

# **Bericht des Rechnungshofes**

**EKZ Tulln Errichtungs GmbH**



**Inhaltsverzeichnis**

Tabellenverzeichnis _____	176
Abkürzungsverzeichnis _____	177

**Wirkungsbereich des Bundesministeriums für  
Finanzen****BMF****EKZ Tulln Errichtungs GmbH**

KURZFASSUNG _____	179
Prüfungsablauf und -gegenstand _____	182
Rechtliche Verhältnisse _____	182
Finanzielle Lage _____	185
Finanzierungsstruktur und Zinscaps _____	187
Controlling und Berichtswesen _____	188
Internes Kontrollsystem _____	189
Schlussempfehlungen _____	190

**ANHANG**

Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens _____	193
--	-----

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kennzahlen	185
Tabelle 2: Gesamtperformance des Einkaufszentrums „Rosenarcade Tulln“	186

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BGBL. bzw.	Bundesgesetzblatt beziehungsweise
ca.	zirka
(d)RGBl.	(deutsches) Reichsgesetzblatt
EUR	Euro
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.d.g.F. i.H.v. IKS inkl.	in der geltenden Fassung in Höhe von Internes Kontrollsystem inklusive
m <sup>2</sup> Mio.	Quadratmeter Million(en)
Nr.	Nummer
OeNB	Oesterreichische Nationalbank
rd. RH	rund Rechnungshof
S.	Seite
TZ	Textzahl(en)
z.B.	zum Beispiel



## Wirkungsbereich des Bundesministeriums für Finanzen

### EKZ Tulln Errichtungs GmbH

Die EKZ Tulln Errichtungs GmbH berücksichtigte bei ihren Renditebetrachtungen die Fremdkapitalzinsen nicht. Auf diese Weise wurde eine für die finanzielle Lage der Gesellschaft wesentliche Komponente ausgeblendet. Damit war nicht beurteilbar, ob der von der EKZ Tulln Errichtungs GmbH in Immobilien veranlagte Teil der Pensionsreserve der Oesterreichischen Nationalbank bestmöglich bewirtschaftet wurde.

Zu einem im Juli 2009 abgeschlossenen Kreditvertrag über 36,50 Mio. EUR mit variablen Zinskonditionen schloss die EKZ Tulln Errichtungs GmbH mit 30. September 2009 vier Zinscaps über ein Volumen von 34,68 Mio. EUR mit einer Zinsobergrenze von 2 % und einer Laufzeit bis 30. September 2016 ab. Diese Absicherung gegen steigende Zinsen führte zu einem Aufschlag für die EKZ Tulln Errichtungs GmbH auf ihre Fremdfinanzierungskosten. Die Zinsobergrenze von 2 % wurde aufgrund der tatsächlichen Zinsentwicklung jedoch nicht wirksam.

#### KURZFASSUNG

##### Prüfungsziel

Ziel der Gebarungsüberprüfung der EKZ Tulln Errichtungs GmbH war die Beurteilung der strategischen Aufgabenstellung, der wirtschaftlichen Verhältnisse, der Finanzierungsstruktur sowie von Berichtswesen und Internem Kontrollsystem. (TZ 1)

Die EKZ Tulln Errichtungs GmbH wurde aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die ansonsten nach dem risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B. wegen ihres geringen Gebarungsumfangs) nicht überprüft würden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken. (TZ 1)

### Rechtliche Verhältnisse

Die EKZ Tulln Errichtungs GmbH stand zu 49 % im Eigentum der IG Immobilien Invest GmbH, der Konzernmutter des IG-Konzerns und 100 %igen Tochtergesellschaft der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB). 51 % der EKZ Tulln Errichtungs GmbH standen im Eigentum der zu 100 % ebenfalls von der IG Immobilien Invest GmbH gehaltenen IG Immobilien Beteiligungs GmbH. Zwischen den Geschäftsführern dieser drei Gesellschaften bestand eine Personenidentität. Dadurch war eine zeitnahe Einbindung sowie Information der Gesellschafter notwendigerweise gegeben. (TZ 2)

Zweck des IG-Konzerns war es, den in Immobilien veranlagten Teil der Pensionsreserve der OeNB bestmöglich zu bewirtschaften. Zur Überprüfung des Bewirtschaftungserfolgs fehlte eine messbare Strategie. (TZ 2)

Der für die Beaufsichtigung der EKZ Tulln Errichtungs GmbH zuständige Aufsichtsrat der IG Immobilien Invest GmbH erreichte die im Public Corporate Governance Kodex des Bundes festgelegte Frauenquote nicht. (TZ 2)

### Finanzielle Lage

Die Bilanzsumme der EKZ Tulln Errichtungs GmbH verringerte sich im überprüften Zeitraum 2010 bis 2014 um 14 %. Trotz negativen Eigenkapitals bestand laut Jahresabschlussprüfung wegen der vorhandenen stillen Reserven keine Überschuldung. (TZ 3)

Die EKZ Tulln Errichtungs GmbH berücksichtigte bei ihren Renditebetrachtungen die Fremdkapitalzinsen nicht. Auf diese Weise wurde eine für die finanzielle Lage der Gesellschaft wesentliche Komponente ausgeblendet. Damit war anhand von Indikatoren nicht beurteilbar, ob der von der EKZ Tulln Errichtungs GmbH in Immobilien veranlagte Teil der Pensionsreserve der OeNB bestmöglich bewirtschaftet wurde. (TZ 3)

### Finanzierungsstruktur und Zinscaps

Zu einem im Juli 2009 abgeschlossenen Kreditvertrag über 36,50 Mio. EUR mit variablen Zinskonditionen schloss die EKZ Tulln Errichtungs GmbH mit 30. September 2009 vier Zinscaps über ein Volumen von 34,68 Mio. EUR mit einer Zinsobergrenze von 2 %

und einer Laufzeit bis 30. September 2016 ab. Diese Absicherung gegen steigende Zinsen führte zu einem Aufschlag für die EKZ Tulln Errichtungs GmbH auf ihre Fremdfinanzierungskosten. Die EKZ Tulln Errichtungs GmbH hatte durch den Abschluss der Zinscaps nahezu ihr gesamtes Kreditvolumen mit einer Zinsobergrenze von 2 % versehen. Diese wurde aufgrund der tatsächlichen Zinsentwicklung jedoch nicht wirksam. (TZ 4)

### Controlling und Berichtswesen

Die EKZ Tulln Errichtungs GmbH verfügte über ein Controlling und Berichtswesen, das wesentliche Aspekte umfasste. Jedoch fehlte die Einbeziehung der Fremdfinanzierungskosten i.H.v. 1,01 Mio. EUR (2014). Auf diese Weise bestand kein umfassender Überblick über die finanzielle Lage der EKZ Tulln Errichtungs GmbH. (TZ 5)

### Internes Kontrollsystem (IKS)

Für die EKZ Tulln Errichtungs GmbH war als Teil des IG-Konzerns ein umfangreiches IKS-System implementiert. (TZ 6)

### Kenndaten der EKZ Tulln Errichtungs GmbH

<b>vertragliche Grundlage</b>	errichtet mit Gesellschaftsvertrag vom 21. November 2005 von der IG Immobilien Invest GmbH (49 %) und der IG Immobilien Beteiligungs GmbH (51 %)					
<b>Unternehmensgegenstand</b>	Errichtung und Betrieb des Einkaufszentrums „Rosenarcade Tulln“					
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Entwicklung 2010 – 2014</b>
	in 1.000 EUR					in %
Bilanzsumme	38.677,54	36.589,76	35.492,62	34.264,66	33.262,73	- 14,0
Eigenkapital	- 5.623,75	- 6.548,47	- 6.146,88	- 5.562,78	- 627,76	88,8
Umsatzerlöse	4.396,03	4.254,17	4.444,11	4.620,72	4.507,65	2,5
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.512,33	1.340,20	1.411,96	1.479,61	1.685,27	11,4
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.113,77	1.113,60	1.097,95	1.075,03	1.077,41	- 3,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.187,58	2.035,32	792,94	561,29	1.005,62	- 54,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 940,83	- 924,72	401,59	584,10	- 64,97	93,1
	Anzahl					
Geschäftsführer	2	2	2	2	2	0

Quelle: EKZ Tulln Errichtungs GmbH

## Prüfungsablauf und -gegenstand

1 (1) Der RH überprüfte im Oktober 2015 die Gebarung der EKZ Tulln Errichtungs GmbH. Die EKZ Tulln Errichtungs GmbH wurde aufgrund einer Stichprobe nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Dieses Verfahren bezieht auch Rechtsträger ein, die ansonsten nach dem risikoorientierten Auswahlverfahren (z.B. wegen ihres geringen Gebarungsumfangs) nicht überprüft würden. Der RH wendet dieses Verfahren an, um seine präventive und beratende Wirkung zu verstärken.

(2) Ziel der Gebarungsüberprüfung der EKZ Tulln Errichtungs GmbH war die Beurteilung der strategischen Aufgabenstellung, der wirtschaftlichen Verhältnisse, der Finanzierungsstruktur sowie von Berichtswesen und Internem Kontrollsystem.

Der überprüfte Zeitraum umfasste die Geschäftsjahre 2010 bis 2014.

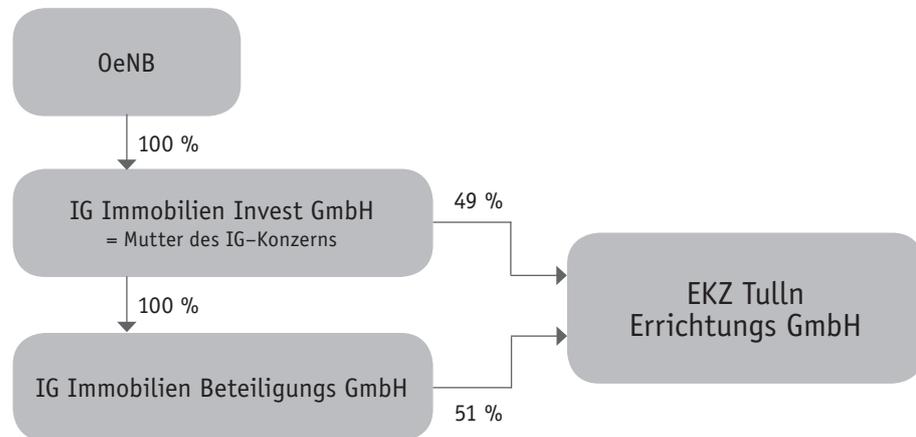
(3) Zum im Februar 2016 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die EKZ Tulln Errichtungs GmbH und die IG Immobilien Invest GmbH im März 2016 und das BMF im Mai 2016 Stellung. Der RH verzichtete auf eine Gegenäußerung.

(4) Das BMF teilte in seiner Stellungnahme allgemein mit, dass es sich bei der EKZ Tulln Errichtungs GmbH und dem IG-Konzern um Tochtergesellschaften der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) handle. Aufgrund der für die OeNB geltenden aktienrechtlichen Bestimmungen über die Vorstandsverantwortlichkeiten besitze der Bund als Aktionär der OeNB keine Möglichkeiten, in deren Geschäftspolitik einzugreifen.

## Rechtliche Verhältnisse

2.1 (1) Die EKZ Tulln Errichtungs GmbH stand zu 49 % im Eigentum der IG Immobilien Invest GmbH und zu 51 % im Eigentum der zu 100 % ebenfalls von der IG Immobilien Invest GmbH gehaltenen IG Immobilien Beteiligungs GmbH. Zwischen den Geschäftsführern dieser drei Gesellschaften bestand eine Personenidentität. Die IG Immobilien Invest GmbH war eine 100 %ige Tochtergesellschaft der OeNB und die Konzernmutter des IG-Konzerns:

Abbildung 1: Konzerneinbindung der EKZ Tulln Errichtungs GmbH



Quelle: RH

(2) Die Geschäftsführer der IG Immobilien Invest GmbH nahmen die Geschäftsführung der EKZ Tulln Errichtungs GmbH unentgeltlich im Rahmen ihrer Agenden für den IG-Konzern wahr. Die EKZ Tulln Errichtungs GmbH verfügte mit 31. Dezember 2014 über sechs eigene Mitarbeiter.

(3) Zweck des IG-Konzerns war es, den in Immobilien veranlagten Teil der Pensionsreserve der OeNB bestmöglich zu bewirtschaften. Eine messbare Strategie zur Überprüfung des Bewirtschaftungserfolgs fehlte.

Zum Gegenstand der IG Immobilien Invest GmbH zählten der Erwerb und die Wiederveräußerung von bebauten und unbebauten Liegenschaften und deren Vermittlung sowie die Verwaltung und Vermietung von Gebäuden.

(4) Die EKZ Tulln Errichtungs GmbH war ab dem Geschäftsjahr 2008 ein – im Sinne des § 228 Abs. 3 Unternehmensgesetzbuch (UGB)<sup>1</sup> – verbundenes Unternehmen der IG Immobilien Invest GmbH (als Konzernmutter) und stand dadurch mit den verbundenen Unternehmen der Konzernmutter in einem Konzernverhältnis. Der Jahresabschluss der EKZ Tulln Errichtungs GmbH wurde in den von der IG Immobilien Invest GmbH zum 31. Dezember zu erstellenden Konzernabschluss einbezogen.

<sup>1</sup> dRGL. S. 219/1897 i.d.g.F.

(5) Unternehmensgegenstand der EKZ Tulln Errichtungs GmbH war gemäß Neufassung des Gesellschaftsvertrags vom 23. Februar 2009 die Errichtung und die Verwaltung des Einkaufszentrums „Rosenarcade Tulln“ in Tulln, die Errichtung und Organisation von Einkaufszentren und die Entwicklung von Liegenschaften.

Die Geschäftstätigkeit der EKZ Tulln Errichtungs GmbH bestand seit der Eröffnung des Einkaufszentrums „Rosenarcade Tulln“ im März 2008 in der Vermietung und Verwaltung der errichteten Geschäfts-, Gastronomie- und sonstigen Flächen. Das Einkaufszentrum umfasste ca. 50 Geschäfte unterschiedlicher Branchen und Gastronomiebetriebe.

(6) Die Geschäftsführung übten seit dem 14. Mai 2008 ein Geschäftsführer und eine Geschäftsführerin aus. Diese vertraten die Gesellschaft gemäß der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung gemeinsam. Wie in der Geschäftsordnung vorgeschrieben, hielten die Geschäftsführer monatliche Geschäftsführersitzungen ab, oftmals auch zwei Sitzungen pro Monat.

(7) Der IG-Konzern unterlag nach eigener Einschätzung dem von der Bundesregierung am 30. Oktober 2012 beschlossenen Public Corporate Governance Kodex des Bundes. Seit September 2012 war in dem vier- bzw. seit Dezember 2012 fünfköpfigen Aufsichtsrat der IG Immobilien Invest GmbH eine Frau vertreten; der Frauenanteil belief sich damit auf 20 %. Der Public Corporate Governance Kodex des Bundes legte einen Frauenanteil von 25 % bis 31. Dezember 2013 und von 35 % bis 31. Dezember 2018 fest.

- 2.2** (1) Der RH hob hervor, dass aufgrund der gegebenen Personenidentität der EKZ Tulln Errichtungs GmbH und ihrer zwei Eigentümer eine zeitnahe Einbindung sowie Information der Gesellschafter notwendigerweise gegeben war.

Er empfahl jedoch der IG Immobilien Invest GmbH, im Falle einer Änderung der Personenidentität zwischen der EKZ Tulln Errichtungs GmbH und ihren Muttergesellschaften für zeitnahe Entscheidungs- und Informationsstrukturen Sorge zu tragen.

Weiters bemängelte der RH das Fehlen einer messbaren Strategie zur Überprüfung des Bewirtschaftungserfolgs und empfahl der EKZ Tulln Errichtungs GmbH, eine entsprechende Strategie auszuarbeiten.

(2) Der RH stellte kritisch fest, dass der für die Beaufsichtigung der EKZ Tulln Errichtungs GmbH zuständige Aufsichtsrat der IG Immobilien Invest GmbH die im Public Corporate Governance Kodex des Bundes festgelegte Frauenquote nicht erreichte. Er empfahl daher der IG Immobilien Invest GmbH, auf die Einhaltung der Frauenquote zu achten.

**Finanzielle Lage**

**3.1** (1) Die wesentlichen Kennzahlen der EKZ Tulln Errichtungs GmbH sowie des von ihr betriebenen Einkaufszentrums „Rosenarcade Tulln“ stellten sich für den Zeitraum 2010 bis 2014 wie folgt dar:

<b>Tabelle 1: Kennzahlen</b>						
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Entwicklung 2010 – 2014</b>
<b>EKZ Tulln Errichtungs GmbH</b>	in 1.000 EUR					in %
Bilanzsumme	38.677,54	36.589,76	35.492,62	34.264,66	33.262,73	- 14,0
Eigenkapital	- 5.623,75	- 6.548,47	- 6.146,88	- 5.562,78	- 627,76	88,8
Erlöse aus Vermietungen	2.758,03	2.717,58	2.855,49	2.896,17	2.793,17	+ 1,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.187,58	2.035,32	792,94	561,29	1.005,62	- 54,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 940,83	- 924,72	401,59	584,10	- 64,97	93,1
<b>Rosenarcade Tulln</b>	in m <sup>2</sup>					
vermietbare Fläche	16.470	16.470	16.376	16.376	16.434	- 0,2
	in 1.000 EUR					
Umsatzerlöse Geschäfte	34.504,95	35.242,34	36.934,37	35.415,84	33.658,54	- 2,5
	Anzahl					
Besucher	2.896.982	2.985.765	2.951.878	2.950.855	3.093.081	+ 6,8

Quelle: EKZ Tulln Errichtungs GmbH

Die Bilanzsumme der EKZ Tulln Errichtungs GmbH verringerte sich im überprüften Zeitraum um 14 %, dies insbesondere aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibung auf das Einkaufszentrum „Rosenarcade Tulln“. Trotz negativen Eigenkapitals bestand laut den Berichten über die Prüfung des Jahresabschlusses im überprüften Zeitraum wegen der vorhandenen stillen Reserven im Anlagevermögen keine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinn.

Diese stillen Reserven i.H.v. 24,47 Mio. EUR rührten daher, dass der Verkehrswert des Einkaufszentrums „Rosenarcade Tulln“ mit 56,27 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014 deutlich über dem Buchwert

i.H.v. 31,80 Mio. EUR lag. Der markante Anstieg des Eigenkapitals im Jahr 2014 um rd. 88,7 % gegenüber dem Vorjahr war auf einen der EKZ Tulln Errichtungs GmbH von der IG Immobilien Invest GmbH und der IG Immobilien Beteiligungs GmbH gewährten, nicht rückzahlbaren Gesellschafterzuschuss i.H.v. 5 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Erlöse aus Vermietungen stagnierten im überprüften Zeitraum, da die Umsatzerlöse der Geschäfte im Einkaufszentrum „Rosenarcade Tulln“ von 2010 bis 2014 von 34,50 Mio. EUR auf 33,66 Mio. EUR um rd. 2,5 % zurückgegangen waren. Die Verkaufsfläche blieb in diesem Zeitraum in etwa gleich, die Besucherzahlen stiegen um 6,8 % an. Konkurse von Mietern, steigende Konkurrenz durch Neueröffnungen anderer Einkaufszentren in der Umgebung und generelle Umsatzrückgänge bei Einkaufszentren aufgrund des Anstiegs des Online-Handels waren laut Angaben der EKZ Tulln Errichtungs GmbH die wesentlichen Gründe für die gesunkenen Umsatzerlöse.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Besicherungsgebühren und Aufwendungen für Zinscaps) der Jahre 2010 und 2011 waren gegenüber den Jahren 2012 bis 2014 wegen Abschreibungen des negativen Zeitwerts von Zinscaps deutlich erhöht. Diese Zinscaps hatte die EKZ Tulln Errichtungs GmbH zur Absicherung von Kreditgeschäften aufgenommen. Die den Zinscaps zugrunde liegenden Kreditgeschäfte umfassten zum 31. Dezember 2014 32,02 Mio. EUR (siehe TZ 4).

(2) Der IG-Konzern unterzog seine Objekte und Portfolios jährlich einer Bewertung durch die IPD Investment Property Databank GmbH, einer Tochter von Morgan Stanley Capital International. Gemessen wurde dabei die Gesamtperformance aus Netto-Cash-Flow-Rendite und Wertänderungsrendite. Diese Betrachtung umfasste nicht die Zinsen des zur Finanzierung des Investments aufgenommenen Fremdkapitals. Für das von der EKZ Tulln Errichtungs GmbH gehaltene Einkaufszentrum „Rosenarcade Tulln“ ergab sich dabei folgendes Ergebnis:

<b>Tabelle 2: Gesamtperformance des Einkaufszentrums „Rosenarcade Tulln“</b>						
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Durchschnitt 2010 – 2014</b>
	in %					
Gesamtperformance	12,7	4,7	6,3	3,9	7,9	7,1
Gesamtperformance Benchmark	6,5	6,7	6,7	6,2	5,3	6,3

Quelle: EKZ Tulln Errichtungs GmbH

Das Einkaufszentrum „Rosenarcade Tulln“ erzielte für die Jahre 2010 bis 2014 eine durchschnittliche, jährliche Gesamtperformance von 7,1 %. Dieser Wert lag etwas über dem österreichischen Durchschnittswert für vergleichbare Einkaufszentren i.H.v. 6,3 %. Für die interne Bewertung der Veranlagung war diese Betrachtung nur bedingt geeignet, da die Kosten der Finanzierung fehlten. Klare Indikatoren für die Beurteilung des Bewirtschaftungserfolgs, die über diese Betrachtung hinausgingen, lagen nicht vor.

- 3.2 Der RH bemängelte, dass die Renditebetrachtungen für die EKZ Tulln Errichtungs GmbH ohne Berücksichtigung der Fremdkapitalzinsen erfolgten. Auf diese Weise wurde eine für die finanzielle Lage der Gesellschaft wesentliche Komponente ausgeblendet. Damit war anhand von Indikatoren nicht beurteilbar, ob der von der EKZ Tulln Errichtungs GmbH in Immobilien veranlagte Teil der Pensionsreserve der OeNB bestmöglich bewirtschaftet wurde (siehe TZ 2).

Der RH empfahl der EKZ Tulln Errichtungs GmbH, eine umfassende Renditeberechnung durchzuführen und klare Indikatoren für die Beurteilbarkeit des Bewirtschaftungserfolgs festzulegen.

- 3.3 *Die IG Immobilien Invest GmbH teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass Fremdfinanzierungskosten in der IG-Gruppe grundsätzlich im Gesamten berücksichtigt würden, in den Renditedarstellungen von Projektgesellschaften im Einzelnen jedoch nicht.*

## Finanzierungsstruktur und Zinscaps

- 4.1 Nach Umschuldung eines im Juli 2009 abgeschlossenen Kreditvertrags über anfänglich 36,50 Mio. EUR bestanden zum Stichtag 31. Dezember 2014 noch zwei Kreditverträge über ein Volumen von insgesamt 32,02 Mio. EUR. Beide Verträge waren an den 3-Monats-EURIBOR gebunden und damit variabel verzinst.

Zu dem im Juli 2009 abgeschlossenen Kreditvertrag über 36,50 Mio. EUR mit variablen Zinskonditionen schloss die EKZ Tulln Errichtungs GmbH mit 30. September 2009 vier Zinscaps<sup>2</sup> über ein Volumen von 34,68 Mio. EUR mit einer Zinsobergrenze von 2 % und einer Laufzeit bis 30. September 2016 ab.

<sup>2</sup> Bei einem Zinscap handelt es sich um eine Vereinbarung einer Zinsobergrenze auf einen bestimmten Betrag über eine fest vereinbarte Laufzeit bei einem variablen Darlehen. Der Kunde sichert sich dadurch ab, dass er bei steigendem Zins nie mehr als den als Zinscap vereinbarten Zins entrichten muss. Der Kunde zahlt für die Vereinbarung eines Zinscaps einen Aufschlag.

Das Volumen der Zinscaps verringerte sich entsprechend der Tilgung des zugrunde liegenden Kreditvertrags. Der Buchwert des Zinscaps zum 31. Dezember 2014 betrug 187.524,92 EUR; der Zeitwert war aufgrund sinkender Kapitalmarktzinsen negativ und wurde vom begebenden Kreditinstitut zum 31. Dezember 2014 mit – 1.005.972,47 EUR ermittelt<sup>3</sup>.

**4.2** Der RH hob hervor, dass die Absicherung gegen steigende Zinsen zu einem Aufschlag für die EKZ Tulln Errichtungs GmbH auf ihre Fremdfinanzierungskosten führte. Die EKZ Tulln Errichtungs GmbH hatte durch den Abschluss der Zinscaps nahezu ihr gesamtes Kreditvolumen mit einer Zinsobergrenze von 2 % versehen. Diese wurde aufgrund der tatsächlichen Zinsentwicklung jedoch nicht wirksam.

## Controlling und Berichtswesen

**5.1** (1) In den Tochter- und Enkelgesellschaften der IG Immobilien Invest GmbH gab es kein eigenes Überwachungsorgan. Eine gesetzliche Verpflichtung<sup>4</sup> zur Bestellung eines Aufsichtsrats bestand nicht. Wesentliche Geschäftsfälle und Angelegenheiten wurden entweder in den Geschäftsführersitzungen (zu denen handschriftliche Protokolle vorlagen) oder in den Aufsichtsratssitzungen der IG Immobilien Invest GmbH behandelt.

Gemäß Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat hatte der Vorsitzende mindestens dreimal je Geschäftsjahr eine Sitzung einzuberufen. Im IG-Konzern gab es

- viermal jährlich Aufsichtsratssitzungen der Konzernmutter IG Immobilien Invest GmbH,
- alle zwei Wochen Geschäftsführersitzungen aller Konzerngesellschaften und
- monatlich Leitungssitzungen für alle Konzerngesellschaften.

Alle wesentlichen Angelegenheiten der EKZ Tulln Errichtungs GmbH wurden jeweils in diesen Gremien behandelt.

<sup>3</sup> Der Buchwert des Zinscaps gibt dessen wirtschaftliche Situation zum Anschaffungszeitpunkt abzüglich vorgenommener Abschreibungen wieder. Der Zeitwert ergibt sich aufgrund einer Barwertrechnung für die künftig aus dem Zinscap zu erwartenden Zahlungsströme und spiegelt damit die erwartete Entwicklung am Kapitalmarkt wider.

<sup>4</sup> laut § 29 Abs. 2 GmbH-Gesetz, RGBl. Nr. 58/1906 i.d.g.F.

(2) Der Centermanager des Einkaufszentrums „Rosenarcade Tulln“ lieferte an die Geschäftsführer der EKZ Tulln Errichtungs GmbH monatliche Berichte, die Daten betreffend Facility Management<sup>5</sup>, Erlöse aus Vermietungen<sup>6</sup>, Kunden- und Parkgaragenfrequenz<sup>7</sup>, Marketing<sup>8</sup> sowie einen Vergleich mit Vorjahresdaten enthielten. Diese Monatsberichte wurden im Rahmen der quartalsmäßig stattfindenden Aufsichtsratssitzungen der IG Immobilien Invest GmbH erläutert. Die Geschäftsführung der EKZ Tulln Errichtungs GmbH steuerte anhand dieser Berichte den Branchen-Mix, Leerstände, Flächenkonzepte sowie Miet- und Nebenkosten. Die Fremdfinanzierungskosten i.H.v. 1,01 Mio. EUR (2014) waren weder vom Controlling noch vom Berichtswesen umfasst.

- 5.2 Wenngleich das Controlling und Berichtswesen bei der EKZ Tulln Errichtungs GmbH wesentliche Aspekte umfasste, so bemängelte der RH dennoch die fehlende Einbeziehung der Fremdfinanzierungskosten in die Renditebetrachtungen (siehe TZ 3). Auf diese Weise bestand kein umfassender Überblick über die finanzielle Lage der EKZ Tulln Errichtungs GmbH.

Der RH erneuerte seine Empfehlung an die EKZ Tulln Errichtungs GmbH (TZ 3), eine umfassende Renditeberechnung durchzuführen und klare Indikatoren für die Beurteilbarkeit des Bewirtschaftungserfolgs festzulegen. Diese Indikatoren wären in das Controlling und Berichtswesen der EKZ Tulln Errichtungs GmbH aufzunehmen.

- 5.3 Die IG Immobilien Invest GmbH teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass Fremdfinanzierungskosten in der IG-Gruppe grundsätzlich im Gesamten berücksichtigt würden, in den Renditedarstellungen von Projektgesellschaften im Einzelnen jedoch nicht.

## Internes Kontrollsystem

- 6.1 (1) Ein externer Wirtschaftsprüfer überprüfte das Interne Kontrollsystem (IKS) des IG-Konzerns im Jahr 2011 und verfasste darüber im Dezember 2011 einen Bericht.

Demnach waren im IG-Konzern alle laut externem Wirtschaftsprüfer wesentlichen Elemente des IKS – das Vier-Augen-Prinzip, die Funktionstrennung, das Qualitätsmanagement sowie die Kommunikationsstruktur – angemessen implementiert. Der risikoorientierte Prüfungsplan des IG-Konzerns sah für das Jahr 2016 eine weitere Über-

<sup>5</sup> Betriebskostenvergleich, Energie, Heizkosten, Energieverbrauch, Wartungsübersicht

<sup>6</sup> Garagenumsätze, Umsatzerlöse Geschäfte

<sup>7</sup> inkl. Verweildauer laut Parkgaragendaten

<sup>8</sup> insbesondere Veranstaltungen, Besucherfrequenz der Homepage, Beschwerdeliste, Gutscheine

prüfung des IKS des IG-Konzerns vor. Ein spezieller Schwerpunkt auf die EKZ Tulln Errichtungs GmbH war dabei nicht geplant.

(2) Speziell für das Einkaufszentrum „Rosenarcade Tulln“ war ein gesondertes Qualitätsmanagement-Handbuch verfügbar, das alle Prozesse im Zusammenhang mit der Führung eines Einkaufszentrums über Stellenbeschreibungen, Checklisten und Verfahrensanweisungen ausführlich darstellte und regelte. Wesentliche Risiken wie Vermietung, Gebäudesicherheit und Störungsbehebung waren darin erfasst und abgebildet. Die Zeichnungsberechtigten für die Konten der EKZ Tulln Errichtungs GmbH waren klar festgelegt, das Vier-Augen-Prinzip dazu war im Rahmen des Qualitätsmanagements normiert.

- 6.2** Der RH anerkannte, dass für die EKZ Tulln Errichtungs GmbH als Teil des IG-Konzerns ein umfangreiches IKS-System implementiert war. Für die im Jahr 2016 geplante Überprüfung des IKS-Systems des IG-Konzerns empfahl er der IG Immobilien Invest GmbH, auch speziell einen Fokus auf die Umsetzung in der EKZ Tulln Errichtungs GmbH zu legen.

## Schlussempfehlungen

- 7** Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

### EKZ Tulln Errichtungs GmbH

(1) Zur Überprüfung des Bewirtschaftungserfolgs wäre eine entsprechende messbare Strategie auszuarbeiten. (TZ 2)

(2) Eine umfassende Renditeberechnung wäre durchzuführen. (TZ 3, 5)

(3) Klare Indikatoren für die Beurteilbarkeit des Bewirtschaftungserfolgs wären festzulegen und in das Controlling und Berichtswesen der EKZ Tulln Errichtungs GmbH aufzunehmen. (TZ 3, 5)

### IG Immobilien Invest GmbH

(4) Im Falle einer Änderung der Personenidentität zwischen der EKZ Tulln Errichtungs GmbH und ihren Muttergesellschaften wäre für zeitnahe Entscheidungs- und Informationsstrukturen Sorge zu tragen. (TZ 2)

(5) Gemäß dem Public Corporate Governance Kodex des Bundes wäre auf die Einhaltung der Frauenquote im Aufsichtsrat zu achten. (TZ 2)

(6) Für die im Jahr 2016 geplante Überprüfung des IKS-Systems im IG-Konzern wäre auch speziell ein Fokus auf die Umsetzung in der EKZ Tulln Errichtungs GmbH zu legen. (TZ 6)



## ANHANG

### Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens

Anmerkung:  
im Amt befindliche Entscheidungsträger in **Blaudruck**

**ANHANG**  
**Entscheidungsträger**

**EKZ Tulln Errichtungs GmbH**

**Geschäftsführung**

Mag. Karin ASSEM-HONSIK  
(seit 14. Mai 2008)

Ing. Hermann KLEIN  
(seit 14. Mai 2008)

Wien, im August 2016

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker