Ausschlaggebend dafür waren im Wesentlichen die im Zusammenhang mit der Schließung des Heimes Baden aufgelaufenen Rechtsberatungskosten, die im Jahr 1999 S 122.360,00 betragen. Im Jahr 2000 ist ein deutlicher Rückgang der Rechts- und Beratungskosten auf S 34.610,00 zu verzeichnen.

6.5 Zusammenfassende Betrachtung der wirtschaftlichen Lage

Wie aus den vorstehenden Ausführungen hervorgeht, erwirtschaftete die Gesellschaft in den geprüften Geschäftsjahren durchwegs Jahresverluste. Insbesondere in den Jahren 1996 und 1997 waren sehr hohe Verluste zu verzeichnen, weil hohe außerordentliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Schließung des Heimes Baden anfielen.

Im gesamten geprüften Zeitraum erwirtschaftete die Gesellschaft jedoch auch jährliche negative Betriebsergebnisse, weil der ordentliche Betriebsaufwand stets höher war als die erzielten Erlöse. In den Jahren 1995 bis 1998 waren Betriebsverluste in Höhe zwischen – 2,13 Mio S und – 3,12 Mio S zu verzeichnen. Im Jahr 1999 erreichte der Betriebsverlust – 6,00 Mio S, weil in diesem Jahr im Zusammenhang mit der Schließung des Heimes Baden Aufwendungen in Höhe von 4,00 Mio S auszuweisen waren.

Die erzielten Heimbeiträge und die Erlöse aus der Verpachtung wiesen im geprüften Zeitraum eine rückläufige Tendenz auf, weil sowohl die Auslastung des Studentenheimes Auerspergstraße als auch die Anzahl der Nächtigungen in den Sommermonaten zurückgingen.

Die Geschäftsführer machten die niedrige Auslastung und das schlechte Ergebnis des Studentenheimes Baden als Hauptursache für die bis zum Jahr 1997 entstandenen Verluste verantwortlich. Nach Schließung des Heimes im Jahre 1997 wurden seitens der Geschäftsführung Einsparungspotentiale – insbesondere in den Positionen „Personalaufwand“ und „sonstige betriebliche Aufwendungen“ ins Auge gefasst. Am 20. Oktober 1999 berichteten die Geschäftsführer dem Aufsichtsrat über die nach Schließung des Heimes Baden erfolgten Einsparungen, wobei insbesondere die Gehälter der beiden Geschäftsführer eingespart und die Anzahl der Reinigungsfrauen von 3 auf 2,5 reduziert wurden. Weitere größere Einsparungen wurden als kaum mehr möglich dargestellt, weil die Gesellschaft ab 1998 nur mehr über ein einziges Heim verfügt.

Die Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 1998 bis 2000 zeigen, dass auch nach Wegfall des Verlustbringers Heim Baden und nach Vornahme der angekündigten Einsparungen die Gesellschaft weiterhin nicht in der Lage ist, die über die für den normalen Heimbetrieb hinausgehenden Finanzmittel, die zur Erhaltung und Sanierung des Hauses Auerspergstraße notwendig wären, zu erwirtschaften. In der Aufsichtsratsitzung vom 2. Dezember 1999 berichteten die Geschäftsführer, dass sie nur geringe Möglichkeiten sehen, das Studentenheim positiv weiterzuführen, da einerseits Kosteneinsparungen kaum mehr möglich erscheinen und andererseits das System auf Subventionen aufgebaut ist. Des Weiteren wurde festgestellt, dass sich die Situation am freien Wohnungsmarkt zu Ungunsten von Studentenheimen entwickelt hat.

In Anbetracht der ungünstigen wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft, die insbesondere dadurch bedingt ist, dass die Gesellschaft nur mehr ein Studentenheim führt, empfiehlt der LRH, neue Tätigkeitsbereiche für die Gesellschaft zu erschließen, um auf diese Weise die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft in Zukunft zu verbessern. Beispielsweise wurde seitens des LRH auf die in Planung befindliche Erweiterung der Donau-Universität Krems und deren Ausbau zu einem Bildungszentrum mit geplanten Wohnmöglichkeiten für Studenten verwiesen und empfohlen, Gespräche hinsichtlich einer eventuellen Übernahme der Führung dieser Heime durch die Gesellschaft aufzunehmen.

Ergebnis 7

Die Geschäftsführung wird aufgefordert, in Hinblick auf die im geprüften Zeitraum festgestellte niedere Auslastung des Studentenheimes Auerspergstraße und die daraus resultierende schlechte wirtschaftliche Situation der Gesellschaft ein Konzept zur Weiterführung des Heimes zu erarbeiten, in dem sowohl Maßnahmen zur Steigerung der Auslastung als auch die notwendigen Sanierungsmaßnahmen des alten und renovierungsbedürftigen Gebäudes sowie deren Finanzierung berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollten Bemühungen angestellt werden, für die Gesellschaft neue Tätigkeitsbereiche zu erschließen.

Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße GesmbH:

Zu dem in diesem Punkt angesprochenen niedrigen Auslastungsgrad des Studentenheimes Auerspergstraße müssen wir feststellen, dass für die Auslastung eines Heimes nicht nur die zentrale Lage sondern auch der Bauzustand bzw. die Ausstattung und der Standard der Zimmer sowie entsprechende Freizeitmöglichkeiten maßgebend sind. Wenn der Standard nicht entsprechend gegeben ist, führt dies sowohl im Heimbetrieb als auch im Hotelbetrieb zu einer sinkenden Auslastung. Selbstverständlich wurde von uns ein Konzept für die Sanierung des Gebäudes und der Einrichtung in verschiedenen Varianten erarbeitet. Die einzig zielführende Variante scheint eine Generalsanierung zu sein, die jedoch einen Kapitalbedarf in Höhe von ca. 35 Mio S benötigt. Da die Gesellschaft über kein Eigenkapital verfügt und andererseits nicht in der Lage ist, Kredite in dieser Höhe aufzunehmen, wird eine Generalsanierung nicht möglich sein.

LRH: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In den Jahren 1997 bis 1999 waren darüber hinaus jeweils Finanzmittelabgänge durch die negativen Cash-Flows zu verzeichnen, wodurch eine Verschlechterung der Liquidität der Gesellschaft sowie ein nahezu gänzlicher Verlust des buchmäßigen Eigenkapitals eingetreten ist. Es ist daher voraussichtlich innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahren eine buchmäßige Überschuldung der Gesellschaft zu erwarten.

Ergebnis 8

Der LRH empfiehlt dem Land NÖ, mit dem Gesellschafter Österreichische Studentenförderungsstiftung ehestens Verhandlungen mit dem Ziel aufzunehmen, konkrete Maßnahmen zur wirtschaftlichen Sanierung und langfristigen Sicherung des Fortbestandes der Gesellschaft aufzunehmen.

Sollte eine langfristige Sicherung des Fortbestandes der Gesellschaft jedoch nicht möglich sein, wäre möglichst rasch eine Entscheidung über eine Verwertung des Hauses Auerspergstraße und die Auflösung der Gesellschaft zu treffen.

LR: Bereits am 13. Juni 2001 fanden erste Gespräche zwischen den Gesellschaftern Land Niederösterreich und der Österreichischen Studentenförderungstiftung über Maßnahmen zur wirtschaftlichen Sanierung und Sicherung des Fortbestandes der Gesellschaft statt.

In der Folge legte die Gesellschaft auf Basis der Annahme des Weiterbetriebes des Hauses in der Auerspergstraße ein Konzept vor.

Dieses beinhaltet 3 Varianten von Sanierungsalternativen inklusive den erforderlichen Finanzierungsmaßnahmen und den zu erwartenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft.

Dieses Konzept befindet sich derzeit in Prüfung.

Gemeinnützige Studentenheim Auerspergstraße GesmbH:

Wir dürfen Sie informieren, dass am 29. Oktober 2001 eine Sitzung des Aufsichtsrates der Gemeinnützigen Studentenheim Auerspergstraße GesmbH stattgefunden hat. Im Verlaufe dieser Sitzung wurde neuerlich festgehalten, dass eine Weiterführung des Hauses in der Auerspergstraße 9 im derzeitigen Bauzustand nicht möglich ist und eine Generalsanierung von der Unternehmung nicht verkraftet werden kann. Es wurde der Beschluss gefasst, entsprechende Schritte in Richtung auf die Verwertung des Hauses einzuleiten. Die Geschäftsführung wurde beauftragt, gemeinsam mit geeigneten Maklern zunächst eine Bewertung des Objektes durchzuführen und zu untersuchen, ob die Erfüllung des Zweckes der Gesellschaft auch in Zukunft – wenn auch möglicherweise in anderer Form – denkbar und wirtschaftlich vertretbar ist. Des Weiteren wird ein Gesprächstermin mit Frau Landeshauptmannstellvertreter Prokop in dieser Angelegenheit gesucht.

LRH: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

St.Pölten, im November 2001

Der Landesrechnungshofdirektor

Dr. Walter Schoiber