

**Burgenländischer
Landes-Rechnungshof**

Prüfungsbericht

betreffend
die Gebarung der
Bgld. Technologiezentren

Eisenstadt, im Juli 2007



Auskünfte

Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstraße 3
Telefon: 05/9010-8220
Fax: 05/9010-82221
E-Mail: post.lrh@blrh.at
Internet: www.blrh.at
DVR: 2110059

Impressum

Herausgeber: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
7000 Eisenstadt, Technologiezentrum, Marktstraße 3
Berichtszahl: LRH-100-11/19-2007
Redaktion und Grafik: Burgenländischer Landes-Rechnungshof
Herausgegeben: Eisenstadt, im Juli 2007

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung (Abschreibung)
ao.	außerordentliche(n)
ARA	aktive Rechnungsabgrenzung
ATS	Österreichische Schilling
AV	Anlagevermögen
BE	Betriebserfolg
betr.	betreffend
BGBI.	Bundesgesetzblatt
Bgld.	Burgenland; Burgenländische(r)
BLRH	Burgenländischer Landes-Rechnungshof
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
d. s.	das sind
dRGBI.	deutsches Reichsgesetzblatt
ebd.	ebenda
EGT	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
EK	Eigenkapital
EPPD	Einheitliches Programmplanungsdokument Ziel 1 – Burgenland
EStG	Einkommensteuergesetz
etc.	et cetera
EUR	Euro
EVA	Economic value added
f.	für
FB	Firmenbuch
FE	Finanzerfolg
FK	Fremdkapital
FMB	Facility Management Burgenland GmbH
FN	Firmenbuch-Nummer
gem.	gemäß
GF	Geschäftsführer, Geschäftsführung
ggst.	gegenständliche(s)
GK	Gesamtkapital
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GV	Generalversammlung(en)
GZ	Geschäftszahl
HGB	Handelsgesetzbuch
idgF.	in der geltenden Fassung
iHv.	in Höhe von
IT	Informationstechnologie
iVm.	in Verbindung mit
JA	Jahresabschluss
JF	Jahresfehlbetrag
JÜ	Jahresüberschuss
KStG	Körperschaftsteuergesetz
leg. cit.	legis citatae
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera
LRHG	Landes-Rechnungshof-Gesetz
lt.	laut

m ²	Quadratmeter
Mio.	Millionen
Nr.	Nummer
o.	ordentliche(n)
o. a.	oben angeführte(n)
o. S.	ohne Seitenangabe
p. a.	per anno
Pkt.	Punkt
PRA	Passive Rechnungsabgrenzung
rd.	rund
reg. Gen. mbH.	registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ROCE	Return on capital employed
ROI	Return on Investment
Rz	Randzahl
S.	Seite
SMR	Sekundärmarktrendite
Tab.	Tabelle
TOP	Tagesordnungspunkt
TZ	Technologiezentrum, Technologiezentren
TZE	Technologiezentrum Eisenstadt
TZG	Technologiezentrum Güssing
TZJ	Technologiezentrum Jennersdorf
TZM	Technologiezentrum Mittelburgenland
TZN	Technologiezentrum Neusiedl am See
TZP	Technologiezentrum Pinkafeld
u.	und
u. a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
USt.	Umsatzsteuer
UV	Umlaufvermögen
v. a.	vor allem
vgl.	vergleiche
WACC	Weighted average cost of capital
WEG	Wirtschaftspark- Entwicklungs-Gesellschaft GmbH
WiBAG	Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft
z. B.	zum Beispiel
Zl.	Zahl
zzgl.	zuzüglich

Inhalt

I. TEIL	6
1. VORLAGE AN DEN LANDTAG	6
2. DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE	6
II. TEIL	7
1. CONCLUSIO	7
2. ZUSAMMENFASSUNG	7
3. GRUNDLAGEN	13
III. TEIL	17
THEMA A) GRUNDLEGENDES	17
1. AUSGANGSSITUATION	17
2. BETEILIGUNGSSTRUKTUR/ORGANISATION	20
3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN	21
THEMA B) BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG	30
4. PRÜFUNG DER JAHRESABSCHLÜSSE	30
5. KENNZAHLENANALYSE TZ NEUSIEDL AM SEE GMBH	34
6. KENNZAHLENANALYSE TZ EISENSTADT GES.M.B.H.	43
7. KENNZAHLENANALYSE TZ MITTELBURGENLAND ERRICHTUNGS- UND BETRIEBSGESELLSCHAFT M.B.H.	51
8. KENNZAHLENANALYSE TZ PINKAFELD GMBH	58
9. KENNZAHLENANALYSE TZ GÜSSING GMBH	65
10. KENNZAHLENANALYSE TZ JENNERSDORF GMBH	72
THEMA C) AUSLASTUNG	79
11. GEBÄUDEMANAGEMENT	79
12. GEGENÜBERSTELLUNG ERLÖSE - AUSLASTUNG	83
13. SIMULATIONSRECHNUNGEN	88
14. SCHLUSSBEMERKUNGEN	95
IV. TEIL ANLAGEN	96
<i>Anlage 1</i> <i>Kenndaten der Technologiezentrum Neusiedl am See GmbH</i>	96
<i>Anlage 2</i> <i>Kenndaten der Technologiezentrum Eisenstadt Ges.m.b.H.</i>	97
<i>Anlage 3</i> <i>Kenndaten der Technologiezentrum Mittelburgenland Errichtungs- und Betriebs-</i> <i>gesellschaft m.b.H.</i>	99
<i>Anlage 4</i> <i>Kenndaten der Technologiezentrum Pinkafeld GmbH</i>	100
<i>Anlage 5</i> <i>Kenndaten der Technologiezentrum Güssing GmbH</i>	101
<i>Anlage 6</i> <i>Kenndaten der Technologiezentrum Jennersdorf GmbH</i>	102
<i>Anlage 7</i> <i>Glossar</i>	103

I. Teil

1. Vorlage an den Landtag

Der Burgenländische Landes-Rechnungshof (BLRH) erstattet gemäß § 8 Bgld. LRHG¹ nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei der durchgeführten Prüfung getroffen hat.

Der Bericht konzentriert sich auf alle aus Sicht des BLRH bedeutsam erscheinenden Sachverhalte, die Bewertung von Stärken, Schwächen und Risiken sowie die daraus abgeleiteten Empfehlungen.

Als prüfendes und beratendes Organ des Bgld. Landtages ist es dem BLRH ein zentrales Anliegen, über seine Prüfberichte auf die Nutzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Verbesserungspotenziale hinzuwirken.

Prüfungsberichte des BLRH können vordergründig den Anschein erwecken, eher Defizite denn Stärken der geprüften Stellen aufzuzeigen. Daraus soll und kann a priori nicht grundsätzlich auf eine mangelhafte Arbeit der geprüften Stellen geschlossen werden. Dies auch dann nicht, wenn nach Auffassung der geprüften Stellen die Darstellung ihrer Stärken in den Hintergrund getreten erscheint. Die Tätigkeit des BLRH soll über die gegebenen Empfehlungen vielmehr dazu beitragen, das vielfach bereits anerkannte Niveau der Leistungsfähigkeit nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit noch weiter zu verbessern.

2. Darstellung der Prüfungsergebnisse

Der Bericht ist vertikal in vier Ebenen gegliedert.

- I. Teil
- A) Thema
- 1. Kapitel
- 1.1. Abschnitt

Jeder Abschnitt gliedert sich in Unterabschnitte, wobei den Endziffern der Unterabschnitte folgende Bedeutung zugeordnet ist:

- 1. Sachverhaltsdarstellung
- 2. Beurteilung durch den BLRH
- 3. *Stellungnahme der geprüften Stelle (kursiv)*
- 4. Stellungnahme des BLRH (optional)

Beim Zahlenwerk wurden gegebenenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen vorgenommen.

Im Bericht verwendete geschlechterspezifische Bezeichnungen gelten für Frauen und Männer.

¹ Bgld. Landes-Rechnungshof-Gesetz, LGBl. Nr. 23/2002.

II. Teil

1. Conclusio

(1) Der BLRH stellte anhand der Jahresabschlüsse 2003 bis 2005 und der daraus errechneten Kennzahlen fest, dass von den sechs im Burgenland betriebenen Technologiezentren (TZ) das Technologiezentrum Eisenstadt (TZE) im gesamten Betrachtungszeitraum positive Ergebnisse (EGT's) und das Technologiezentrum Mittelburgenland (TzM) in den Jahren 2004 und 2005 positive EGT's erwirtschaften konnten. Die TZ in Pinkafeld (TZP) und Güssing (TZG) wiesen im gesamten Betrachtungszeitraum negative EGT's aus. Die Führung dieser beiden TZ war im Betrachtungszeitraum betriebswirtschaftlich nicht zu rechtfertigen. Das TZ Jennersdorf (TZJ) wies zu Beginn und am Ende des Betrachtungszeitraumes negative Ergebnisse aus. Die betriebswirtschaftliche Rechtfertigung des Betriebes dieses TZ lag an der Grenze der Argumentierbarkeit. Die wirtschaftliche Entwicklung des TZ in Neusiedl am See (TZN) blieb in Folge der errichtungsbedingten Anlaufphase noch abzuwarten.

(2) Der BLRH stellte die Entwicklung der Gesamterlöse der Jahre 2003 bis 2005 den zugehörigen durchschnittlichen Jahresauslastungsgraden gegenüber. Diese Gegenüberstellung zeigte, dass das TZE trotz eines steigenden Auslastungsgrades fallende Gesamterlöse erzielte. Die Entwicklung der Auslastungsgrade und der Gesamterlöse wies bei den TzM, TZP und TZG eine kontinuierlich steigende Tendenz auf. Beim TZJ stand einem marginalen Rückgang des Auslastungsgrades ein überproportionaler Rückgang der Gesamterlöse gegenüber. Der Ausbau des TZN war lt. Jahresabschlüsse bis zum Ende des Beobachtungszeitraumes nicht abgeschlossen.

(3) In Anlegung definierter Simulationsprämissen (konstante Aufwände, lineare Erlössteigerung) würde sich auch bei einer fiktiven Vollauslastung für das TZJ kein positives EGT ergeben. Für alle TZ mit bislang negativen EGT's (außer TZJ) wäre rechnerisch ein ausgeglichenes Ergebnis ($EGT = 0$) innerhalb von rd. 2,5 Jahren möglich.

2. Zusammenfassung

2.1 Grundlagen, Inhalt, Beobachtungszeitraum

(1) Der BLRH prüfte anlässlich eines Prüfungsantrages des Landeskontrollausschusses die Gebarung der sechs im Burgenland bestehenden Technologiezentren Neusiedl am See GmbH, Eisenstadt Ges.m.b.H., Mittelburgenland Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H., Pinkafeld GmbH, Güssing GmbH und Jennersdorf GmbH.

Der BLRH betrachtete dabei primär die wirtschaftliche Entwicklung und die Auslastungsgrade der einzelnen Technologiezentren. Da der Prüfungsantrag keine Eingrenzung des Prüfungszeitraumes vorsah, wurde dieser aus Praktikabilitätsgründen auf die Jahre 2003 bis 2005 eingeschränkt.

- 2.2 Geschäftsführung**
- Die Geschäftsführung aller sechs Technologiezentren wurde bis April 2004 dezentral von diesen selbst wahrgenommen. Die Geschäftsführung aller sechs Technologiezentren wurde im April 2004 im Wege der Erteilung von Generalvollmachten auf die Facility Management Burgenland GmbH (FMB) übertragen.
- 2.3 Gesellschaftsrechtliche Grundlagen**
- Der BLRH überprüfte die Einhaltung der gesetzlichen sowie der gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen und stellte dabei fest, dass die Generalversammlungen der TZN, TZP, TZG und TZJ gesetzes- bzw. gesellschaftsvertragswidrig nicht am Sitz der jeweiligen Gesellschaften abgehalten wurden. Die TZE und die TZG hielten 2003 und 2004 nicht die gesellschaftsvertraglich festgelegte Anzahl an Generalversammlungen ab.
- 2.4 Prüfung der Jahresabschlüsse**
- (1) Im Zuge der stichprobenartigen materiellen Prüfung der Jahresabschlüsse 2003, 2004 und 2005 stellte der BLRH fest, dass einige Bilanzen nicht dem Grundsatz der Bilanzidentität entsprachen.
- (2) Die Jahresabschlüsse 2003 der TZN, TZP und TZJ wiesen öffentliche Zuschüsse bzw. Subventionen entgegen der herrschenden Auffassung als Unversteuerte Rücklagen aus. Wider die Bestimmung des § 198 Abs. 7 leg. cit. wurden im Jahresabschluss 2003 des TZN Kreditgebühren als Aktive Rechnungsabgrenzung ausgewiesen.
- (3) Für sämtliche vermieteten Gebäude der einzelnen Technologiezentrenesellschaften wurde eine dem § 7 iVm. § 8 EStG angepasste Nutzungsdauer von 50 Jahren mit einem AfA-Satz von 2 % angesetzt. Aus Sicht des BLRH sollte hinterfragt werden, ob diese lange Nutzungsdauer aus technischer und/oder wirtschaftlicher Sichtweise vertretbar erscheint.
- (4) Eine sämtliche Technologiezentren-Betreibergesellschaften umfassende Steuerplanung zum Zwecke einer aggregierten Besteuerung der Gesellschaften wurde erst ab 2004 in Angriff genommen. Dadurch musste der Gewinn 2003 des TZE voll versteuert werden.
- 2.5 Kennzahlenanalyse**
- (1) Der BLRH erstellte anhand der Jahresabschlüsse 2003 bis 2005 für die sechs TZ
- Investitions-,
 - Finanzierungs-,
 - Liquiditäts-,
 - Ergebnis-,
 - Rentabilitäts- und
 - wertorientierte Kennzahlenanalysen.
- Ergänzend dazu wurden anhand der Entwicklungen der Erlös- und Aufwandsstrukturen der einzelnen TZ die daraus ableitbaren Ergebnisse (EGTs, Jahresüberschüsse/Jahresfehlbeträge) einer näheren Betrachtung unterzogen.

(2) Ergebnisse

(a) TZN

Die Liquiditätsanalyse ergab in den Jahren 2003 und 2004 negative Cash-Flows. Im Zuge der Rentabilitätsanalyse wurden für das Jahr 2005 eine negative Eigenkapitalrentabilität sowie eine geringe Gesamtkapitalrentabilität und ein geringer ROI, die jeweils knapp über 1 % lagen, errechnet. Damit konnten die Fremdkapitalkosten nicht vollständig erwirtschaftet werden.

Die wertorientierten Kennzahlen (EVA, ROCE und WACC) zeigten, dass im gesamten Betrachtungszeitraum die Kosten des Eigen- und Fremdkapitals nicht erwirtschaftet werden konnten und somit Wertevernichtung betrieben wurde.

Die Jahresabschlussanalyse zeigte im gesamten Betrachtungszeitraum ein negatives EGT, das sich jedoch konstant verbesserte.

(b) TZE

Das TZE wies im Betrachtungszeitraum eine Eigenkapitalquote zwischen rd. 39 % bis 43 % sowie eine ausreichende Ausstattung mit liquiden Mitteln und einen positiven Cash-Flow auf. Die Rentabilitätsanalyse zeigte eine geringe Gesamtkapitalrentabilität in den Jahren 2004 und 2005 sowie einen im Betrachtungszeitraum kontinuierlich fallenden ROI.

Eine Analyse der wertorientierten Kennzahlen ergab ab 2004 eine Reduktion des Wertezuwachses, für das Jahr 2005 eine Wertevernichtung. 2003 und 2004 konnten höhere Renditen erwirtschaftet werden als Kosten für das Eigen- und Fremdkapital errechnet wurden.

Das EGT war alle drei Jahre hindurch positiv, aber stark rückläufig.

(c) TZM

Das TZM konnte im Betrachtungszeitraum eine Eigenkapitalquote zwischen rd. 26 % bis 36 % sowie einen steigenden positiven Cash-Flow aufweisen. Die Rentabilitätsanalyse zeigte eine geringe Gesamtkapitalrentabilität und einen niedrigen ROI, die beide zwischen rd. 1,6 % bis 1,7 % lagen. Damit konnten die Fremdkapitalkosten nicht vollständig erwirtschaftet werden.

Die Eigenkapitalrentabilität war 2003 negativ, 2004 und 2005 gering positiv. Der BLRH erachtete die Eigenkapitalrentabilität aus Sicht eines Eigentümers im Vergleich zur Sekundärmarktrendite (SMR) 2005 für Bundesanleihen (2,97 %) als zu niedrig.

Die wertorientierten Kennzahlen (EVA, ROCE und WACC) zeigten, dass im gesamten Betrachtungszeitraum die Kosten des Eigen- und Fremdkapitals nicht erwirtschaftet werden konnten und somit Wertevernichtung betrieben wurde.

Das EGT war 2003 negativ, konnte aber in den Jahren 2004 und 2005 auf positive Werte gesteigert werden.

(d) TZP

Das TZP wies im Betrachtungszeitraum eine Eigenkapitalquote zwischen rd. 38 % bis 43 % auf. Der Cash-Flow zeigte 2003 und 2004 negative Werte und entwickelte sich 2005 auf einen positiven Wert. Die Rentabilitätsanalyse zeigte während der gesamten Betrachtungsperiode sowohl eine negative Gesamtkapitalrentabilität als auch einen negativen ROI. Dadurch konnten die Fremdkapitalkosten nicht erwirtschaftet werden. Der BLRH verwies daher auf den entgangenen alternativen Nutzen bei der Einsetzung des Kapitals in andere alternative Veranlagungsformen.

Der BLRH kritisierte u. a. auch die im Betrachtungszeitraum durchwegs negative Eigenkapitalrentabilität und verwies auf den entgangenen alternativen Nutzen bei der Einsetzung des Kapitals in andere Veranlagungsformen (SMR für Bundesanleihen 2005: 2,97 %).

Die wertorientierten Kennzahlen (EVA, ROCE und WACC) zeigten, dass im gesamten Betrachtungszeitraum die Kosten des Eigen- und Fremdkapitals nicht erwirtschaftet werden konnten und somit Wertevernichtung betrieben wurde.

Die Jahresabschlussanalyse zeigte im gesamten Betrachtungszeitraum ein negatives EGT mit steigender Tendenz im Jahr 2005.

(e) TZG

Das TZG konnte im Betrachtungszeitraum eine Eigenkapitalquote zwischen rd. 19 % bis 30 % sowie einen steigenden positiven Cash-Flow aufweisen. Die Rentabilitätsanalyse zeigte eine Gesamtkapitalrentabilität und einen ROI, die zwischen -0,7 % und 0,49 % lagen. Damit konnten die Fremdkapitalkosten nicht vollständig erwirtschaftet werden.

Der BLRH kritisierte u. a. auch die im Betrachtungszeitraum durchwegs negative Eigenkapitalrentabilität und verwies auf den entgangenen alternativen Nutzen bei der Einsetzung des Kapitals in andere Veranlagungsformen (SMR für Bundesanleihen 2005: 2,97 %).

Die wertorientierten Kennzahlen (EVA, ROCE und WACC) zeigten, dass im gesamten Betrachtungszeitraum die Kosten des Eigen- und Fremdkapitals nicht erwirtschaftet werden konnten und somit Wertevernichtung betrieben wurde.

Die Jahresabschlussanalyse zeigte im gesamten Betrachtungszeitraum ein negatives EGT mit steigender Tendenz im Jahr 2005.

(f) TZJ

Das TZJ wies von 2004 auf 2005 eine von rd. 26 % auf 20 % sinkende Eigenkapitalquote sowie von 2003 bis 2005 einen positiven Cash-Flow auf. Die Rentabilitätsanalyse zeigte eine geringe Gesamtkapitalrentabilität und einen geringen ROI, die zwischen rd. 1 bis 3 % lagen. Damit konnten die Fremdkapitalkosten nicht vollständig erwirtschaftet werden.

Der BLRH kritisierte die 2004 und 2005 negative Eigenkapitalrentabilität und verwies auf den entgangenen alternativen Nutzen bei

der Einsetzung des Kapitals in andere Veranlagungsformen (SMR für Bundesanleihen 2005: 2,97 %).

Eine Analyse der wertorientierten Kennzahlen (EVA, ROCE und WACC) zeigte, dass in den Jahren 2003 und 2005 die Kosten des Eigen- und Fremdkapitals nicht erwirtschaftet werden konnten und somit Wert vernichtet wurde.

Das EGT war 2003 und 2005 negativ, 2004 konnte ein positives EGT erzielt werden.

2.6 Gebäude- management

(1) Grundlagen

Der BLRH erhob die Auslastungswerte der sechs Technologiezentren. Diesbezüglich kritisierte der BLRH, dass von den Betreiber-gesellschaften für den Überprüfungszeitraum keine periodischen Auslastungsauswertungen erstellt wurden. Mangels Unterlagen konnte der BLRH überhaupt keine Aussagen über die Auslastung im Jahr 2003 treffen.

(2) Auslastung 2004

Für das TZN konnten keine Aussagen über die Auslastung getroffen werden, da die vorgelegten Unterlagen ab September 2004 von einer geänderten Auslastungsauswertung ausgingen. Das TZE wies 2004 im Jahresdurchschnitt eine Auslastung von 85,21 % auf. Die Auslastung sank bis zum Ende des dritten Quartals leicht ab, danach konnte ein stabiler Auslastungsgrad erreicht werden. Im TZM konnte eine durchschnittliche Auslastung von 89,48 % erzielt werden. Das TZM wies eine stabile Auslastung mit Anstieg gegen Jahresende auf. Die Auslastung des TZP betrug im Jahres-schnitt 57,64 %. Sie stieg im Laufe des Jahres an, sank jedoch gegen Jahresende hin wieder leicht ab. Im TZG wurde eine durch-schnittlich Auslastung von 70,45 % erzielt. Es war im Jahresver-lauf eine leicht steigende Auslastung feststellbar, wobei im vierten Quartal des Jahres eine Reduzierung der vermietbaren Flächen erfolgte. Das TZJ wies mit 97,98 % eine konstant hohe Jahresauslastung auf.

(3) Auslastung 2005

Die TZN, TZP und TZG wiesen über das Jahr 2005 eine leicht stei-gende Auslastung auf. Das TZN konnte im Jahresdurchschnitt eine Auslastung von 73,68 %, das TZP eine Auslastung von 65,49 % und das TZG eine Auslastung von 85,26 % erzielen. Im TZE wurde im Jahresschnitt eine Auslastung von 88,64 % erreicht. Im ersten Jahresdrittel konnte eine steigende Auslastung festgestellt wer-den, die dann für den Jahresrest konstant blieb. Die Auslastung im TZM betrug durchschnittlich 90,62 %. Sie sank nach einem höhe-ren Auslastungsgrad zu Jahresbeginn gegen Jahresende hin wie-der ab. Das TZJ wies auch 2005 mit 97,75 % eine konstant hohe Jahresauslastung auf.

2.7 Gegenüber- stellung Erlö- se zu Auslas- tung

(1) TZN

Der BLRH stellte fest, dass die Steigerung des Auslastungsgrades mit dem Anstieg der Erlöse einherging. Das negative EGT konnte nur in einem geringeren Ausmaß als die Erlöse gesteigert werden.

(2) TZE

Der BLRH vermerkte kritisch, dass im Jahr 2005 trotz einer leicht steigenden Auslastungsentwicklung von 2004 auf 2005 sowohl fallende Erlöse als auch ein fallendes EGT erzielt wurden.

(3) TZM

Der Anstieg des Auslastungsgrades entsprach dem Anstieg der Erlöse, die Entwicklung des EGT lag überproportional über dem Trend der Erlösentwicklung.

(4) TZP

Der Anstieg des Auslastungsgrades entsprach dem Anstieg der Erlöse, die Entwicklung des EGT – wie wohl in allen Jahren negativ - lag über dem Trend der Erlösentwicklung.

(5) TZG

Der Anstieg des Auslastungsgrades entsprach dem Anstieg der Erlöse, die Entwicklung des EGT – wie wohl in allen Jahren negativ - lag über dem Trend der Erlösentwicklung.

(6) TZJ

Der BLRH stellte eine divergierende Entwicklung zwischen dem nahezu konstanten Auslastungsgrad und den fallenden Erlösen bzw. dem überproportional fallenden EGT des Jahres 2005 fest. Er kritisierte die rückläufige Entwicklung der Erlöse und des EGT, die mit der nahezu konstanten Auslastung nicht im Einklang standen.

2.8 Simulationsrechnungen

Der BLRH erstellte anhand der IST-Werte lt. Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) 2005 und vordefinierter Prämissen (konstante Aufwände, lineare Erlössteigerung) Simulationsrechnungen für alle sechs TZ. Zweck dieser Simulationsrechnungen sollte die Darstellung eines idealisierten Geschäftsjahres unter der Fiktion einer Vollauslastung und das Aufsuchen des für ein ausgeglichenes Ergebnis (EGT) erforderlichen Auslastungsgrades sein. Dabei stellte der BLRH fest, dass die Vollauslastung der TZN, TZE, TZM, TZP und TZG rechnerisch innerhalb einer Zeitspanne von 1 bis rd. 8 Jahren möglich wäre. Die TZN, TZP und TZG könnten neben den TZE und TZM, welche bereits positive Ergebnisse (EGT) aufwiesen, auf Basis der vordefinierten Prämissen innerhalb von rd. 2,5 Jahren - ebenfalls positive Ergebnisse erwirtschaften. Das TZJ könnte auch bei theoretischer Vollauslastung kein nachhaltiges positives EGT erzielen.

3. Grundlagen

3.1 Prüfungsgegenstand und -ablauf ^{3.1.1} (1) Der BLRH überprüfte die Gebarung aller sechs im Burgenland bestehenden TZ:

- Neusiedl am See GmbH,
- Eisenstadt Ges.m.b.H.,
- Mittelburgenland Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.,
- Pinkafeld GmbH,
- Güssing GmbH und
- Jennersdorf GmbH.

Die Prüfungsschwerpunkte lagen neben einer gesellschaftsrechtlichen Würdigung vor allem in der Überprüfung der Jahresabschlüsse, der Erstellung von Kennzahlen- und Auslastungsanalysen sowie von Simulationsrechnungen.

(2) Mit der Geschäftsführung aller sechs Technologiezentren war seit April 2004 die Facility Management Burgenland GmbH (FMB) betraut. Alle sechs Technologiezentrengeellschaften erteilten der FMB eine Generalvollmacht.² Dadurch wurde die FMB bevollmächtigt, ab 29.04.2004 die Technologiezentrengeellschaften in allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen zu vertreten und im Rahmen der gesellschaftsrechtlichen Befugnisse tätig zu werden. Ausgenommen davon blieben die Unterfertigung des Jahresabschlusses und die Vertretung der Gesellschaft gegenüber den Gesellschaftern in der Generalversammlung.

Die Prüfungseinleitung erfolgte daher stellvertretend für die geprüften Stellen mit der Geschäftsführung der FMB.

(3) Die Übergabe des vorläufigen Prüfungsergebnisses erfolgte am 27. April 2007. Die Stellungnahmefrist der geprüften Stellen endete gem. § 7 Bgld. LRHG am 08. Juni 2007.

3.2 Prüfungsanlass ^{3.2.1} Dem Prüfungsbericht lag ein Prüfungsantrag des Landeskontrollausschusses gemäß § 5 Abs. 3 Z 4 Bgld. LRHG zugrunde, der wie folgt lautete: *„[...] Überprüfung der Burgenländischen Technologiezentren, wobei insbesondere zu prüfen ist, ob die Gebarung der Technologiezentren den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entspricht und ob die bestehenden Rechtsvorschriften eingehalten worden sind.“*³

3.3 Zeitliche Abgrenzung ^{3.3.1} Der o. a. Prüfungsantrag sah keine Eingrenzung des Prüfungszeitraumes vor. Aus Praktikabilitätsgründen wurde vom BLRH der Beobachtungszeitraum mit den Jahren 2003 bis 2005 definiert. Ausschlaggebend dafür war der Umstand, dass die sechs Technologiezentrengeellschaften zwischen 1996 und 2001 gegründet wurden. Die Gründungsjahre wurden nicht als Bewertungsgrundlage herangezogen. Daher wurden bei der Festlegung des Betrachtungszeitraumes von einem quasi „eingeschwungenen“ Geschäftsbetrieb nach ca. 2 Jahren ab

² vgl. Generalvollmachten des TZE, TZN, TZM, TZP, TZG und TZJ vom 29.04.2004.

³ vgl. Zl. 1113/33-XIX.Gp.2006.

Gründung ausgegangen. Für die Herstellung von Vergleichswerten wurde damit für alle Technologiezentren der Beginn des Beobachtungszeitraumes mit 01.01.2003 angenommen. Das Ende des Beobachtungszeitraumes ergab sich anhand der letzten vorliegenden Jahresabschlüsse mit Ende des Jahres 2005.

- 3.4 Gesetzliche Grundlagen 3.4.1 Der Gebarungsüberprüfung lagen die §§ 2, 4 und 5 Bgld. LRHG zugrunde.
- 3.5 Darstellungssystematik 3.5.1 Die Reihung der Technologiezentren in den einzelnen Kapiteln des Berichts wurde nach geographischen Gesichtspunkten von Norden nach Süden vorgenommen.
- 3.6 Vollständigkeitserklärung 3.6.1 Seitens der FMB wurde dem BLRH am 06.06.2007 eine unterfertigte Vollständigkeitserklärung übermittelt. Diese enthielt folgenden Wortlaut:
„Unter Bezugnahme auf die oben angeführte Überprüfung gemäß § 5 Abs. 3 Z 4 Bgld. LRHG bestätigen wir, als Geschäftsführung der Facility Management Burgenland GmbH (FMB), welche auf Basis der Generalvollmachten vom 29.04.2004 der Technologiezentren
- *Neusiedl am See GmbH,*
 - *Eisenstadt GmbH,*
 - *Mittelburgenland Errichtungs- u. BetriebsgmbH,*
 - *Pinkafeld GmbH,*
 - *Güssing GmbH und*
 - *Jennersdorf GmbH*
- zur Vertretung in allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen und im Rahmen der gesellschaftsrechtlichen Befugnisse tätig zu werden, bevollmächtigt wurden, dass Sie sämtliche Aufklärungen und Nachweise, die im Zusammenhang mit der Überprüfung angefordert wurden bzw. die für die Beurteilung der im Prüfungsauftrag genannten Fragen erforderlich waren, vollständig und wahrheitsgemäß durch die Geschäftsführung erhalten haben.“⁴*
- 3.7 Stellungnahme der FMB 3.7.1 Die FMB gab für die sechs Technologiezentren als geprüfte Stellen am 06.06.2007 eine umfassende Stellungnahme zum gegenständlichen Prüfungsbericht ab. Jene Teile der Stellungnahme, die einzelnen Abschnitten zugeordnet werden konnten, wurden bei diesen unter der Endziffer 3 angeführt. Jene Teile der Stellungnahme, die auf die Conclusio bzw. auf Teile der Conclusio bezogen waren, werden nachstehend vollinhaltlich wiedergegeben.
- 3.7.3 Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen:
*„Zu 1. Conclusio, 2.5, 2.7 (6), 2.8, 10.2.2, 10.7.2
Bei der Kennzahlenanalyse der Technologiezentrum Jennersdorf GmbH hält der BLRH zwar fest, dass das Jahr 2005 durch den Ausbau des Objekts geprägt ist, berücksichtigt diesen wesentlichen Umstand jedoch nicht in der Wertung der Ergebnisse. Die FMB hält fest, dass es sich aufgrund der Ausbautätigkeiten um ein atypisches Geschäftsjahr*

⁴ vgl. LRH-100-11/17-2007.

handelte. Bedingt durch die Erweiterung sind mehrere aufwandserhöhende Einmaleffekte, wie z.B. Werbeaufwendungen, in der Gewinn- und Verlustrechnung festzumachen. Besonders aufwandserhöhend wirken sich die Zinsbelastungen aus den Vorfinanzierungen der Förderzuschüsse aus. Bis zur Abrechnung und Abdeckung der Vorfinanzierungen durch die Auszahlung der Förderzuschüsse ist in einem Zeitraum von ca. 2 Jahren mit einem stärker negativen Finanzerfolg zu rechnen. Um die Belastung möglichst gering zu halten, achtet die FMB auf die Optimierung der Zahlungsströme. Hinsichtlich des Rückganges der Erlöse im Jahr 2005 ist ebenfalls die Bautätigkeit als Ursache festzuhalten. Durch den Anbau unmittelbar auf das bestehende Objekt konnten Mieträumlichkeiten kurzfristig nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden, sodass Kompensationen gewährt wurden. Hinsichtlich der Simulationsrechnung merkt die FMB an, dass nach Berechnungen der FMB auch beim TZJ nachhaltig ein positives EGT erwirtschaftet werden kann. Unterstützt wird diese Argumentation durch den Umstand, dass bereits im Jahr 2006 – nach Fertigstellung des Zubaus im 1. Quartal 2006 – ein fast ausgeglichenes EGT, trotz noch teilweise aushaftender Fördervorfinanzierungen, erzielt wurde. Für das Jahr 2007 wurde bereits ein positives EGT budgetiert.

Zu Conclusio (2) Ergebnisse sowie die folgenden betriebswirtschaftlichen Betrachtungen

Wertvernichtung: Im III. Teil des gegenständlichen Prüfberichtes Thema „A) Grundlegendes“ werden die Vorgaben der EPPD 1995-1999 und 2000-2006 für die Errichtung und den Betrieb der Burgenländischen Technologiezentren zitiert. Darin wird auf die regional- und volkswirtschaftlichen Ziele und Aufgaben der Technologiezentren für Unternehmensgründer und Jungunternehmer bzw. für die Erhöhung der Attraktivität des burgenländischen Wirtschaftsstandortes sowie die Verstärkung des Anreizes für Investitionen verwiesen.

Unter Pkt. 1.1.2 stellt der BLRH fest, dass diese strategischen Vorhaben erfüllt wurden.

Insoweit kann bei der Beurteilung der Burgenländischen Technologiezentren nicht von einer Wertvernichtung auf Basis einer rein betriebswirtschaftlichen Betrachtung gesprochen werden, da die erfüllten Zielsetzungen dieser Leitprojekte, wie oben dargelegt, weit darüber hinaus gehen.

Bei einer Wertbetrachtung sollten daher auch die aus den Projekten resultierenden struktur- und regionalwirtschaftlich wichtigen Multiplikatoreffekte und Umwegrentabilitäten Berücksichtigung finden.“

- 3.7.4 (1) Der BLRH hielt dem entgegen, dass er in seiner Kennzahlenanalyse betreffend die TZ Jennerndorf GmbH vielfach auf den Umstand verwiesen hat, dass sich das TZJ im Jahr 2005 in einer Ausbauphase befand. Die zahlenmäßige Wertung dieses Umstandes war dem BLRH im Zuge der Ermittlung von Kennzahlen nicht möglich, da er naturgemäß nur jene Unterlagen und Informationen in seine Berechnungen einfließen lassen konnte, die ihm von der FMB zur Verfügung gestellt wurden. Die in der Stellungnahme für die geprüften Stellen von der FMB vorgebrachten neuen Informationen (Vorfinanzierung der Förderzuschüsse, erhöhter Werbeaufwand, kurzfristig eingeschränkte Möglichkeit zur Vermietung von Räumlichkeiten) wurden zahlenmäßig nicht belegt und

lassen folglich auch heute noch keine exakte quantitative Wertung zu. Diese konnten und können daher in der Kennzahlenanalyse keinen ziffernmäßigen Niederschlag finden. Ungeachtet dessen verwies der BLRH einleitend zu seiner Bilanzanalyse, dass diese auf Basis der Jahresabschlüsse 2003 bis 2005 (und nicht auf Grundlagen von fiktiv adaptierten Jahresabschlüssen) erstellt wurden.

Im Übrigen verwies der BLRH zu den neu vorgebrachten Informationen auf die von der Geschäftsführung der FMB erbrachte Vollständigkeitserklärung, der zu Folge der BLRH berechtigter Weise davon ausgehen musste, alle für die Prüfungshandlungen notwendigen Informationen erhalten zu haben.

Die Argumentation der FMB, auch beim TZJ im Jahr 2006 ein fast ausgeglichenes EGT erwirtschaftet und für das Jahr 2007 ein positives EGT budgetiert zu haben, bekräftigt die Kennzahlenanalyse des BLRH. So empfahl der BLRH unter Kapitel 10.2.2 (5, 6) ausdrücklich, dem zu erwartenden höheren negativen EGT und dem ansteigenden Jahresfehlbetrag durch *„umfassende Steuerungsmaßnahmen im Erlös- als auch im Aufwandsbereich [...] entgegen zu wirken. Besonderes Augenmerk wäre auf die Konditionen zur Bedienung des Fremdkapitals zu legen.“*

(2) Der BLRH betrachtete die TZ-Betreiber-gesellschaften nach rein betriebswirtschaftlichen Kriterien und verwendete dabei die in der betriebswirtschaftlichen Literatur verankerten Begriffe, u. a. auch den Terminus „Wertvernichtung“.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der TZ-Betreiber-gesellschaften für das Land Burgenland wurde und wird vom BLRH in keiner Weise in Abrede gestellt. Volkswirtschaftliche Effekte waren jedoch nicht Gegenstand der Betrachtung durch den BLRH, zumal sich auch der Prüfungsantrag dezidiert auf die „Gebarung der Technologiezentren“ bezog. Daher orientierte sich die Prüfungstätigkeit des BLRH ausschließlich auf eine betriebswirtschaftliche Analyse der bgl. Technologiezentren an Hand der Prüfungsmaßstäbe des § 4 Bgl. LRHG.

III. Teil

THEMA A) GRUNDLEGENDES

1. Ausgangssituation

- 1.1 Strategische Grundlagenkonzeption ^{1.1.1} (1) Das Einheitliche Programmplanungsdokument (EPPD) Ziel 1 – Burgenland 1995 – 1999 beinhaltet eine Reihe von Entwicklungszielen und Strategien sowie eine Vielzahl an Förderungsmaßnahmen, welche nach Schwerpunkten unterschieden wurden. Die Prioritätsachse „Forschung und Entwicklung“ umfasste als Maßnahmen die Errichtung und den Ausbau von Zentren für Technologie, Technologietransfer und Fachhochschulen sowie den Betrieb von Technologie-, Technologietransferzentren und technologieorientierten Unternehmen. Die Errichtung und der Aufbau von Technologie- und Technologietransferzentren sollten einen wesentlichen Beitrag zur Etablierung von Technologie-Clustern für das Burgenland darstellen.⁵

Im Rahmen der Maßnahme 2.3 („Errichtung und Ausbau von Zentren für Technologie, Technologietransfer und Fachhochschulen“) waren u. a. die Errichtung und der Aufbau von Technologie- und Technologietransferzentren vorgesehen. Eines sollte im Raum Eisenstadt (Nordburgenland) und eines im Raum Pinkafeld (Südburgenland) platziert werden. Für den nordburgenländischen Raum wurden die Cluster Elektronik und Steuerung, Neue Werkstoffe und Logistik, für das Südburgenland der Hauptcluster Energietechnik gewählt.⁶ Mit der Verwirklichung des Technologiezentrums Eisenstadt wurde ein Leitprojekt dieser Programmperiode geschaffen.⁷

(2) Im Einheitlichen Programmplanungsdokument (EPPD) Ziel 1- Burgenland 2000 – 2006 wurden Strategien und Zielsetzungen differenziert und an bereits in der ersten Programmperiode eingeleitete Entwicklungen angepasst. Die Strategien richteten sich u. a. auf den Ausbau der Technologie-, Beratungs- und Vernetzungsinfrastruktur. Der Schwerpunkt 2 – Forschung, Technologie, Innovation (FTI) beinhaltet in Punkt 3.3.2 Strategien auch „[...]die Errichtung bzw. die Komplettierung von Technologie-, Innovations- und Gründerzentren sowie Einrichtungen von Fachhochschulen.“⁸ Als Maßnahme waren in Fortsetzung der bereits begonnenen Errichtung von Technologie- und Gründerzentren die Errichtung sowie der Ausbau von Technologie- und wirtschaftsorientierten Qualifikationszentren vorgesehen. Ziel dieser Maßnahme sollte die Erzielung hoher Synergien zwischen den o. a. Schwerpunkten im Dienste der regionalen Wirtschaft sein. Zielindikatoren waren u. a. die Errichtung von vier neuen Technologie-, Innovations- oder Gründerzentren sowie der Ausbau der bestehenden Technologiezentren Pinkafeld und Eisenstadt.⁹

⁵ vgl. EPPD 1995-1999, S. 36.

⁶ ebd., Maßnahmen, o. S.

⁷ vgl. EPPD 2000-2006, Version: BA 2005, S. 87.

⁸ vgl. EPPD 2000-2006, Version: EK-Genehmigung-03.Dezember 2002, S. 103.

⁹ ebd., S. 105 und 106.

Weiters sollten attraktive Wirtschaftsstandorte für innovative und technologieorientierte Unternehmer bzw. relevante Dienstleister geschaffen werden und Unternehmensgründer und Jungunternehmer durch eine geeignete und marktattraktive Infrastruktur unterstützt werden. Weitere Ziele waren die Verstärkung der Kooperation zwischen Wirtschaft und Wissenschaft sowie eine Erhöhung der Attraktivität des burgenländischen Wirtschaftsstandortes und eine Verstärkung des Anreizes für Investitionen im Wirtschaftsstandort Burgenland.¹⁰

- 1.1.2 Der BLRH hielt fest, dass mit der Errichtung der sechs Technologiezentren (Neusiedl am See, Eisenstadt, Mittelburgenland, Pinkafeld, Güssing und Jennersdorf) diese strategischen Vorgaben des EPPD 1995 bis 1999 und des EPPD 2000 bis 2006 umgesetzt worden waren.

1.2 Standortkonzeption, Schwerpunkte

1.2.1 (1) TZ Neusiedl am See

Das Technologiezentrum Neusiedl am See wurde als letztes der sechs burgenländischen Technologiezentren mit einer vermietbaren Fläche von ca. 8.500 m²¹¹ errichtet. Dabei wurde der Schwerpunkt auf den Bereich Biotechnologie (Life Science) gesetzt, um in diesem Bereich tätigen innovativen Unternehmen, aber auch technologieorientierten Jungunternehmern sowie IT-Dienstleistern, Unternehmensberatern und Wirtschaftsanwälten einen Unternehmensstandort im Burgenland und im Nahebereich Wiens anbieten zu können.

(2) TZ Eisenstadt

Als erstes Technologiezentrum Burgenlands wurde im Jahr 1997 das Technologiezentrum Eisenstadt errichtet. In zwei weiteren Ausbaustufen wurde im Jahr 1999 das Technologiezentrum um den Technopark sowie im Jahr 2001 um das TechLab ergänzt und erweitert. Insgesamt entstand in der Folge eine ca. 30.000 m² große vermietbare Fläche.¹² Als Technologieschwerpunkte für das Technologiezentrum Eisenstadt sollten einer Studie¹³ zufolge als alternative Fachbereiche Neue Werkstoffe und -technologien, Logistik sowie Elektronik und Steuerung in Erwägung gezogen werden. Strukturell konnte aus den Geschäftsbereichen der sich in der Folge angesiedelten Betrieben eine zunehmende Ausrichtung der Schwerpunktsetzung auf die Bereiche Kommunikations- und Informationstechnologien abgeleitet werden.¹⁴ Dieser Schwerpunktsetzung folgend sollten technologieorientierte Gründer und Jungunternehmer, etablierte High-Tech-Firmen sowie IT-Dienstleister, Unternehmensberater und Wirtschaftsanwälte als potentielle Mieter und Nutzer des Technologiezentrums Eisenstadt angesprochen werden.

¹⁰ vgl. Ergänzung zur Programmplanung, Version: BA 2005, S. 34.

¹¹ vgl. www.wibag.at; Abfrage vom 13.06.2006.

¹² ebd.

¹³ Projektstudie der [...] GmbH. vom Juli 1996: „Technologiezentrum Gründerzentrum im Raum Eisenstadt“. Die Gesellschaft wurde zu dieser Studie vom (damaligen) Bundesministerium für Wissenschaft, Verkehr und Kunst sowie der WiBAG beauftragt.

¹⁴ vgl. Machbarkeitsstudie betr. 2. Ausbaustufe vom 17.02.1998.

(3) TZ Mittelburgenland

Im Zentrum der Aktivitäten des Technologiezentrums Mittelburgenland, das rd. 4.200 m² Mietfläche¹⁵ umfasste, standen metallbe- und verarbeitende Betriebe. Mit den Angeboten und Leistungen dieses Technologiezentrums sollten daneben auch Unternehmen im Bereich Informatik/E-Business, Dienstleistungsunternehmen sowie technologieorientierte Jungunternehmer und Gründer angesprochen werden.

(4) TZ Pinkafeld

Das Technologiezentrum Pinkafeld wurde als Standort für technologieorientierte Firmenneugründungen konzipiert. Ausschlaggebend hierfür war nicht zuletzt die Nutzung von Synergieeffekten in der Zusammenarbeit mit der ebenfalls in Pinkafeld situierten Fachhochschule für Gebäudetechnik und Gebäudemanagement bzw. für Energie – Umweltmanagement sowie der Höheren Technischen Bundeslehranstalt. Neben Büroflächen im Ausmaß von rd. 1.500 m² wurde auch ein Versuchslabor in der Größe von 1.000 m² errichtet.¹⁶

(5) TZ Güssing

Der Standort Güssing entwickelte sich im Laufe der Zeit zu einem Kompetenzknoten für erneuerbare Energie. Dementsprechend wurde der Schwerpunkt des Technologiezentrums Güssing, das 2002 in Betrieb genommen wurde, auf den Bereich erneuerbare Energie gelegt. Das Technologiezentrum Güssing umfasste eine vermietbare Fläche von ca. 3.500 m².¹⁷

(6) TZ Jennersdorf

Das Technologiezentrum Jennersdorf positionierte sich im Bereich Optoelektronik und LED-Technologien. 2005 wurde mit der Erweiterung des Technologiezentrums begonnen, die Eröffnung dieser zweiten Ausbaustufe erfolgte im Frühjahr 2006. Insgesamt standen somit ca. 4.400 m² vermietbare Fläche zur Verfügung.¹⁸ Mit den Angeboten und Leistungen des Technologiezentrums Jennersdorf sollten vor allem Unternehmen mit innovativen Geschäftsfeldern, Unternehmensneugründungen und Joint Ventures sowie Unternehmen in den Bereichen Optoelektronik und verwandter Hochtechnologie angesprochen werden.

¹⁵ vgl. www.wibag.at; Abfrage vom 13.06.2006.

¹⁶ ebd.

¹⁷ ebd.

¹⁸ ebd.

2. Beteiligungsstruktur/Organisation

2.1 Beteiligungsstruktur

2.1.1 Einen Überblick über die organisatorische Eingliederung der Technologiezentren sowie die Anteilsverhältnisse gibt die nachfolgende Abbildung:

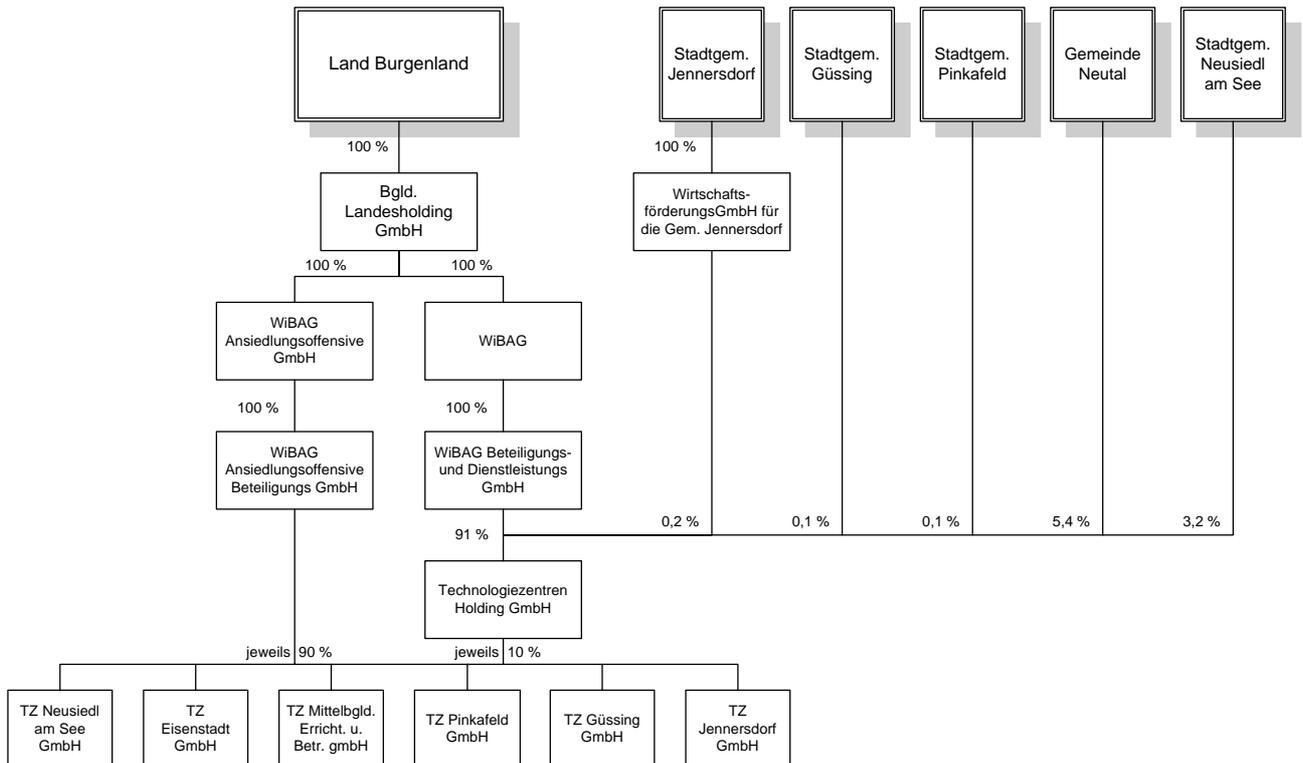


Abb. 1
Quelle: Firmenbuch per 31.01.2007, Darstellung: BLRH

2.2 Facility Management Burgenland GmbH

2.2.1 (1) Die Facility Management Burgenland GmbH (in der Folge: FMB) wurde 2002 von der Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG gegründet, um das Facility Management in den Technologiezentren abzuwickeln. Im Aufgabenbereich der FMB lagen sowohl die Bewirtschaftung der Gebäude und die Durchführung von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten als auch die Vermarktung, die Vermietung und die Mieterbetreuung in den Technologiezentren.

Ab April 2004 wurden im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung alle Aktivitäten und Aufgaben rund um die sechs Technologiezentren in der FMB konzentriert.¹⁹

2.3 Geschäftsordnung für die Geschäftsführung

2.3.1 (1) Für die Geschäftsführung der FMB galt eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, welche mit Wirkung 01.04.2004 auch für die Abwicklung der Geschäftsfälle der von der FMB betreuten sechs Technologiezentrenengesellschaften anzuwenden war. Die Geschäftsordnung regelte u. a.

¹⁹ vgl. Tätigkeitsberichte der WiBAG über die Geschäftsjahre 2004 und 2005, S. 11 bzw. 12.

- die Aufgaben der Geschäftsführung,
- die Verteilung der Geschäftsbereiche,
- die Zeichnungs- und Vertretungsbefugnis,
- die Rechtshandlungen, die der vorherigen Zustimmung der Generalversammlung bedurften, sowie
- die Verschwiegenheitspflicht.

3. Rechtliche Grundlagen

3.1 TZ Neusiedl am See^{3.1.1} (1) Mit Gesellschaftsvertrag vom 03.05.2001 wurde von der WiBAG und der Stadtgemeinde Neusiedl am See die „Technologiezentrum Neusiedl am See GmbH“ mit einem Stammkapital von EUR 70.000,-- gegründet. Der Geschäftsanteil der WiBAG belief sich auf EUR 63.000,- (90 % des Stammkapitals), jener der Stadtgemeinde Neusiedl am See auf EUR 7.000,-- (10 % des Stammkapitals).

(2) Gesellschaftsvertrag
Sitz der Gesellschaft war Neusiedl am See. Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Geschäftsjahre entsprachen den Kalenderjahren.²⁰

Als Organe wurden im ggst. Gesellschaftsvertrag (§ 6) genannt:

- die Geschäftsführung und
- die Generalversammlung.

(a) Geschäftsführung (§ 7)

Die Gesellschaft konnte einen oder mehrere Geschäftsführer haben. Bei zwei oder mehreren Geschäftsführern regelte der Beststellungsbeschluss das Vertretungsverhältnis der Gesellschaft. Der Gesellschaftsvertrag regelte in § 7 Abs. 2 grundsätzlich die Rechte und Pflichten der Geschäftsführer. Weiters konnten Einzel- und Gesamtprokuristen bestellt werden.

(b) Generalversammlung (§§ 9, 11)

Eine Generalversammlung (GV) hatte am Sitz der Gesellschaft oder im Falle der Zustimmung aller Gesellschafter an einem von den Gesellschaftern gemeinsam festgelegten Ort stattzufinden. Eine GV war zumindest einmal jährlich und außerdem zu den im Gesetz oder im Gesellschaftsvertrag bestimmten Fällen immer dann einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erforderte.

Der Gesellschaftsvertrag wurde nach der Kapitalerhöhung dem entsprechend abgeändert.²¹

(3) Generalversammlungen

Dem BLRH wurden Protokolle der 2. o. GV am 09.07.2003, der 3. o. GV am 29.04.2004 und der 4. o. GV am 23.06.2005 sowie der 2. ao. GV am 25.04.2005 und 3. ao. GV am 05.12.2005 vorgelegt.

Sämtliche GV fanden in Räumlichkeiten des Technologiezentrums Eisenstadt statt. § 9 des Gesellschaftsvertrages erforderte jedoch die Abhaltung der GV entweder am Sitz der Gesellschaft, d. h. in Neusiedl am See, oder bei Zustimmung aller Gesellschafter an einem von ihnen

²⁰ vgl. § 2 und § 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vom 03.05.2001.

²¹ vgl. Beschluss der Generalversammlung vom 05.12.2005.

gemeinsam festgelegten Ort. Eine Zustimmung der Gesellschafter zur Abhaltung der GV in Eisenstadt lag auskunftsgemäß nicht vor.²²

In der 3. ao. GV am 05.12.2005 wurde eine Erhöhung des Stammkapitals von EUR 70.000,-- auf EUR 1.450.000,-- beschlossen. Die Erhöhung des Stammkapitals bedingte eine Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 4 „Stammkapital“.

Die gesamte Kapitalerhöhung wurde von der WiBAG – Ansiedlungs-offensive BeteiligungsgmbH übernommen, da die Stadtgemeinde Neusiedl am See von ihrem Bezugsrecht keinen Gebrauch machte.²³

- 3.1.2 Zu (2, 3) Entgegen der Regelung des Gesellschaftsvertrages fanden sämtliche im Überprüfungszeitraum abgehaltenen GV nicht am Sitz der Gesellschaft in Neusiedl am See, sondern in Eisenstadt statt. Der BLRH vermerkte kritisch, dass eine Zustimmung der Gesellschafter zur Durchführung der einzelnen GV an einem anderen Ort als Neusiedl am See nicht vorlag. Damit wurde gegen § 9 des Gesellschaftsvertrages verstoßen.

Der BLRH empfahl, die GV künftig entweder am gesellschaftsvertraglich festgelegten Ort abzuhalten oder jedenfalls vorab die Zustimmung der Gesellschafter für die Durchführung der GV an einem anderen Ort einzuholen.

- 3.1.3 Die FMB gab hierzu für die geprüften Stellen folgende Stellungnahme ab:

„Die FMB merkt an, dass die Generalversammlungen aus Effizienzgründen im Technologiezentrum Eisenstadt abgehalten wurden. Für die künftigen Generalversammlungen wird die FMB die Anregung des BLRH berücksichtigen.“

3.2 TZ Eisenstadt

- 3.2.1 (1) Mit Gesellschaftsvertrag vom 12.06.1996 wurde von der WEBU Wirtschaftsengineering Burgenland Gesellschaft mbH. und einer Privatperson die „Technologiezentrum Eisenstadt Ges.m.b.H.“ mit einem Stammkapital von ATS 1.000.000,-- gegründet. Der Geschäftsanteil der WEBU belief sich auf ATS 999.000,-- (99,9 % des Stammkapitals), jener der Privatperson auf ATS 1.000,-- (0,1 % des Stammkapitals).

Mit 31.12.1999 erfolgte die Verschmelzung der Techno-Park Eisenstadt Errichtungs- und Betriebsges.m.b.H. als übertragende Gesellschaft mit der Technologiezentrum Eisenstadt Ges.m.b.H. als übernehmende Gesellschaft.

Mit Stichtag 31.12.2001 wurde die TechLab Eisenstadt Büro-Errichtungs- und Betriebsges.m.b.H. als übertragende Gesellschaft mit der Technologiezentrum Eisenstadt Ges.m.b.H. als übernehmende Gesellschaft verschmolzen.

(2) Gesellschaftsvertrag

Sitz der Gesellschaft war Eisenstadt. Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Geschäftsjahre entsprachen dem Kalenderjahr.²⁴

²² vgl. mündliche Auskunft eines Geschäftsführers der FMB vom 15.02.2007.

²³ vgl. Notariatsakt vom 09.01.2006, GZ: 123.

²⁴ vgl. § 2 und § 6 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vom 10.05.2002.

Als Organe wurden im ggst. Gesellschaftsvertrag (§ 7) genannt:

- die Geschäftsführung und
- die Generalversammlung.

(a) Geschäftsführung (§ 8)

Die Gesellschaft konnte einen oder mehrere Geschäftsführer haben. Wurden zwei oder mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertraten je zwei Geschäftsführer gemeinsam oder ein Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen die Gesellschaft. Der Gesellschaftsvertrag regelte in § 8 Abs. 2 grundsätzlich die Rechte und Pflichten der Geschäftsführer.

(b) Generalversammlung (§ 9)

Eine GV hatte am Sitz der Gesellschaft stattzufinden. Eine GV war mindestens zweimal jährlich und außer den im Gesetz oder im Gesellschaftsvertrag bestimmten Fällen immer dann einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erforderte. Eine ordentliche GV hatte im ersten Halbjahr stattzufinden.

(3) Generalversammlungen

Dem BLRH wurden Protokolle der 12. o. GV am 09.07.2003, der 13. o. GV am 29.04.2004, und der 14. o. GV am 17.06.2005 sowie der 3. ao. GV am 05.12.2005 vorgelegt. Sämtliche GV fanden in Räumlichkeiten des Technologiezentrums Eisenstadt statt. In den Jahren 2003 und 2004 wurde jeweils nur eine ordentliche GV abgehalten. Gemäß § 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages war die GV jedoch mindestens zweimal jährlich einzuberufen. Eine ordentliche GV hatte zufolge § 9 Abs. 2 im ersten Halbjahr stattzufinden. Im Jahr 2003 wurde die einzige o. GV erst am Beginn des zweiten Halbjahres durchgeführt.

- 3.2.2 Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass GV der Technologiezentrum Eisenstadt Ges.m.b.H. in den Jahren 2003 und 2004 nicht wie gesellschaftsvertraglich festgelegt mindestens zweimal, sondern nur einmal jährlich stattfanden. Dadurch lag ein Verstoß gegen § 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vor.

Entgegen der gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung, wonach eine ordentliche GV im ersten Halbjahr stattzufinden hatte, wurde im Jahr 2003 eine ordentliche GV am 09.07.2003 - demnach geringfügig verspätet - durchgeführt.

Der BLRH empfahl, künftig die im Gesellschaftsvertrag normierte Anzahl an GV in den vertraglich normierten Zeiträumen abzuhalten.

3.3 TZ Mittelburgenland

- 3.3.1 (1) Mit Gesellschaftsvertrag vom 15.09.1999 wurde von der RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H., der BVG Beteiligungs- und VerwaltungsgmbH, der Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft - WiBAG und der Gebäudeerrichtungs- und verwaltungs-GmbH die „Technologiezentrum Mittelburgenland Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.“ mit einem Stammkapital von EUR 35.000,- gegründet. Die Geschäftsanteile der RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. und der BVG Beteiligungs- und VerwaltungsgmbH beliefen sich auf jeweils EUR 12.250,- (je 35 % des Stammkapitals), der Geschäftsanteil der WiBAG betrug EUR 7.000,- (20 % des Stammkapitals) und jener der Gebäudeerrichtungs- und verwaltungs GmbH EUR 3.500,- (10 % des Stammkapitals).

(2) Gesellschaftsvertrag

Sitz der Gesellschaft war Eisenstadt. Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Geschäftsjahre entsprachen den Kalenderjahren.²⁵

Als Organe wurden im ggst. Gesellschaftsvertrag genannt:

- die Geschäftsführung und
- die Generalversammlung.

(a) Geschäftsführung (Pkt. 6)

Die Gesellschaft konnte einen oder mehrere Geschäftsführer haben. Bei zwei oder mehreren Geschäftsführern regelte der Bestellungsbeschluss deren Vertretungsverhältnis. Es wurde die Vertretung durch zwei Gesamtprokuristen mit der Einschränkung des § 49 HGB²⁶ für zulässig erklärt.

(b) Generalversammlung (Pkt. 7)

Eine ordentliche GV hatte mindestens einmal jährlich stattzufinden. Die Beschlüsse wurden durch einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht zwingend etwas anderes bestimmten. Im Gesellschaftsvertrag wurde die Fassung schriftlicher Beschlüsse für zulässig erklärt.

Der Gesellschaftsvertrag wurde nach der Kapitalerhöhung dem entsprechend abgeändert.²⁷

(3) Generalversammlungen

Dem BLRH wurden Protokolle der 6. o. GV am 09.07.2003, der 7. o. GV am 29.04.2004 und der „7. o. GV“ am 17.06.2005 sowie der 2. ao. GV am 05.12.2005 vorgelegt. Sämtliche GV fanden in Räumlichkeiten des Technologiezentrums Eisenstadt statt.

Aus den übermittelten GV-Protokollen war ersichtlich, dass die GV der beiden aufeinander folgenden Jahre 2004 und 2005 keine fortlaufende, sondern die gleiche Nummerierung („7. ordentliche Generalversammlung“) enthielten.

In der 2. ao. GV am 05.12.2005 wurde eine Erhöhung des Stammkapitals von EUR 35.000,-- auf EUR 910.000,-- beschlossen. Die Erhöhung des Stammkapitals bedingte eine Änderung des Gesellschaftsvertrages in Pkt. 4.

Die gesamte Kapitalerhöhung wurde von der WiBAG – Ansiedlungs-offensive Beteiligungsgesellschaft mbH übernommen.²⁸

- 3.3.2 Zu (3) Der BLRH empfahl, zukünftig auf eine korrekte fortlaufende Bezeichnung der GV zu achten, um eine eindeutige Zuordnung der in den GV gefassten Beschlüsse gewährleisten zu können.

²⁵ vgl. Pkt. 2 und 5 des Gesellschaftsvertrages vom 15.09.1999.

²⁶ Die Prokura ermächtigt zu allen Arten von gerichtlichen und außergerichtlichen Geschäften und Rechtshandlungen, die der Betrieb eines Handelsgewerbes mit sich bringt. Nach Abs. 2 ist der Prokurist zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken nur ermächtigt, wenn ihm diese Befugnis besonders erteilt ist.

²⁷ vgl. Beschluss der Generalversammlung vom 05.12.2005.

²⁸ vgl. Notariatsakt vom 05.12.2005, GZ: 103/2005.

3.4 TZ Pinkafeld

3.4.1 (1) Mit Gesellschaftsvertrag vom 20.08.1998 wurde von der Stadtgemeinde Pinkafeld, der WEBU Wirtschaftsengineering Burgenland Gesellschaft m.b.H. und der Raiffeisen-Bezirksbank Oberwart registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung die „Südburgenländische Innovations- und Technologiezentrum Ges.m.b.H.“ mit einem Stammkapital von ATS 1.000.000,-- gegründet. Der Geschäftsanteil der Stadtgemeinde Pinkafeld belief sich auf ATS 490.000,-- (49 % des Stammkapitals), jener der WEBU Wirtschaftsengineering Burgenland Gesellschaft m.b.H. auf ATS 420.000,-- (42 % des Stammkapitals) sowie jener der Raiffeisen-Bezirksbank Oberwart reg. Gen.m.b.H. auf ATS 90.000,-- (9 % des Stammkapitals).

Die Südburgenländische Innovations- und Technologiezentrum Ges.m.b.H. wurde in „Technologiezentrum Pinkafeld GmbH“ umfirmiert (FB: 16.11.2000).

(2) Gesellschaftsvertrag:

Sitz der Gesellschaft war Pinkafeld. Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Geschäftsjahre entsprachen den Kalenderjahren.²⁹

Als Organe wurden im ggst. Gesellschaftsvertrag genannt:

- die Geschäftsführung und
- die Generalversammlung.

(a) Geschäftsführung (Pkt. VI)

Die Gesellschaft konnte einen oder mehrere Geschäftsführer haben. Bei zwei oder mehreren Geschäftsführern regelte der Bestellungsbeschluss das Vertretungsverhältnis der Gesellschaft. Der Gesellschaftsvertrag regelte in 6.2 grundsätzlich die Rechte und Pflichten der Geschäftsführer. Weiters konnten Einzel- und Gesamtprokuristen bestellt werden.

(b) Generalversammlung (Pkt. VIII)

Die ordentliche GV hatte jährlich spätestens im dritten Quartal des Geschäftsjahres stattzufinden.

Der Gesellschaftsvertrag wurde nach der Kapitalerhöhung dem entsprechend abgeändert.³⁰

(3) Generalversammlungen:

Dem BLRH wurden Protokolle der 6. o. GV am 04.09.2003, der 7. o. GV am 29.04.2004, und der 8. o. GV am 17.06.2005 sowie der 4. ao. GV am 05.12.2005 vorgelegt. Sämtliche GV fanden in Räumlichkeiten des Technologiezentrums Eisenstadt statt.

Der Gesellschaftsvertrag verwies in Pkt. XI. „Allgemeine Bestimmungen“ darauf, dass für die Gesellschaft die Vorschriften des Gesetzes über die Gesellschaften mit beschränkter Haftung in der jeweils gültigen Fassung gelten, soweit durch den Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt war.

Bezüglich des Ortes der GV bestimmte § 36 Abs. 1 erster Satz GmbHG, dass mangels einer anderen Bestimmung im Gesellschaftsvertrag Versammlungsort der GV der Ort des Sitzes der GmbH war.

²⁹ vgl. Pkt. V 5.1 des Gesellschaftsvertrages.

³⁰ vgl. Beschluss der Generalversammlung vom 05.12.2005.

Der Sitz der Technologiezentrum Pinkafeld GmbH war dem Gesellschaftsvertrag zufolge in Pinkafeld, wo demnach auch die GV stattfinden gehabt hätten.

In der 4. ao. GV am 05.12.2005 wurde eine Erhöhung des Stammkapitals von EUR 73.000,-- auf EUR 338.000,-- beschlossen. Die Erhöhung des Stammkapitals bedingte eine Änderung des Gesellschaftsvertrages in Pkt. IV „Stammkapital“.

Die gesamte Kapitalerhöhung wurde von der WiBAG – Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH übernommen.³¹

- 3.4.2 Zu (3) Der BLRH vermerkte kritisch, dass im Betrachtungszeitraum sämtliche GV in Eisenstadt abgehalten wurden. Der Gesellschaftsvertrag enthielt zwar keine Regelung bezüglich des Ortes der GV, verwies aber auf die Vorschriften des GmbHG. Der BLRH verwies auf die Bestimmung des § 36 Abs. 1 erster Satz leg. cit, wonach Versammlungsort der GV der Ort des Sitzes der Gesellschaft war. Demnach hatten die GV in Pinkafeld stattzufinden.

Der BLRH empfahl, entweder die GV am Sitz der Gesellschaft abzuhalten oder allenfalls Neuregelungen bzgl. des Ortes der GV durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages in Erwägung zu ziehen.

- 3.4.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 3.1.3.

3.5 TZ Güssing

- 3.5.1 (1) Mit Gesellschaftsvertrag vom 17.08.1999 wurde von der UBH – Unternehmens Beratungs und Holding GmbH (UBH) und der Stadtgemeinde Güssing die „Innovations- und Technologiepark Güssing GmbH.“ mit einem Stammkapital von ATS 500.000,-- gegründet. Der Geschäftsanteil der UBH belief sich auf ATS 450.000,-- (90 % des Stammkapitals), jener der Stadtgemeinde Güssing auf ATS 50.000,-- (10 % des Stammkapitals).

Die Eintragung der Umfirmierung in „Technologiezentrum Güssing GmbH“ ins Firmenbuch erfolgte am 21.09.2001.

(2) Gesellschaftsvertrag:
Sitz der Gesellschaft war Güssing. Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Geschäftsjahre entsprachen den Kalenderjahren.³²

Als Organe wurden im ggst. Gesellschaftsvertrag (§ 7) genannt:

- die Geschäftsführung und
- die Generalversammlung.

(a) Geschäftsführung (§ 8)

Die Gesellschaft konnte einen oder mehrere Geschäftsführer haben. Der Gesellschaftsvertrag regelte in § 8 Abs. 2 grundsätzlich die Rechte und Pflichten der Geschäftsführer.

³¹ vgl. Übernahmserklärung, Notariatsakt vom 05.12.2005, GZ: 105/2005.

³² vgl. § 2 und § 6 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vom 17.08.1999.

(b) Generalversammlung (§§ 9, 10)

Eine GV hatte am Sitz der Gesellschaft stattzufinden. Sie war mindestens zweimal jährlich und außerdem zu den im Gesetz oder im Gesellschaftsvertrag bestimmten Fällen immer dann einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erforderte. Eine ordentliche GV hatte im ersten Halbjahr stattzufinden.

Der Gesellschaftsvertrag wurde nach der Kapitalerhöhung dem entsprechend abgeändert.³³

(3) Generalversammlungen:

Dem BLRH wurden Protokolle der 4. o. GV am 16.06.2003, der 5. o. GV am 29.04.2004, und der 6. o. GV am 17.06.2005 sowie der 3. ao. GV am 05.12.2005 vorgelegt.

Sämtliche GV fanden in Räumlichkeiten des Technologiezentrums Eisenstadt statt. § 9 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages erforderte jedoch eine Abhaltung der GV am Sitz der Gesellschaft, d. h. in Güssing. In den Jahren 2003 und 2004 wurde jeweils nur eine ordentliche GV abgehalten. Gemäß § 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages war die GV jedoch mindestens zweimal jährlich einzuberufen.

In der 3. ao. GV am 05.12.2005 wurde eine Erhöhung des Stammkapitals von EUR 37.000,-- auf EUR 655.000,-- beschlossen. Die Erhöhung des Stammkapitals bedingte eine Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 4 „Stammkapital“.

Die gesamte Kapitalerhöhung wurde von der WiBAG – Ansiedlungs-offensive Beteiligungsgesellschaft mbH übernommen.³⁴

- 3.5.2 Zu (3) Der BLRH vermerkte kritisch, dass entgegen den Regelungen des Gesellschaftsvertrages sämtliche im Überprüfungszeitraum abgehaltenen GV nicht am Sitz der Gesellschaft in Güssing, sondern in Eisenstadt stattfanden. Damit wurde gegen § 9 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages verstoßen.

Der BLRH empfahl, künftig entweder die GV am Sitz der Gesellschaft abzuhalten oder allenfalls Neuregelungen bzgl. des Ortes der GV durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages in Erwägung zu ziehen.

Der BLRH kritisierte weiters, dass GV der Technologiezentrum Güssing GmbH in den Jahren 2003 und 2004 nicht wie gesellschaftsvertraglich festgelegt mindestens zweimal, sondern nur einmal jährlich stattfanden. Dadurch lag ein Verstoß gegen § 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vor.

Der BLRH empfahl, künftig die im Gesellschaftsvertrag normierte Anzahl an GV in den vertraglich normierten Zeiträumen abzuhalten.

- 3.5.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 3.1.3.

³³ vgl. Beschluss der Generalversammlung vom 05.12.2005.

³⁴ vgl. Übernahmserklärung, Notariatsakt vom 05.12.2005, GZ: 124/2005.

3.6 TZ Jennersdorf ^{3.6.1} (1) Mit Gesellschaftsvertrag vom 20.12.2000 wurde von der WiBAG und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft für die Gemeinde Jennersdorf GmbH. die „Technologiezentrum Jennersdorf GmbH“ mit einem Stammkapital von EUR 70.000,-- gegründet. Der Geschäftsanteil der WiBAG belief sich auf EUR 63.000,-- (90 % des Stammkapitals), jener der Wirtschaftsförderungsgesellschaft für die Gemeinde Jennersdorf GmbH. auf EUR 7.000,-- (10 % des Stammkapitals).

(2) Gesellschaftsvertrag:

Sitz der Gesellschaft war Jennersdorf. Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Geschäftsjahre entsprachen den Kalenderjahren.³⁵

Als Organe wurden im ggst. Gesellschaftsvertrag (§ 6) genannt:

- die Geschäftsführung und
- die Generalversammlung.

(a) Geschäftsführung (§ 7)

Die Gesellschaft konnte einen oder mehrere Geschäftsführer haben. Bei zwei oder mehreren Geschäftsführern regelte der Bestellungsbeschluss das Vertretungsverhältnis der Gesellschaft. Der Gesellschaftsvertrag regelte in § 7 Pkt. 2 grundsätzlich die Rechte und Pflichten der Geschäftsführer. Weiters konnten Einzel- und Gesamtprokuristen bestellt werden.

(b) Generalversammlung (§§ 9, 11)

Eine GV hatte am Sitz der Gesellschaft oder bei Zustimmung aller Gesellschafter an einem von den Gesellschaftern gemeinsam festgelegten Ort stattzufinden. Eine GV war zumindest einmal jährlich und außerdem zu den im Gesetz oder im Gesellschaftsvertrag bestimmten Fällen immer dann einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erforderte. Eine ordentliche GV hatte spätestens im dritten Quartal des Geschäftsjahres stattzufinden.

Der Gesellschaftsvertrag wurde nach der Kapitalerhöhung dem entsprechend abgeändert.³⁶

(3) Generalversammlungen:

Dem BLRH wurden Protokolle der 2. o. GV am 16.06.2003, der 3. o. GV am 29.04.2004, und der 4. o. GV am 17.06.2005 sowie der 2. ao. GV am 25.04.2005 und der 3. ao. GV am 05.12.2005 vorgelegt.

Sämtliche GV fanden in Räumlichkeiten des Technologiezentrums Eisenstadt statt. § 9 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages erforderte jedoch die Abhaltung der GV entweder am Sitz der Gesellschaft, d. h. in Jennersdorf, oder bei Zustimmung aller Gesellschafter an einem von ihnen gemeinsam festgelegten Ort. Eine Zustimmung der Gesellschafter zur Abhaltung der GV in Eisenstadt lag auskunftsgemäß nicht vor.³⁷

In der 3. ao. GV am 05.12.2005 wurde eine Erhöhung des Stammkapitals von EUR 70.000,-- auf EUR 398.000,-- beschlossen. Die Erhöhung des Stammkapitals bedingte eine Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 4 „Stammkapital“.

³⁵ siehe § 2 und § 5 Pkt. 1 des Gesellschaftsvertrages vom 20.12.2000.

³⁶ Beschluss der Generalversammlung vom 05.12.2005.

³⁷ vgl. Auskunft eines Geschäftsführers der FMB vom 15.02.2007.

Die gesamte Kapitalerhöhung wurde von der WiBAG – Ansiedlungs-offensive Beteiligungsgesellschaft mbH übernommen.³⁸

- 3.6.2 Zu (3) Entgegen den Regelungen des Gesellschaftsvertrages fanden sämtliche im Überprüfungszeitraum abgehaltenen GV nicht am Sitz der Gesellschaft in Jennersdorf, sondern in Eisenstadt statt. Der BLRH vermerkte kritisch, dass eine Zustimmung der Gesellschafter zur Durchführung der einzelnen GV an einem anderen Ort als Jennersdorf nicht vorlag. Damit wurde gegen § 9 des Gesellschaftsvertrages verstoßen.

Der BLRH empfahl, künftig die GV entweder an dem gesellschaftsvertraglich festgelegten Ort abzuhalten oder jedenfalls vorab die Zustimmung der Gesellschafter für die Durchführung der GV an einem anderen Ort einzuholen.

- 3.6.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 3.1.3.

³⁸ vgl. Übernahmserklärung, Notariatsakt vom 05.12.2005, GZ: 107/2005.

THEMA B) BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

4. Prüfung der Jahresabschlüsse

- 4.1 Grundsätzliches 4.1.1 (1) Die dem BLRH zur Verfügung gestellten Jahresabschlüsse (JA) 2003 der sechs Technologiezentren stammten von verschiedenen Steuerberatungskanzleien. Die Jahresabschlüsse 2004 und 2005 aller sechs Technologiezentren waren von der selben Steuerberatungskanzlei erstellt.

Gemäß § 221 Abs. 1 UGB/HGB³⁹ handelte es sich im dreijährigen Betrachtungszeitraum bei allen sechs Technologiezentren um kleine Gesellschaften, weshalb im Sinne des § 268 Abs. 1 UGB/HGB keine Abschlussprüfungspflicht bestand.

Der BLRH nahm eine Durchsicht der Jahresabschlüsse 2003, 2004 und 2005 vor. Dabei handelte es sich um keine umfassende, sondern um eine stichprobenartige materielle Prüfung.

(2) Zur inhaltlichen Erläuterung der verwendeten Fachbegriffe und Abkürzungen wurde den Berichtsanlagen ein Glossar angeschlossen.

- 4.2 Bilanzidentität 4.2.1 Vom BLRH wurden in den Jahresabschlüssen aller sechs Technologiezentren in folgenden Fällen Abweichungen bei der Darstellung bzw. Übertragung der Vorjahreswerte festgestellt:

- TZ Neusiedl am See: JA 2004 und 2005
- TZ Eisenstadt: JA 2003 und 2005
- TZ Mittelburgenland: JA 2003 und 2004
- TZ Pinkafeld: JA 2003 und 2004
- TZ Güssing: JA 2004 und 2005
- TZ Jennersdorf: JA 2004.

Die Abweichungen wurden nicht im Sinne des § 223 Abs. 2 HGB in den Anhängen der Jahresabschlüsse erläutert.

- 4.2.2 Der BLRH stellte vorab grundsätzlich fest, dass der Anpassung (und damit einer Änderung) der Vorjahreszahlen in den Jahresabschlüssen gegenüber einem falschen Ausweis der Vorzug zu geben, die Änderung der Vorjahreszahlen jedoch erläuterspflichtig ist.

Der BLRH kritisierte, dass bei der Erstellung der oben angeführten JA vom Grundsatz der Bilanzidentität abgewichen wurde. Er wies auf § 223 Abs. 2 HGB hin, wonach nicht vergleichbare Beträge sowie die Anpassung der Vorjahresbeträge „im Anhang anzugeben und zu erläutern“ sind. Dies wurde in den gezeigten Fällen jedoch unterlassen. Der BLRH empfahl, künftig die Rechnungslegungsvorschriften des UGB/HGB zu beachten.

³⁹ dRGBI. S 219/1897, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 120/2005 idGF. (Unternehmensgesetzbuch-UGB, früher Handelsgesetzbuch-HGB).

4.3 Nutzungsdauer 4.3.1 Sämtliche sechs Technologiezentren-Gesellschaften betrieben ein reines Vermietungsgeschäft im Bereich von Büroimmobilien. Soweit aus den Jahresabschlüssen ableitbar war, wurden sämtliche vermietete Gebäude der Gesellschaften auf eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Folglich wurde bei der Abschreibung des Anlagevermögens ein AfA-Satz von 2 % angewandt. Diese Abschreibungshöhe entsprach der steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeit von Verwaltungsgebäuden gem. § 7 iVm. § 8 EStG⁴⁰ (d. h. Nutzungsdauer 50 Jahre).

4.3.2 Sowohl aus technischer als auch aus kommerzieller Sichtweise schien dem BLRH die angenommene Nutzungsdauer von 50 Jahren am obersten Ende der Argumentierbarkeit. Selbst wenn die technischen Nutzungsmöglichkeiten dies zulassen sollten, wäre nach seiner Ansicht von den Betreibergesellschaften zu hinterfragen, ob solche Objekte auch noch in 30 oder 40 Jahren erfolgreich vermietet werden können.

Aus wirtschaftlicher Sicht würde sich nach Ansicht des BLRH die Vermietung von Büroräumlichkeiten bei fortschreitender Nutzungsdauer (auch bei kontinuierlichen Reinvestitionen) weitaus schwieriger gestalten, als von Neuimmobilien. Im Sinne eines vorsichtigen Investors sollte daher nach Auffassung des BLRH aus handelsrechtlicher Sicht eine kürzere Nutzungsdauer erwogen werden.

Der BLRH empfahl, die angenommene Nutzungsdauer der vermieteten Gebäude aus technischer und/oder wirtschaftlicher Sichtweise zu prüfen und gegebenenfalls die jährlichen Abschreibungsaufwände anzupassen.

4.3.3 Hiezu äußerte sich die FMB für die geprüften Stellen folgendermaßen:
„Aus Sicht der FMB ist die unterstellte Nutzungsdauer von 50 Jahren aus mehreren Gründen gerechtfertigt:

- *Die gewöhnliche Lebensdauer von Gebäuden hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und Nutzung ab. Sie berücksichtigt sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die einschlägige Literatur nennt für die Gebäudeart Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort eine gewöhnliche Lebensdauer von 40 – 80 Jahren (vgl. Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung, AV-plus Druck, Wien 2002).*
- *Der Markt für Büroimmobilien im Burgenland ist eingeschränkt, sodass die bestehenden Objekte auch langfristig erfolgreich vermietet werden können. Aufgrund der nicht vorhandenen oder sehr niedrigen Neuproduktion von Büroflächen ist eine Substitution von Altflächen durch Neuf Flächen, wie sie z.B. am Wiener Büromarkt gegeben ist, nicht zu erwarten.*
- *Die Architektur der Objekte berücksichtigt zwar moderne Elemente, ist jedoch auf eine langfristige Nutzung ausgerichtet. Daher ist mit einer nur geringen Entmodung zu rechnen.*
- *Durch regelmäßige Instandhaltungen und Instandsetzung werden die Gebäude technisch funktionsfähig, wirtschaftlich effizient und imagemäßig attraktiv gehalten.*

⁴⁰ Einkommensteuergesetz 1988, BGBl. Nr. 400/1988 idgF.

- *In der Betrachtung der Lebenszykluskosten haben die Betriebskosten größere Bedeutung als die Errichtungskosten (Verhältnis ca. 80/20). Die Verteilung der Errichtungskosten über die Nutzungsdauer hat daher in einem Gesamtkostenansatz eine untergeordnete Bedeutung.“*

4.3.4 Der BLRH hielt dem entgegen, dass wesentliche Teile der Baukörper der Technologiezentren aus Glasfassadenelementen bestehen. Im Standardwerk zur Bewertung von Liegenschaften und Gebäuden (Ross-Brachmann⁴¹) wird die „Technische Lebensdauer der einzelnen Bauteile eines Gebäudes“ für Glaserarbeiten (Fenster) mit 25 bis 35 Jahren angegeben. Die Haustechnik (Heizungs-, Lüftungs-, Gas- und Wasseranlagen, Elektroinstallationen, Aufzug) bewegt sich auf Grundlage dieses Schrifttums in einem Nutzungsdauerbereich von 20 bis 40 Jahren. Der BLRH vermochte daher der Auffassung der geprüften Stellen hinsichtlich einer Nutzungsdauer von 50 Jahren jedenfalls für den Bereich der o. a. Bauteile nicht beizutreten und verwies auf seine obigen Ausführungen.

Als wirtschaftliche Konsequenz wäre eine Verkürzung der Nutzungsdauer mit einer Erhöhung der jährlichen Abschreibungsrate (AfA) verbunden. Dies hätte eine Erhöhung des betrieblichen Aufwandes und damit eine weitere Belastung der operativen Ergebnisse (EGT) der TZ zur Folge.

4.4 Bewertungsreserve – Unversteuerte Rücklagen

4.4.1 In den Jahresabschlüssen folgender Betreibergesellschaften wurden öffentliche Zuschüsse bzw. Subventionen (Investitionszuschüsse) als Unversteuerte Rücklagen ausgewiesen und aufgelöst:

- TZ Neusiedl am See: JA 2003
- TZ Pinkafeld: JA 2003
- TZ Jennersdorf: JA 2003

Für die Bilanzierung von erhaltenen Investitionszuschüssen fanden sich im UGB/HGB keine eindeutigen Bilanzierungsvorschriften. Die herrschende Meinung und die auch vom Institut deutscher Wirtschaftsprüfer empfohlene Vorgangsweise sah die Dotierung von Investitionszuschüssen erfolgsneutral über Bestandskonten und deren Auflösung über sonstige betriebliche Erträge vor.⁴²

4.4.2 Der BLRH vermerkte kritisch, dass der Ausweis von öffentlichen Zuschüssen nicht im Sinne der vorherrschenden Meinung betreffend die Bilanzierung von Investitionszuschüssen erfolgte und empfahl deren künftige Beachtung.

⁴¹ Ross-Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005, S. 115 ff.

⁴² vgl. HFA (Hauptfachausschuss) 1/1984 des Institutes deutscher Wirtschaftsprüfer, Hofians in Straube Rz 61 zu § 224, 2. Band Rechnungslegung. Teilweise wurde im Schrifttum auch argumentiert, dass Zuschüsse direkt mit den Anlagenzugängen zu verrechnen seien, dies war allerdings nach der überwiegenden Literatur abzulehnen, weil die Aktivseite verkürzt dargestellt würde und es so zu einer Verzerrung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in der Darstellung käme (so auch Hofians in Straube Rz 61 zu § 224, 2. Band Rechnungslegung).

- 4.5 Aktivierung der Kreditgebühren^{4.5.1} Im Jahresabschluss 2003 der TZ Neusiedl am See wurden Kreditgebühren iHv. rd. EUR 49.000,-- als Aktive Rechnungsabgrenzung aktiviert. Gemäß § 198 Abs. 7 UGB/HGB war die Aktivierung von Kreditgebühren nicht erlaubt.⁴³
- 4.5.2 Die Aktivierung von Kreditgebühren über die Aktive Rechnungsabgrenzung war bis zur Gesetzesänderung 1996 (GesRÄG) zulässig. Seither waren Kreditgebühren aus handelsrechtlicher Sicht direkt in den Aufwand zu buchen. Der BLRH empfahl, die Rechnungslegungsvorschriften des UGB/HGB künftig zu beachten.
- 4.6 Steuerplanung^{4.6.1} Im Jahr 2003 erzielte die TZ Eisenstadt GmbH einen steuerlichen Gewinn von rd. EUR 2,08 Mio. und hatte dafür einen Körperschaftssteueraufwand von rd. EUR 726.000,-- an das Finanzamt abzuführen.
- Im Jahr 2004 wurde von den TZ-Betreibergesellschaften eine steuerliche Vollorganschaft⁴⁴ gegründet. Im Jahr 2005 wurde von der Gruppenbesteuerung⁴⁵ Gebrauch gemacht. Mit beiden Instrumenten kam es zu einer zusammengefassten Besteuerung der Gesellschaften, wobei Verluste mit Gewinnen der einzelnen Gesellschaften aufgerechnet werden.
- 4.6.2 Der BLRH kritisierte, dass die Steuerplanung vergleichsweise spät in Angriff genommen wurde. Da fast alle Gesellschaften in den Anfangsjahren Verluste erzielten, hätte man diese bereits ab der jeweiligen Gründung der Betreibergesellschaften gemeinsam verwerten müssen.
- Der BLRH beanstandete den verspäteten Einsatz einer alle Betreibergesellschaften umfassenden Steuerplanung. Die ab dem Jahr 2004 vereinbarte Anwendung des § 9 KStG⁴⁶ zum Zwecke der aggregierten Besteuerung der Gesellschaften wurde hingegen vom BLRH begrüßt.

⁴³ Die Änderung des (damaligen) § 198 Abs. 7 HGB erfolgte durch das Gesellschaftsrechtsänderungsgesetz (GesRÄG) 1996, BGBl. Nr. 304/1996.

⁴⁴ Vereinbarung vom 25. Mai 2004, mit der mit Wirkung 01. Jänner 2004 ein Organschaftsverhältnis zur WiBAG Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH (Organträger) begründet wird. Inhaltlich des Ergebnisabführungsvertrages wurde diese Vereinbarung auf fünf Jahr abgeschlossen.

⁴⁵ Mit Wirkung 01. Jänner 2005 wurden die TZ-Betreibergesellschaften in die Unternehmensgruppe der WiBAG Ansiedlungsoffensive GmbH (Gruppenträger) einbezogen. Zwischen den finanziell verbundenen Körperschaften wurde ein Vertrag über einen Steuerausgleich abgeschlossen.

⁴⁶ Körperschaftsteuergesetz 1988, BGBl. Nr. 401/1988 idgF.

5. Kennzahlenanalyse TZ Neusiedl am See GmbH

5.1 Grundlagen Jahresabschluss

5.1.1 (1) Die Bilanzen der Jahre 2003 bis 2005 zeigten folgendes Bild:

	2003	2004	2005
	[EUR]		
Aufwendungen f. Ingangsetzen des Betriebes			
AV	12.754.284	15.829.467	17.549.507
davon: Immaterielle Verm.	0	0	2.139
Sachanlagen	12.754.284	15.829.467	17.547.368
Finanzanlagen	0	0	0
UV	4.045.473	1.026.757	3.067.761
davon: Vorräte	0	0	0
Forderungen	317.941	666.470	1.174.992
Wertpapiere u. Anteile	0	0	0
Kassenbestand	3.727.532	360.287	1.892.769
ARA	50.743	73.043	80.168
Summe Aktiva	16.850.500	16.929.267	20.697.435
EK	-432.176	-73.376	1.306.624
davon: Nennkapital	70.000	70.000	1.450.000
Kapital-Rücklage	0	358.800	358.800
Gewinn-Rücklage	0	0	0
Bilanzverlust	-502.176	-502.176	-502.176
(davon Verlustvortrag)	-70.246	-502.176	-502.176
Unversteuerte Rücklagen	1.960.695	0	0
Investitionszuschüsse	0	2.314.670	3.406.060
Rückstellungen	1.121	600	600
Verbindlichkeiten	15.320.860	14.470.081	15.716.057
PRA	0	217.292	268.094
Summe Passiva	16.850.500	16.929.267	20.697.435

Tab. 1

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH

(2) Die dem BLRH vorgelegten Gewinn- und Verlust-Rechnungen der Jahre 2003 bis 2005 wurden nachstehend in Prozent der Erlöse dargestellt:

	2003	2004	2005
	[%]		
Umsatzerlöse	100,00	589,39	944,03
Sonstige betriebl. Erträge	0,00	239,20	467,12
Summe Erlöse	100,00	828,59	1.411,14
Materialaufwendungen	1,62	0,00	0,25
Personalaufwand	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen	139,04	403,20	510,76
Sonstige betriebl. Aufwendungen	264,63	419,63	636,71
Summe Aufwände	405,29	822,82	1.147,72
Betriebserfolg	-305,29	5,77	263,43
Finanzerfolg	-282,50	-434,71	-464,33
EGT	-587,79	-428,94	-200,91
Steuern v. Einkommen und Ertrag	2,29	0,00	0,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-590,08	-428,94	-200,91

Tab. 2

Quelle: FMB, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

Aufgrund der Bestimmungen des § 6 Abs. 5 Bgld. LRHG (Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse) setzte der BLRH die Einzelpositionen der GuV-Rechnungen im Betrachtungszeitraum ins Verhältnis zum Erlös des Jahres 2003.

5.2 Jahresabschlussanalyse

5.2.1

(1) Erlöse

Die Gesamterlöse stiegen von 2003 im Jahr 2004 auf rd. 829 % und 2005 auf rd. 1.411 %.

(2) Aufwände

Die Summe der Aufwände stieg von 2003 (rd. 405 %) im Jahr 2004 auf das Doppelte (rd. 823 %) und im Jahr 2005 noch weiter auf rd. 1.148 % an.

In den Jahren 2003 bis 2005 bestand kein Personalaufwand.

Die Abschreibungen stiegen von 2003 (rd. 139 %) über 2004 (rd. 403 %) im Jahr 2005 auf rd. 511 %.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von 2003 (rd. 265 %) über 2004 (rd. 420 %) bis 2005 (rd. 637 %). Darin waren folgende Positionen zu differenzieren:

- Im Jahr 2003 entfiel der Großteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf Rechts- und Beratungskosten, Geldverkehrsspesen, Gas und Betriebsversicherung.
- Im Jahr 2004 entfielen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen größtenteils auf das Geschäftsführungsentgelt, die Rechts- und Beratungskosten, Telefongebühren, Reinigung, Strom und Buchhaltung u. Verwaltung.

- Im Jahr 2005 entfielen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zum Großteil auf das Geschäftsführungsentgelt, Telefon und Internet, Gebäudeinstandhaltung, Reinigung, Forderungs-Wertberichtigung und Strom.

(3) Betriebserfolg (BE)

Der BE war 2003 negativ (rd. -305 %). Er entwickelte sich 2004 auf einen positiven Wert (rd. 6 %) und stieg 2005 auf rd. 263 % an.

(4) Finanzerfolg (FE)

Der FE war alle drei Jahre hindurch negativ und fiel von 2003 (rd. -283 %) über 2004 (rd. -435 %) im Jahr 2005 auf rd. -464 %. Die negativen Finanzerfolge 2003 bis 2005 resultierten zum überwiegenden Teil aus Zinsaufwendungen für Darlehen und Bankkredite.

(5) EGT

Das EGT war alle drei Jahre hindurch negativ (2003: rd. -588 %, 2004: rd. -429 % und 2005: rd. -201 %).

(6) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (JÜ/JF)

Der JÜ/JF war alle drei Jahre negativ, zeigte aber – analog dem EGT – eine positiv steigende Tendenz (2003: rd. -590 %, 2004: rd. -429 %, 2005: rd. -201 %). Der JF des Jahres 2005 betrug rd. ein Drittel des Jahres 2003.

(7) Eigenkapitalausstattung

Das Stammkapital betrug 2003 und 2004 jeweils EUR 70.000 und wurde 2005 mit Beschluss der Generalversammlung⁴⁷ auf EUR 1.450.000 erhöht. Per Jahresende 2005 konnte somit erstmals im Betrachtungszeitraum ein positives Eigenkapital erzielt werden.

- 5.2.2 Zu (2) Einsparungspotential bei den Aufwendungen konnte nach Ansicht des BLRH nur bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen.

Zu (4) Der BLRH verwies auf den sehr stark fallenden FE. Diese Entwicklung stand in signifikantem Widerspruch zum im Betrachtungszeitraum annähernd konstanten Fremdkapital. Als Ursache dieser Entwicklung konnte vom BLRH nur eine alternierende Verzinslichkeit von Teilen des FK oder eine unvorteilhafte Umschuldung langfristigen FK auf kurzfristiges FK (und damit zu einem höheren Zinsaufwand) erkannt werden. Der BLRH empfahl daher, eine Analyse der Finanzierungsstruktur, insbesondere der Fristigkeit der Kapitalaufnahme vorzunehmen.

Zu (5) Die Entwicklung des EGT war, wie wohl durchgehend negativ, grundsätzlich steigend und beruhte primär auf der positiven Entwicklung des BE, wurde aber durch die negative Performance des FE stark abgeschwächt.

Zu (5, 6) Sollte sich der Trend des sich verbessernden EGT und JÜ/JF des Betrachtungszeitraumes 2003 bis 2005 auch im Jahr 2006 fortsetzen, wäre für das EGT und den JÜ/JF 2006 erstmals ein ausgeglichenes Ergebnis möglich. Dies unter der Voraussetzung, dass der FE in den Folgejahren nicht weiter absinkt.

⁴⁷ vgl. Beschluss der GV vom 05.12.2005; vgl. Kap. 3.1.

Zu (7) Der sprunghafte EK-Anstieg 2004 auf 2005 war nicht etwa auf die erfolgreiche operative Geschäftstätigkeit zurückzuführen, sondern fußte ausschließlich auf der EK-Zufuhr im Jahr 2005.

- 5.2.3 Die FMB äußerte sich für die geprüften Stellen zu Punkt (4) wie folgt:
„Grundsätzlich ist anzumerken, dass die seitens des BLRH getroffenen Schlussfolgerungen auf einer stichtagsbezogenen Betrachtung der Jahresabschlüsse – somit jeweils zum 31. 12. – beruhen und unterjährigen Schwankungen nur bedingt berücksichtigt werden können. Insbesondere bei einem Projekt wie dem TZN, dass im Betrachtungszeitraum durch laufende Investitionen gekennzeichnet war, kann dieser Umstand zu unrichtigen Ergebnissen führen.“

So wurde beispielhaft der im Jahresabschluss per 31. 12. 2003 mit € 1.980.500,- ausgewiesene Investitionskredit im Jahr 2003 in Tranchen, beginnend ab 13.5.2003 ausgenutzt. Ähnliches gilt für einen per 31. 12. 2003 mit € 2.619.948,88 ausgewiesenen Investitionskredit, welcher ebenfalls erst beginnend ab 25.6.2003 schrittweise ausgenutzt wurde.

Dadurch lag die durchschnittliche Kreditausnutzung im Jahr 2003 deutlich unter jener des Jahres 2004, wodurch sich für 2004 ein Anstieg des Zinsaufwandes ergibt. Die in Anspruch genommenen ERP-Kredite sind seitens der Hausbank durch eine Haftung abzusichern. Die dafür anfallenden Haftungsprovisionen haben sich ab dem Jahr 2004 ebenfalls in einer Erhöhung des Zinsaufwandes niedergeschlagen.

Darüber hinaus war investitionsbedingt in der Beobachtungsperiode ein Anstieg der langfristigen Kredite notwendig.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass bei allen Technologiezentren der Grundsatz einer fristenkonformen Finanzierung beachtet wird und somit die Schlussfolgerung des BLRH hinsichtlich der Finanzierungsstruktur als nicht zutreffend zurückgewiesen werden muss. Während der Investitionsphase ist hingegen die Aufnahme von Vorfinanzierungslinien für zugesicherte Förderungen notwendig, die aus den nach Projektfertigstellung und Abrechnung zugezählten Fördermitteln abgedeckt werden.“

- 5.2.4 Ungeachtet des obigen Vorbringens der geprüften Stellen stellte der BLRH die weiterhin unveränderte Tatsache eines im Betrachtungszeitraum stark fallenden und überdies ausschließlich negativen FE des TZN fest.

Der BLRH stellte überdies klar, dass die Grundlage seiner Bilanzanalyse die Jahresabschlüsse 2003 bis 2005 des TZN bildeten, welchen der nunmehr dem BLRH vorgebrachte Informationsgehalt nicht zu entnehmen war. Diese (Zusatz-)Information wurde dem BLRH vielmehr erst mit der Abgabe der schriftlichen Stellungnahme durch die geprüften Stellen gem. § 7 Abs. 2 Bgld. LRHG zugänglich gemacht.

Er wies daher nachdrücklich darauf hin, dass naturgemäß nur zeitgerecht übermittelte Dokumentationen Eingang in prüfungsrelevante Sachverhalte und den daraus abgeleiteten Würdigungen finden können. Der BLRH hob in diesem Zusammenhang ausdrücklich die seitens

der FMB ausgefertigte Vollständigkeitserklärung hervor, welche den Erhalt sämtlicher „für die Beurteilung der im Prüfungsauftrag genannten Fragen“ erforderlichen Aufklärungen und Nachweise bestätigte.⁴⁸

5.3 Investitionsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anlagenintensität	[%]	75,69	93,50	84,79

Tab. 3

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Bei der TZ Neusiedl GmbH lag die Anlagenintensität in den gegenständlichen Jahren zwischen rd. 76 % bis rd. 94 %.

- 5.3.2 Bei einer Gesellschaft, die ausschließlich eigene Gebäude und Räumlichkeiten vermietet, ist der Anlagenanteil im Verhältnis zum Gesamtvermögen in der Regel sehr hoch. Der Anstieg der Anlagenintensität hing ursächlich mit der im Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig abgeschlossenen Bauphase zusammen, die sich in der Entwicklung des Anlagevermögens von Mio. EUR 12,7 bis 17,5 widerspiegelte. In den Jahren 2003 und 2005 waren neben dem Anlagevermögen auch vergleichsweise hohe liquide Mittel vorhanden.

5.4 Finanzierungsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalquote	[%]	7,09	10,91	20,71

Tab. 4

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Zu Bilanzanalysezwecken wurden die in den Jahresabschlüssen 2003 bis 2005 ausgewiesenen Investitionszuschüsse und Unversteuerte Rücklagen vom BLRH um die darin enthaltenen latenten Steuern (Halbsatz der Körperschaftssteuer)⁴⁹ bereinigt und dem Eigenkapital hinzugerechnet.

- 5.4.2 Die Eigenkapitalquote der TZ Neusiedl GmbH stieg im Betrachtungszeitraum kontinuierlich an. Nach erfolgter Kapitalerhöhung 2005⁵⁰ stieg die Quote auf rd. 21 %, was das Fremdkapital-Finanzierungsrisiko verringerte, weil Fremdmittelkosten nicht so stark auf das Ergebnis durchschlagen.

5.5 Liquiditätsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Deckungsgrad A	[%]	9,37	11,67	24,43
Liquidität 1. Grades	[%]	412,19	12,47	60,58
Cash-Flow (Praktikermethode)	[EUR]	-345.296	-19.711	247.574

Tab. 5

Quelle: Jahresabschlüsse 2003 - 2005, Berechnungen: BLRH

⁴⁸ Der BLRH verwies dazu auf seine Ausführungen in Teil II, Abschnitt 3.7.4.

⁴⁹ Die Körperschaftssteuer betrug 2003 u. 2004 34 % und im Jahr 2005 25 %. Die in den Investitionszuschüssen und Unversteuerten Rücklagen enthaltenen latenten Steuern wurden jeweils mit dem halben Steuersatz (2003: 17 %, 2004: 17 %, 2005: 12,5 %) errechnet.

⁵⁰ In der Generalversammlung vom 05.12.2005 wurde eine Kapitalerhöhung auf EUR 1.450.000 beschlossen; vgl. Kap. 3.1.

(1) Der Deckungsgrad A orientiert sich bei anlagenintensiven Unternehmen zwangsläufig sehr nahe an der Eigenkapitalquote. Es gelten im Grundsatz daher sinngemäß auch hier die zur Eigenkapitalquote getätigten Aussagen.

(2) Das TZN verfügte zum 31.12.2005 über eine Liquidität 1. Grades iHv. rd. 61 %.

(3) Der Cash-Flow zeigte sich im Betrachtungszeitraum nur im Jahr 2005 (aufgrund der erfolgten Kapitalzufuhr) positiv.

5.5.2 Zu (2) Die TZ Neusiedl GmbH befand sich in den Jahren 2003 bis 2005 in der Bauphase und war aufgrund dessen sowie aufgrund der 2005 erfolgten Kapitalerhöhung jeweils per Jahresende ausreichend mit Liquidität ausgestattet (Liquidität 1. Grades).

Zu (3) Der BLRH verwies kritisch auf die negativen Cash-Flows der Jahre 2003 und 2004. Dazu war weiters anzumerken, dass das EGT in allen Jahren negativ war und daher die Jahresabschreibungen teilweise nicht verdient werden konnten. Gleichzeitig verwies der BLRH darauf, dass erst abzuwarten sein wird, wie sich eine künftige (Voll-)Auslastung auf das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit auswirken wird.

5.6 Ergebnis-analyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anteil Betriebsergebnis am Jahresüberschuss vor Steuern	[%]	51,94	-1,35	-131,12

Tab. 6
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Diese Kennzahl drückt den Anteil des Betriebsergebnisses (= Betriebserfolg nach HGB) am Jahresüberschuss vor Steuern (Betriebserfolg zzgl. Finanzerfolg und außerordentlichem Ergebnis) aus. Der Anteil welcher über 100 % hinausgeht, zeigt indirekt den prozentmäßigen Anteil des Finanzergebnisses, welches das Betriebsergebnis in Richtung Jahresüberschuss vor Steuern reduziert. Durch die negativen Ergebnisse war diese Kennzahl hier allerdings nicht anwendbar.

5.7 Rentabilitäts-analyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	[%]	-75,31	-21,58	-5,01
Gesamtkapitalrentabilität	[%]	-2,44	0,05	1,14
Umsatzrentabilität	[%]	-305,29	0,98	27,90
Return on Investment	[%]	-2,48	0,03	1,07

Tab. 7
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Die Eigenkapitalrentabilität war im gesamten Betrachtungszeitraum negativ mit steigender Tendenz.

(2) Die Gesamtkapitalrentabilität zeigte eine steigende Tendenz und war nur im Jahr 2003 negativ.

(3) Tendenziell war für die Umsatzrentabilität ein vergleichsweise starker Anstieg zu verzeichnen, wobei die Jahre 2004 und 2005 positiv waren.

(4) Der Return on Investment (ROI) zeigte eine steigende Tendenz und war ab 2004 positiv.

- 5.7.2 Zu (1) Die Eigenkapitalrentabilität sollte aufgrund des noch im Bau befindlichen Technologiezentrums in den Jahren 2003 und 2004 für Bilanzanalysezwecke nicht herangezogen werden. Der BLRH vermerkte jedoch die negative Eigenkapitalrentabilität im Jahr 2005.

Zu (2) Die Gesamtkapitalrentabilität sollte aufgrund des noch im Bau befindlichen Technologiezentrums in den Jahren 2003 und 2004 für Bilanzanalysezwecke nicht herangezogen werden. Der BLRH vermerkte jedoch die geringe Gesamtkapitalrentabilität im Jahr 2005, da mit dieser Rendite die Fremdkapitalkosten nicht erwirtschaftet werden konnten.

Zu (4) Der BLRH betrachtete kritisch die negativen bzw. nur leicht positiven ROI-Werte. Aufgrund der Entwicklung der EK-/GK- und Umsatzrentabilität sowie des ROI war der bisherige Betrieb des TZN - insbesondere für den Eigenkapitalgeber - unrentabel. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf den entgangenen alternativen Nutzen bei der Einsetzung des Kapitals (Opportunitätskosten) in andere Veranlagungsformen. Beispielsweise sei hier die Sekundärmarktrendite (SMR) für Bundesanleihen erwähnt, die 2005 im Jahresdurchschnitt 2,97 % betrug.⁵¹

- 5.7.3 Die FMB merkte in ihrer Stellungnahme für die geprüften Stellen dazu folgendes an:
- „Aus Sicht der FMB ist bei der Berechnung der Eigenkapital- bzw. Gesamtkapitalrentabilität die Position „Investitionszuschüsse“ nicht dem Eigenkapital zuzurechnen. Bei den Investitionszuschüssen handelt es sich um unverzinsliche Förderungszuschüsse. Ein Eigentümer wird daher keine Erwartung hinsichtlich einer Verzinsung oder Renditefähigkeit dieser Zuschüsse, die von Dritter Seite gewährt werden, haben. Daher sind diese bei Rentabilitäts- bzw. Opportunitätsbetrachtungen nicht zu berücksichtigen. Damit verbessert sich die Eigenkapital- und Gesamtkapitalrentabilität der Technologiezentren jedenfalls deutlich. Gleichfalls verbessern sich die auf der Eigen- oder Gesamtkapitalrentabilität basierenden weiteren Kennzahlen wie z.B. der ROCE. Damit sind die Ausführungen des BLRH zur Renditesituation und zur Werteentwicklung nicht zutreffend.“*
- 5.7.4 Der BLRH hielt der Stellungnahme der geprüften Stellen entgegen, dass die Erstellung einer bereinigten Bilanz sowie einer bereinigten Gewinn- und Verlustrechnung zum Standard einer seriösen Bilanzanalyse gehört. Unversteuerte Rücklagen und Bewertungsreserven sowie allgemein auch Sonderposten wie Investitionszuschüsse werden verringert um latente Steuern dem bereinigten Eigenkapital in der Bilanzanalyse zugerechnet.⁵²

⁵¹ vgl. Homepage der Österreichischen Nationalbank (www.oenb.at/isaweb/report.do?lang=DE&report=2.11), Abfrage vom 20.03.2007.

⁵² vgl. Egger/Samer/Bertl, Der Jahresabschluss nach dem UGB, 10. Auflage, S. 527.

Zu diesem Standard gehört auch, dass die gewählten Parameter für sämtliche Analysebereiche (Finanzierungsanalyse, erfolgswirtschaftliche Analyse) immer gleich gewählt werden. Es ist unzulässig, innerhalb der selben Bilanzanalyse, Finanzierungsquellen (hier: Investitionszuschüsse) in der passivseitigen Finanzierungsanalyse einmal dem Eigenkapitalbereich zuzuordnen bzw. diese demgegenüber in der Rentabilitätsanalyse (wie in der Stellungnahme der FMB gefordert) dem Eigenkapital nicht zuzurechnen.

Laut dem Vorbringen der geprüften Stellen würde eine Nichtzurechnung der Investitionszuschüsse zum bereinigten Eigenkapital eine Verbesserung der „Eigen- oder Gesamtkapitalrentabilität“ der TZ zur Folge haben. Eine Verbesserung der Eigen- oder Gesamtkapitalrentabilität impliziert jedoch, dass die Investitionszuschüsse - nach Ansicht der geprüften Stellen - weder dem Eigen- noch dem Fremdkapitalbereich zugeordnet werden dürfen. Somit würden die Investitionszuschüsse auch keinen Eingang in die Bilanz finden. Die Umsetzung dieses Vorbringens der geprüften Stellen findet keine Deckung im UGB.

Die Vorbringen der geprüften Stellen vermochten daher nicht die Argumente des BLRH zu entkräften. Er verwies auf seine obigen Ausführungen.

5.8 Wertorientierte Kennzahlenanalyse

5.8.1

Jahre	[-]	2003	2004	2005
ROCE	[%]	-2,65	0,03	1,53
EVA	[EUR]	-521.089	-447.371	-308.076
WACC	[%]	3,22	3,29	3,87

Tab. 8

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Der ROCE wies eine steigende Tendenz auf und erreichte im Jahr 2004 einen positiven Wert.

(2) Im Betrachtungszeitraum waren sämtliche EVA-Werte negativ.

(3) Der WACC schwankte in einem Wertebereich um rd. 3,2 bis rd. 3,9 %. In der Berechnung des WACC wurden vom BLRH die erwartete Eigenkapitalrentabilität mit 5 % und die Fremdkapitalkosten ebenfalls mit 5 % abzüglich Steuern und gewichtet nach der Finanzierungsstruktur angesetzt.

Ob die Renditeerwartung des Investors erfüllt wird, ergibt sich aus dem Vergleich mit der Kennzahl ROCE, wobei folgendes gilt:

- ROCE > WACC: Renditeerwartung des Investors erfüllt.
- ROCE < WACC: Renditeerwartung des Investors nicht erfüllt.

Der ROCE war im Betrachtungszeitraum ausschließlich niedriger als der WACC.

5.8.2

Zu (1) Der BLRH verwies kritisch auf die negativen bzw. nur leicht positiven ROCE-Werte. Zudem hielt der BLRH erneut fest, dass prinzipiell mehr Rendite erwirtschaftet werden sollte, als das im Unternehmen investierte Gesamtkapital an Zinsen kostet.⁵³

⁵³ vgl. Abschnitt 5.7.

Grundsätzlich sollte der ROCE am österreichischen Immobilienmarkt rund 6 bis 8 % betragen. Dazu war allerdings zu erwähnen, dass die Branche Wertsteigerungen der Immobilien in diese Kennzahl einrechnet. Dies war beim TZN - das seine Jahresabschlüsse nach den Bestimmungen des HGB erstellte - nicht der Fall.

Zu (2) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass aufgrund der negativen Werte für EVA im TZN in den Jahren 2003 bis 2005 ausschließlich Wertvernichtung betrieben wurde. Dieses Investment war daher aus betriebswirtschaftlicher Sicht zumindest bis 2005 nicht argumentierbar.

Zu (3) Der BLRH vermerkte kritisch, dass der ROCE im gesamten Betrachtungszeitraum deutlich niedriger war als der WACC, was aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine für den Investor unakzeptable Renditesituation darstellte.

- 5.8.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 5.7.3.
- 5.8.4 Der BLRH verwies hierzu auf seine Replik im Abschnitt 5.7.4.

6. Kennzahlenanalyse TZ Eisenstadt Ges.m.b.H.

6.1 Grundlagen Jahresabschluss

6.1.1 (1) Die Bilanzen der Jahre 2003 bis 2005 zeigten folgendes Bild:

	2003	2004	2005
	[EUR]		
Aufwendungen f. Ingangsetzen des Betriebes			
AV	51.415.777	49.975.149	49.008.822
davon: Immaterielle Verm.	30.504	37.916	42.175
Sachanlagen	50.689.850	49.895.810	48.966.647
Finanzanlagen	695.423	41.423	0
UV	1.152.757	1.111.671	1.128.495
davon: Vorräte	0	0	0
Forderungen	181.104	447.998	345.731
Wertpapiere u. Anteile	0	0	0
Kassenbestand	971.652	663.673	782.765
ARA	922	34.142	281
Summe Aktiva	52.569.456	51.120.962	50.137.598
EK	3.289.868	5.658.798	5.958.798
davon: Nennkapital	74.000	74.000	74.000
Kapital-Rücklage	1.524.062	1.824.062	2.124.062
Gewinn-Rücklage	0	2.068.931	2.068.931
Bilanzgewinn	1.691.806	1.691.806	1.691.806
(davon Gewinnvortrag)	336.047	1.691.806	1.691.806
Unversteuerte Rücklagen	2.068.931	0	0
Investitionszuschüsse	18.764.319	18.366.798	17.974.040
Rückstellungen	485.414	3.600	3.600
Verbindlichkeiten	24.420.567	23.971.236	23.270.400
PRA	3.540.357	3.120.530	2.930.760
Summe Passiva	52.569.456	51.120.962	50.137.598

Tab. 9
Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH

(2) Die dem BLRH vorgelegten Gewinn- und Verlust-Rechnungen der Jahre 2003 bis 2005 wurden nachstehend in Prozent der Erlöse dargestellt:

	2003	2004	2005
	[%]		
Umsatzerlöse	82,15	58,04	58,85
Sonstige betriebl. Erträge	17,85	16,00	7,21
Summe Erlöse	100,00	74,04	66,05
Materialaufwendungen	12,06	11,23	8,05
Personalaufwand	6,80	2,09	0,00
Abschreibungen	18,43	18,47	18,84
Sonstige betriebl. Aufwendungen	14,29	18,55	21,15
Summe Aufwände	51,58	50,34	48,04
Betriebserfolg	48,42	23,71	18,01
Finanzerfolg	-12,58	-8,67	-9,06
EGT	35,84	15,04	8,95
Steuern v. Einkommen und Ertrag	12,50	0,00	2,24
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	23,34	15,04	6,71

Tab. 10

Quelle: FMB, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

Aufgrund der Bestimmungen des § 6 Abs. 5 Bgl. LRHG (Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse) setzte der BLRH die Einzelpositionen der GuV-Rechnungen im Betrachtungszeitraum ins Verhältnis zum Erlös des Jahres 2003.

6.2 Jahresabschlussanalyse

6.2.1 (1) Erlöse

Auf Basis der Gesamterlöse 2003 fielen diese im Jahr 2004 auf rd. 74 % und 2005 auf rd. 66 %.

Ausschlaggebend hierfür waren ein starker Rückgang der Umsatzerlöse von 2003 auf 2004 und eine Halbierung der sonstigen betrieblichen Erträge von 2004 auf 2005.

(2) Aufwände

Die Summe der Aufwände fiel von 2003 (rd. 52 %) im Jahr 2004 auf rd. 50 % und im Jahr 2005 auf rd. 48 %. Die Verringerung der Aufwände resultierte aus dem kontinuierlichen Rückgang der Materialaufwendungen und dem Rückgang (2004) bzw. Entfall (2005) der Personalaufwendungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen dagegen kontinuierlich an, allerdings geringer als die Verringerung der Material- und Personalaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von rd. 14 % (2003) auf rd. 21 % (2005). Dazu waren folgende Positionen zu differenzieren:

- Im Jahr 2003 entfiel der Großteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen, Instandhaltungs- und Wartungsaufwendungen und Energieaufwendungen.
- Im Jahr 2004 entfielen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zum Großteil auf Geschäftsführungs-Entgelt, Aufwand Projekte, Instandhaltung und Strom.
- Im Jahr 2005 entfielen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen überwiegend auf Geschäftsführungs-Entgelt, Reinigung und Instandhaltung.

(3) Betriebserfolg

Der BE war 2003 bis 2005 positiv, aber rückläufig (2003: rd. 48 %, 2004: rd. 24 % und 2005: rd. 18 %). Von 2003 auf 2004 reduzierte sich der Betriebserfolg auf etwa die Hälfte, was vor allem auf die rückläufige Erlösentwicklung zurückzuführen war. Der ebenfalls rückläufigen Erlösentwicklung 2004 auf 2005 wurde durch die Verringerung der Aufwände entgegen gesteuert, wodurch sich der BE im Jahre 2005 nicht im gleichen Ausmaß wie im Jahre 2004 reduzierte.

(4) Finanzerfolg

Der FE war alle drei Jahre hindurch negativ und entwickelte sich von 2003 (rd. -12 %) über 2004 (rd. -9 %) im Jahr 2005 auf rd. -9 %.

(5) EGT

Das EGT war alle drei Jahre hindurch positiv, aber rückläufig (2003: rd. 36 %, 2004: rd. 15 %, 2005: rd. 9 %). Das EGT des Jahres 2005 betrug somit rd. 25 % des EGT's des Jahres 2003.

(6) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Alle drei Jahre konnte ein positives Ergebnis, somit ein JÜ, erzielt werden (2003: rd. 23 %, 2004: rd. 15 %, 2005: rd. 7 %).

(7) Eigenkapitalausstattung

Das Stammkapital betrug 2003 bis 2005 jeweils EUR 74.000. Die Kapitalrücklage konnte im Betrachtungszeitraum kontinuierlich gesteigert werden. Im Jahre 2004 wurde zusätzlich eine Gewinnrücklage gebildet.

- 6.2.2 Zu (1) Die Erlösentwicklung war stark rückläufig (von 2003 auf 2005 um ca. ein Drittel) und wurde damit vom BLRH als nicht zufrieden stellend gewertet. Der BLRH empfahl, über eine Mieterstruktur- und Flächenwertschöpfungsanalyse die Erhöhung der Mieterlöse zumindest auf das Niveau des Jahres 2003 anzustreben.

Zu (2) Die Entwicklung der Aufwände wies einen rückläufigen und damit einen positiven Trend auf. Einsparungspotential bestand nach Ansicht des BLRH primär bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und nur zum geringeren Teil bei den Materialaufwendungen. Der Rückgang der Personalaufwendungen korrespondierte in etwa mit dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Dies ließ auf die Auslagerung des Personals in das FMB schließen.

Zu (3) Der BE wurde in erster Linie durch die stark rückläufigen Erlöse beeinflusst, was jedoch durch die vergleichsweise geringere Reduktion der Aufwände nur teilkompensiert werden konnte. Zur künftigen Anhebung des BE empfahl der BLRH auch an dieser Stelle primär die Steigerung der Erlöse voranzutreiben. Die Bemühungen zur Reduktion der Aufwände wurden von ihm anerkannt.

Zu (5) Die Entwicklung des EGT war stark rückläufig und damit nicht zufrieden stellend. Verantwortlich dafür waren die - in Relation zu den Aufwendungen gesehen - noch stärker sinkenden Erlöse. Die rückläufige Entwicklung der (betrieblichen) Aufwände und des negativen Finanzerfolges (bestehend aus Finanzaufwand) wirkte sich hingegen positiv (erhöhend) auf das EGT aus.

Zu (6) Die Entwicklung des JÜ war rückläufig und damit nicht zufrieden stellend.

Zu (1-6) Sowohl EGT als auch JÜ lagen im Betrachtungszeitraum ausschließlich im positiven Bereich. Die Entwicklung beider Ergebnisse war aber rückläufig. Sollte sich der Trend der drei Betrachtungsjahre fortsetzen, drohen nach Einschätzung des BLRH voraussichtlich bereits im Jahre 2006, spätestens aber im Jahre 2007 sowohl ein negatives EGT als auch ein Jahresfehlbetrag.

6.2.3 Die FMB gab zu Punkt (1) für die geprüften Stellen folgende Stellungnahme ab:

„Die Jahre 2004 und 2005 waren durch eine Veränderung der Mieterstruktur gekennzeichnet. Insbesondere im Laufe des Jahres 2004 musste die Absiedlung einiger Großmieter hingenommen werden. Beispielfhaft seien hier erwähnt:

ab Februar 2004: 1 Mieter mit 1.309 m²

ab Mai 2004: Mietflächenreduktion eines Mieters um 859 m²

ab Oktober 2004: 1 Mieter mit 1.037 m².

Die Ursachen dafür waren jedoch nicht in der mangelnden Standortattraktivität zu suchen, sondern lagen einerseits in der Verlagerung von personalintensiven Unternehmen in „Billiglohnländer“ bzw. in konzerninternen Restrukturierungsmaßnahmen.

Bei diesen Flächen handelte es sich überwiegend um Großraumbüros, deren Neuvermietung sich in der damaligen konjunkturellen Situation schwierig gestaltete.

Schlussendlich war es durch die Adaptierung der Flächen unter Berücksichtigung der Marktnachfrage nach kleineren Einheiten möglich, die seitens des BLRH geforderte Trendwende in den Mieterlösen zu erreichen.

Zu der seitens des BLRH angeregten Branchenanalyse zur Steigerung der Mietpreise ist anzumerken, dass eine klare Abgrenzung zu den in Ballungsräumen (Wien, Graz) erzielbaren Mieterlösen zu setzen ist. Wie aus Marktanalysen ersichtlich ist, bewegen sich die Burgenländischen Technologiezentren aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur und Umfeldbedingungen im regionalen Umfeld der erzielbaren Mietpreise. Es ist davon auszugehen, dass weitere Mietpreiserhöhungen zu einer sinkenden Auslastung führen würden, wodurch der gewünschte Anstieg der Gesamtmietertlöse nicht erreicht werden kann.

Die im Bericht des BLRH angesprochenen einzelfallorientierten Vereinbarungen mit Mietern großer Flächen im Hinblick auf Preiserhöhungen scheinen aus den o.a. Gründen ebenfalls wenig zielführend. Dies deshalb, als Mietverträge bestehen, in denen Preis- und Leistung geregelt sind.

Vielmehr hat es sich in Zeiten einer erhöhten Volatilität des Marktes als zielführende Strategie erweisen, gerade mit Kernmietern mehrjährige Mietbindungen zu vereinbaren. Dies ist aber gleichzeitig mit Preiserhöhungen nicht erreichbar.“

- 6.2.4 Der BLRH erblickte keinen Widerspruch zwischen der Stellungnahme der geprüften Stellen und seinen Empfehlungen. So wäre nach seinen Empfehlungen der stark rückläufigen Erlösentwicklung durch geeignete Maßnahmen als Ergebnis von Mieterstruktur- bzw. Flächenwertschöpfungsanalysen zu begegnen.

Angesichts der divergierenden Entwicklung zwischen dem steigenden Auslastungsgrad und den sinkenden Erlösen empfahl der BLRH auch unter Pkt. 12.3.2 „[...] *einzelfallorientierte Vereinbarungen mit Mietern großer Flächen [...] zu überdenken*“. Damit vermeinte der BLRH, Mietern großer Flächen in Zukunft keine Preisnachlässe auf die üblichen Mietpreise zu gewähren, da ein steigender Auslastungsgrad, der mit fallenden Erlösen einhergeht, nur auf fallende (und nicht auf steigende) Mietpreise hindeuten kann.

Der BLRH bekräftigte daher seine oben ausgesprochenen Empfehlungen.

6.3 Investitionsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anlagenintensität	[%]	97,81	97,76	97,75

Tab. 11
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Bei der TZ Eisenstadt GmbH lag die Anlagenintensität in allen Jahren bei rd. 98 %.

- 6.3.2 Bei einer Gesellschaft, die ausschließlich eigene Gebäude und Räumlichkeiten vermietet, ist der Anlagenanteil im Verhältnis zum Gesamtvermögen in der Regel sehr hoch.

6.4 Finanzierungsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalquote	[%]	39,24	40,89	43,25

Tab. 12
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Zu Bilanzanalysezwecke wurden die in den Jahresabschlüssen 2003 – 2005 ausgewiesenen Investitionszuschüsse und Unversteuerten Rücklagen vom BLRH um die darin enthaltenen latenten Steuern (Halbsatz der Körperschaftssteuer)⁵⁴ bereinigt und dem Eigenkapital hinzuge-rechnet.

Die Eigenkapitalquote der TZ Eisenstadt GmbH entwickelte sich im Betrachtungszeitraum kontinuierlich steigend.

⁵⁴ Die Körperschaftssteuer betrug 2003 und 2004 34 % und im Jahr 2005 25 %. Die in den Investitionszuschüssen und Unversteuerten Rücklagen enthaltenen latenten Steuern wurden jeweils mit dem halben Steuersatz (2003: 17 %, 2004: 17 %, 2005: 12,5 %) errechnet.

- 6.4.2 Die TZ Eisenstadt GmbH wies mit dem TZ Pinkafeld die höchste Eigenkapitalquote der sechs TZ aus. Je höher die Eigenkapitalquote ist, desto weniger Finanzierungsrisiko hat eine Vermietungsgesellschaft, weil die Fremdmittelkosten weniger auf das Ergebnis durchschlagen können.

6.5 Liquiditätsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Deckungsgrad A	[%]	40,12	41,83	44,25
Liquidität 1. Grades	[%]	21,92	15,47	16,92
Cash-Flow (Praktikermethode)	[EUR]	2.448.137	2.585.142	1.537.077

Tab. 13

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Der Deckungsgrad A orientiert sich bei anlagenintensiven Unternehmen zwangsläufig sehr nahe an der Eigenkapitalquote. Es gelten im Grundsatz daher auch hier die zur Eigenkapitalquote getätigten Aussagen.

(2) Die TZ Eisenstadt GmbH verfügte im Betrachtungszeitraum über eine Liquidität 1. Grades zwischen rd. 16 % und rd. 22 %.

(3) Der Cash-Flow zeigte 2003 und 2004 einen hohen Mittelzufluss, der sich allerdings im Jahre 2005 um mehr als EUR 1 Mio. verringerte.

- 6.5.2 Zu (3) Der BLRH verwies auf die erhebliche Reduktion des Cash-Flows im Jahr 2005, welche auf einen deutlichen Rückgang des JÜ zurückzuführen war.

6.6 Ergebnisanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anteil Betriebsergebnis am Jahresüberschuss vor Steuern	[%]	135,10	157,62	201,25

Tab. 14

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Diese Kennzahl drückt den Anteil des Betriebsergebnisses (= Betriebserfolg nach HGB) am Jahresüberschuss vor Steuern (Betriebserfolg zzgl. Finanzerfolg und außerordentlichem Ergebnis) aus. Der Anteil der über 100 % hinausgeht, zeigt indirekt den prozentmäßigen Anteil des Finanzergebnisses, welches das Betriebsergebnis in Richtung Jahresüberschuss vor Steuern reduziert.

6.7 Rentabilitätsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	[%]	10,50	4,21	2,44
Gesamtkapitalrentabilität	[%]	5,35	3,10	2,08
Umsatzrentabilität	[%]	58,94	40,84	30,61
Return on Investment	[%]	5,25	2,66	2,07

Tab. 15

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Die Eigenkapitalrentabilität zeigte eine fallende Tendenz, wobei das Jahr 2003 lt. Jahresabschluss durch einen Kursgewinn⁵⁵ in Höhe von rd. EUR 1,1 Mio. positiv beeinflusst war. Die Rendite im Jahr 2005 lag unter der SMR für Bundesanleihen iHv. 2,97 %.

(2) Die Gesamtkapitalrentabilität lag im Jahr 2003 auf Grund des Kursgewinnes in Höhe von rd. EUR 1,1 Mio. mit über 5 % deutlich über den Folgejahren. Die Gesamtkapitalrentabilität wies im Betrachtungszeitraum eine fallende Tendenz auf.

(3) Tendenziell fiel die Umsatzrentabilität ab, wobei das Betriebsergebnis im Jahr 2003 durch den Kursgewinn dieses Jahres beeinflusst war und dadurch verzerrt wurde.

(4) Der ROI zeigte eine fallende Tendenz. Das Jahr 2003 war durch den Kursgewinn von rd. EUR 1,1 Mio. positiv beeinflusst. Insgesamt fiel die Rendite auf rd. 2 % im Jahr 2005 ab.

- 6.7.2 Zu (1) Der BLRH verwies angesichts der niedrigen Eigenkapitalrentabilität im Jahr 2005 auf die Vorteilhaftigkeit alternativer, „risikoloser“ Veranlagungsformen für den Eigenkapitalgeber hin.

Zu (2) Der BLRH verwies kritisch auf die geringe Gesamtkapitalrentabilität in den Jahren 2004 und 2005. Insbesondere war nach Ansicht des BLRH zu erwarten, dass bei steigendem Zinsniveau mit dieser Gesamtkapitalrentabilität die Fremdkapitalkosten nicht mehr verdient werden können.

Zu (4) Der BLRH vermerkte kritisch die stark sinkende Tendenz des ROI im Betrachtungszeitraum.

- 6.7.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 5.7.3.

- 6.7.4 Der BLRH verwies hierzu auf seine Replik im Abschnitt 5.7.4.

6.8 Wertorientierte Kennzahlenanalyse ^{6.8.1}

Jahre	[-]	2003	2004	2005
ROCE	[%]	7,94	4,95	3,43
EVA	[EUR]	1.163.616	363.506	-161.305
WACC	[%]	3,51	3,65	4,03

Tab. 16
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Der ROCE wies eine fallende Tendenz auf, wobei das Jahr 2003 durch den Kursgewinn von rd. EUR 1,1 Mio. beeinflusst war.

(2) Die EVA-Werte waren in den Jahren 2003 und 2004 positiv und im Jahr 2005 negativ.

(3) In der Berechnung des WACC wurden vom BLRH die erwartete Eigenkapitalrentabilität mit 5 % und die Fremdkapitalkosten ebenfalls mit 5 % abzüglich Steuern und gewichtet nach der Finanzierungsstruktur angesetzt.

⁵⁵ vgl. JA 2003: Nebenerlöse.

Ob die Renditeerwartung des Investors erfüllt ist, ergibt sich aus dem Vergleich mit der Kennzahl ROCE, wobei folgendes gilt:

- ROCE > WACC: Renditeerwartung des Investors erfüllt.
- ROCE < WACC: Renditeerwartung des Investors nicht erfüllt.

Der ROCE war in den Jahren 2003 und 2004 höher und im Jahr 2005 niedriger als der WACC.

- 6.8.2 Zu (1) Grundsätzlich sollte der ROCE am österreichischen Immobilienmarkt rund 6 bis 8 % betragen. Dazu war allerdings zu erwähnen, dass die Branche Wertsteigerungen der Immobilien in diese Kennzahl einrechnet. Dies war beim TZE - das seine Jahresabschlüsse nach den Bestimmungen des HGB erstellte - nicht der Fall.

Zu (2) Die Entwicklung der EVA-Werte im Betrachtungszeitraum zeigte eine fallende Tendenz, da sich im Jahr 2004 eine deutliche Reduktion des Wertezuwachses und im Jahr 2005 ein negativer Wert - somit eine Wertevernichtung - ergab. Somit war dieses Investment aus betriebswirtschaftlicher Sicht im Jahr 2005 nicht argumentierbar.

Zu (3) Der BLRH verwies kritisch, dass der WACC im Jahr 2005 über dem ROCE lag und somit in diesem Jahr die Renditeerwartung des Investors nicht erfüllt wurde.

- 6.8.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 5.7.3.
- 6.8.4 Der BLRH verwies hierzu auf seine Replik im Abschnitt 5.7.4.

7. Kennzahlenanalyse TZ Mittelburgenland Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.

7.1 Grundlagen
Jahresabschluss

7.1.1 (1) Die Bilanzen der Jahre 2003 bis 2005 zeigten folgendes Bild:

	2003	2004	2005
	[EUR]		
Aufwendungen f. Ingangsetzen des Betriebes			
AV	9.223.721	9.040.905	8.842.387
davon: Immaterielle Verm.	0	0	1.195
Sachanlagen	9.223.721	9.040.905	8.841.191
Finanzanlagen	0	0	0
UV	103.940	249.299	1.069.657
davon: Vorräte	959	0	0
Forderungen	48.618	47.595	38.963
Wertpapiere und Anteile	0	0	0
Kassenbestand	54.364	201.703	1.030.694
ARA	5.562	2.367	0
Summe Aktiva	9.333.223	9.292.571	9.912.044
EK	-370.120	-370.120	504.880
davon: Nennkapital	35.000	35.000	910.000
Kapital-Rücklage	0	0	0
Gewinn-Rücklage	0	0	0
Bilanzverlust	-405.120	-405.120	-405.120
(davon Verlustvortrag)	-389.984	-405.120	-405.120
Unversteuerte Rücklagen	0	0	0
Investitionszuschüsse	3.381.031	3.528.419	3.453.340
Rückstellungen	2.600	600	600
Verbindlichkeiten	6.319.712	6.133.671	5.953.224
PRA	0	0	0
Summe Passiva	9.333.223	9.292.571	9.912.044

Tab. 17
Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH

(2) Die dem BLRH vorgelegten Gewinn- und Verlust-Rechnungen der Jahre 2003 bis 2005 wurden nachstehend in Prozent der Erlöse dargestellt:

	2003	2004	2005
	[%]		
Umsatzerlöse	83,87	87,21	88,49
Bestandsveränderungen	0,16	0,00	0,00
Sonstige betriebl. Erträge	15,97	12,47	12,47
Summe Erlöse	100,00	99,68	100,96
Materialaufwendungen	0,00	0,00	0,11
Personalaufwand	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen	33,49	34,20	34,48
Sonstige betriebl. Aufwendungen	41,45	39,52	38,82
Summe Aufwände	74,95	73,72	73,41
Betriebserfolg	25,05	25,96	27,56
Finanzerfolg	-27,28	-21,94	-20,04
EGT	-2,22	4,02	7,52
Steuern v. Einkommen und Ertrag	0,29	0,00	0,47
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-2,51	4,02	7,05

Tab. 18

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

Aufgrund der Bestimmungen des § 6 Abs. 5 Bgld. LRHG (Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse) setzte der BLRH die Einzelpositionen der GuV-Rechnungen im Betrachtungszeitraum ins Verhältnis zum Erlös des Jahres 2003.

7.2 Jahresabschlussanalyse

7.2.1 (1) Erlöse

Auf Basis der Gesamterlöse 2003 fielen diese im Jahr 2004 geringfügig auf 99,68 %. Im Jahr 2005 stiegen die Gesamterlöse auf 100,96 %.

Ausschlaggebend für die wechselnde Entwicklung der Gesamterlöse waren die sonstigen betrieblichen Erträge, die von rd. 16 % (2003) auf rd. 12,5 % (2004, 2005) zurück fielen.

(2) Aufwände

Die Summe der Aufwände fiel von 2003 von 74,95 % im Jahr 2004 auf 73,72 % und im Jahr 2005 auf 73,41 %. Die Verringerung der Aufwände resultierte aus dem kontinuierlichen Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren folgende Positionen zu differenzieren:

- Im Jahr 2003 entfiel der Großteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf Rechts- und Beratungskosten, Buchführungskosten, Fremdleistungen Geschäftsführer und diverse Betriebskosten.
- Im Jahr 2004 entfielen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen großteils auf das Geschäftsführungsentgelt, Miet- und Pacht aufwand, Reinigung, Winterdienst und Außenanlagen, Gas und Buchhaltung u. Verwaltung.

- Im Jahr 2005 entfielen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zum Großteil auf das Geschäftsführungs-Entgelt, Miet- und Pacht-aufwand, Telefon, Reinigung, Strom und Buchhaltung u. Verwal-tung.

Materialaufwendungen und Personalaufwand bestanden 2003 bis 2005 nicht bzw. nur in einem vernachlässigbar geringen Ausmaß.

(3) Betriebserfolg

Der BE war 2003 bis 2005 jeweils positiv und ansteigend (2003: rd. 25 %, 2004: rd. 26 % und 2005: rd. 28 %).

(4) Finanzerfolg

Der FE war alle drei Jahre hindurch negativ und entwickelte sich von 2003 (rd. -27 %) über 2004 (rd. -22 %) bis zum Jahr 2005 auf rd. -20 %.

(5) EGT

Das EGT war im Jahr 2003 negativ (-2,22 %). In den Jahren 2004 und 2005 wurden positive EGT's erwirtschaftet (2004: 4,02 %, 2005: 7,52 %).

(6) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Im Jahr 2003 wurde ein JF im Ausmaß von -2,51 % erzielt. In den Jah-ren 2004 und 2005 wurden Jahresüberschüsse im Ausmaß von 4,02 % und 7,05 % erwirtschaftet. Die Entwicklung des Jahresergebnisses kor-respondierte in seiner Tendenz mit jener des EGT.

(7) Eigenkapitalausstattung

Das Stammkapital betrug 2003 und 2004 jeweils EUR 35.000 und wur-de 2005 mit Beschluss der Generalversammlung⁵⁶ auf EUR 910.000 erhöht.

- 7.2.2 Zu (1) Der BLRH betrachtete die Erlösentwicklung als nicht zufrieden stellend, weil stagnierend. Dies unter dem Gesichtspunkt, als noch Po-tential für eine Steigerung des Auslastungsgrades erkennbar war.⁵⁷

Zu (2) Aufwandseitig bestand Einsparungspotential nach Ansicht des BLRH nur bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Der BLRH wies jedoch darauf hin, dass hier ein Rationalisierungspotential nur in bedingtem Ausmaß erkennbar war.

Zu (3) Der BLRH verwies auf die moderat steigende Tendenz im Be-trachtungszeitraum.

Zu (4) Die Entwicklung des FE konnte vom BLRH als positiv gewertet werden, da sich der für den negativen Finanzerfolg verantwortliche Finanzaufwand in den Jahren 2003 bis 2005 rückläufig entwickelte.

Zu (5, 6) Die Entwicklung des EGT und des JÜ/JF war ansteigend und damit grundsätzlich zufrieden stellend. Verantwortlich dafür waren in kleinerem Ausmaß die rückläufigen Aufwände (insbesondere der sons-tigen betrieblichen Aufwendungen) und in größerem Ausmaß der rück-läufige negative Finanzerfolg (Finanzaufwand).

⁵⁶ vgl. Beschluss der GV vom 05.12.2005.

⁵⁷ vgl. Kapitel 11.

- 7.2.3 Die FMB äußerte sich für die geprüften Stellen zu Punkt (1) folgendermaßen:
„Zur Erlösentwicklung merkt die FMB an, dass sich die Erlöse auf einem bereits sehr hohen Niveau bewegen und Optimierungen nur mehr in geringem Umfang möglich sind. Aufgrund des hohen Niveaus drücken sich Steigerungen daher in einer nur mehr geringen relativen Veränderung aus.“
- 7.2.4 Der BLRH entgegnete, dass die durchschnittliche Auslastung im Jahr 2004 89,48 % und im Jahr 2005 90,62 % betrug. Der Auslastungsgrad 2005 ließ demnach eine weitere Steigerung iHv. rd. 9,38 % zu. Der BLRH verblieb bei seinen o. a. Ausführungen.

7.3 Investitionsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anlagenintensität	[%]	98,83	97,29	89,21

Tab. 19

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Bei der TZ Mittelburgenland GmbH lag die Anlagenintensität in den Jahren 2003 und 2004 bei 99 % bis 97 %. Im Jahr 2005 fiel der Wert aufgrund der liquiden Mittel aus einer Kapitalerhöhung⁵⁸ auf 89 %.

- 7.3.2 Bei einer Gesellschaft, die ausschließlich eigene Gebäude und Räumlichkeiten vermietet, ist der Anlagenanteil im Verhältnis zum Gesamtvermögen in der Regel sehr hoch.

7.4 Finanzierungsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalquote	[%]	26,10	27,53	35,58

Tab. 20

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Zu Bilanzanalysezwecken wurden die in den Jahresabschlüssen 2003 – 2005 ausgewiesenen Investitionszuschüsse vom BLRH um die darin enthaltenen latenten Steuern (Halbsatz der Körperschaftssteuer)⁵⁹ bereinigt und dem Eigenkapital hinzugerechnet.

Die Eigenkapitalquote der TZ Mittelburgenland GmbH entwickelte sich im Betrachtungszeitraum steigend. Nach erfolgter Kapitalerhöhung im Jahre 2005 lag eine Eigenkapitalquote von rd. 36 % vor.

- 7.4.2 Der BLRH wertete die Eigenkapitalquote des TZM im Vergleich zu den übrigen TZ als überdurchschnittlich. Je höher die Eigenkapitalquote ist, desto weniger Finanzierungsrisiko hat die Vermietungsgesellschaft zu tragen, da die Fremdmittelkosten weniger auf das Ergebnis durchschlagen können.

⁵⁸ In der GV vom 05.12.2005 wurde eine Kapitalerhöhung auf EUR 910.000 vorgenommen.

⁵⁹ Die Körperschaftssteuer betrug 2003 und 2004 34 % und im Jahr 2005 25 %. Die in den Investitionszuschüssen enthaltenen latenten Steuern wurden jeweils mit dem halben Steuersatz (2003: 17 %, 2004: 17 %, 2005: 12,5 %) errechnet.

7.5 Liquiditätsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Deckungsgrad A	[%]	26,41	28,30	39,88
Liquidität 1. Grades	[%]	42,91	121,26	93,73
Cash-Flow (Praktikermethode)	[EUR]	186.474	230.060	249.977

Tab. 21
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Der Deckungsgrad A orientiert sich bei anlagenintensiven Unternehmen zwangsläufig sehr nahe an der Eigenkapitalquote. Es gelten im Grundsatz daher auch hier die zur Eigenkapitalquote getätigten Aussagen.

(2) Die TZ Mittelburgenland GmbH verfügte im Betrachtungszeitraum über eine Liquidität 1. Grades zwischen rd. 43 % und 121 %.

(3) Das Unternehmen erwirtschaftete im gesamten Betrachtungszeitraum positive Cash-Flows. Dazu war anzumerken, dass das EGT 2003 negativ war und daher die Abschreibungen in diesem Jahr nicht zur Gänze verdient werden konnten.

7.5.2 Zu (2) Die TZ Mittelburgenland GmbH war vergleichsweise zu den übrigen TZ mit hoher Liquidität 1. Grades ausgestattet.

Zu (3) Der Cash-Flow im Betrachtungszeitraum wies von einem vergleichsweise hohen Niveau eine konstant steigende Tendenz auf.

7.6 Ergebnisanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anteil Betriebsergebnis am Jahresüberschuss vor Steuern	[%]	-1.126,48	645,97	366,48

Tab. 22
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Diese Kennzahl drückt den Anteil des Betriebsergebnisses (= Betriebserfolg nach HGB) am Jahresüberschuss vor Steuern (Betriebserfolg zzgl. Finanzerfolg und außerordentlichem Ergebnis) aus. Der Anteil der über 100 % hinausgeht, zeigt indirekt den prozentmäßigen Anteil des Finanzergebnisses, welches das Betriebsergebnis in Richtung Jahresüberschuss vor Steuern reduziert.

7.7 Rentabilitätsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	[%]	-0,73	0,97	1,49
Gesamtkapitalrentabilität	[%]	1,59	1,69	1,73
Umsatzrentabilität	[%]	29,87	29,77	31,14
Return on Investment	[%]	1,59	1,68	1,73

Tab. 23
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Die Eigenkapitalrentabilität zeigte eine grundsätzlich steigende Tendenz, war 2003 noch negativ und ab 2004 positiv. Vergleichsweise dazu betrug die SMR 2005 für Bundesanleihen 2,97 %.⁶⁰

(2) Die Gesamtkapitalrentabilität zeigte im Betrachtungszeitraum eine leicht steigende Tendenz und lag zwischen rd. 1,60 % und 1,70 %.

(3) Die Umsatzrentabilität wies in den Jahren 2003 bis 2005 vergleichsweise konstante Werte zwischen rd. 30 % und 31 % auf.

(4) Der ROI lag zwischen rd. 1,60 % und 1,70 % und zeigte eine leicht ansteigende Tendenz.

7.7.2 Zu (1) Der BLRH erachtete die Eigenkapitalrentabilität aus Sicht eines Eigentümers im Vergleich zur SMR 2005 für Bundesanleihen als zu niedrig und damit als unbefriedigend. Er verwies auf alternative, nahezu risikolose Veranlagungsformen mit deutlich höherer Rentabilität.

Zu (2) Der BLRH verwies kritisch auf die geringe Gesamtkapitalrentabilität im Betrachtungszeitraum, da mit derartig geringen Renditen die Fremdkapitalkosten nur teilweise abgedeckt werden können.

Zu (3) Tendenziell stieg die Umsatzrentabilität im Betrachtungszeitraum leicht an. Die Umsatzrentabilität bewegte sich in einem engen Wertebereich von rd. 29,9 % bis rd. 31,1 %. Dies war zurückzuführen auf nahezu konstante Erlöse und Aufwände, welche zu einem im Betrachtungszeitraum stabilen BE führte.

Zu (4) Der BLRH bewertete einen ROI unter 2 % als zu niedrig und insbesondere für den Eigenkapitalgeber als unwirtschaftlich. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf den entgangenen alternativen Nutzen bei der Einsetzung des Kapitals (Opportunitätskosten) in andere Veranlagungsformen. Beispielsweise sei hier die SMR für Bundesanleihen erwähnt, die 2005 im Jahresdurchschnitt 2,97 % betrug.

7.7.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 5.7.3.

7.7.4 Der BLRH verwies hiezu auf seine Replik im Abschnitt 5.7.4.

7.8 Wertorientierte Kennzahlenanalyse ^{7.8.1}

Jahre	[-]	2003	2004	2005
ROCE	[%]	3,02	2,87	3,70
EVA	[EUR]	-7.750	-17.042	-8.561
WACC	[%]	3,17	3,18	3,89

Tab. 24

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Der ROCE wies in den Betrachtungsjahren Werte zwischen rd. 3 % und 3,70 % auf, zeigte aber eine instabile Entwicklung.

(2) Im Betrachtungszeitraum waren sämtliche EVA-Werte negativ.

⁶⁰ vgl. Homepage der Österreichischen Nationalbank (www.oenb.at).

(3) In der Berechnung des WACC wurden vom BLRH die erwartete Eigenkapitalrentabilität mit 5 % und die Fremdkapitalkosten ebenfalls mit 5 % abzüglich Steuern und gewichtet nach der Finanzierungsstruktur angesetzt.

Ob die Renditeerwartung des Investors erfüllt ist, ergibt sich aus dem Vergleich mit der Kennzahl ROCE, wobei folgendes gilt:

- ROCE > WACC: Renditeerwartung des Investors erfüllt.
- ROCE < WACC: Renditeerwartung des Investors nicht erfüllt.

Der ROCE war im genannten Betrachtungszeitraum niedriger als der WACC.

- 7.8.2 Zu (1) Der BLRH verwies kritisch auf die ROCE-Werte, die zu niedrig waren, um die WACC-Werte zu überschreiten. Dies hatte zur Folge, dass die Rentabilität des gesamten zinspflichtigen Kapitals im Unternehmen unter dem Wert der gewichteten Kapitalkosten lag. Das bedeutete, dass im gesamten Beobachtungszeitraum die Renditeerwartung des Investors nicht erfüllt wurde. Der BLRH hielt neuerlich fest, dass für eine betriebswirtschaftlich argumentierbare Unternehmensführung prinzipiell mehr Rendite erwirtschaftet werden soll, als das im Unternehmen investierte Gesamtkapital an Zinsen kostet.

Grundsätzlich sollte der ROCE am österreichischen Immobilienmarkt rund 6 bis 8 % betragen. Dazu war allerdings zu erwähnen, dass die Branche Wertsteigerungen der Immobilien in diese Kennzahl einrechnet. Dies war beim TZM - das seine Jahresabschlüsse nach den Bestimmungen des HGB erstellte - nicht der Fall.

Zu (2) Der BLRH wies aufgrund der negativen Werte für EVA kritisch darauf hin, dass im TZM in den Jahren 2003 bis 2005 ausschließlich Wertvernichtung betrieben wurde, weshalb dieses Investment aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht argumentierbar war.

Zu (3) Der BLRH kritisierte, dass der ROCE im gesamten Betrachtungszeitraum niedriger war als der WACC. Dies stellte für den Investor eine aus betriebswirtschaftlicher Sicht unakzeptable Renditesituation dar.

- 7.8.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 5.7.3.

- 7.8.4 Der BLRH verwies hierzu auf seine Replik im Abschnitt 5.7.4.

8. Kennzahlenanalyse TZ Pinkafeld GmbH

8.1 Grundlagen Jahresabschluss

8.1.1 (1) Die Bilanzen der Jahre 2003 bis 2005 zeigten folgendes Bild:

	2003	2004	2005
	[EUR]		
Aufwendungen f. Ingangsetzen des Betriebes			
AV	3.161.425	3.075.760	2.994.114
davon: Immaterielle Verm.	0	0	1.258
Sachanlagen	3.161.425	3.075.760	2.992.856
Finanzanlagen	0	0	0
UV	58.331	171.376	482.400
davon: Vorräte	0	0	0
Forderungen	41.547	159.416	200.387
Wertpapiere u. Anteile	0	0	0
Kassenbestand	16.785	11.960	282.013
ARA	0	3.706	0
Summe Aktiva	3.219.756	3.250.842	3.476.514
EK	-453.543	-318.748	-53.748
davon: Nennkapital	73.000	73.000	338.000
Kapital-Rücklage	0	0	0
Gewinn-Rücklage	0	134.796	134.796
Bilanzverlust	-526.543	-526.543	-526.543
(davon Verlustvortrag)	-443.325	-526.543	-526.543
Unversteuerte Rücklagen	1.993.266	0	0
Investitionszuschüsse	0	1.817.547	1.776.623
Rückstellungen	2.943	600	600
Verbindlichkeiten	1.677.090	1.751.443	1.753.039
PRA	0	0	0
Summe Passiva	3.219.756	3.250.842	3.476.514

Tab. 25

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH

(2) Die dem BLRH vorgelegten Gewinn- und Verlust-Rechnungen der Jahre 2003 bis 2005 wurden nachstehend in Prozent der Erlöse dargestellt:

	2003	2004	2005
	[%]		
Umsatzerlöse	99,95	84,28	90,22
Sonstige betriebl. Erträge	0,05	24,02	25,45
Summe Erlöse	100,00	108,30	115,67
Materialaufwendungen	14,97	0,00	0,16
Personalaufwand	14,38	12,48	0,00
Abschreibungen	53,36	53,23	47,61
Sonstige betriebl. Aufwendungen	61,41	76,10	80,22
Summe Aufwände	144,12	141,82	128,00
Betriebserfolg	-44,12	-33,52	-12,33
Finanzerfolg	-33,29	-27,25	-21,71
EGT	-77,42	-60,77	-34,05
ao. Ergebnis	7,90	0,00	0,00
Steuern v. Einkommen und Ertrag	0,99	0,00	0,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-70,50	-60,77	-34,05

Tab. 26
Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

Aufgrund der Bestimmungen des § 6 Abs. 5 Bgld. LRHG (Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse) setzte der BLRH die Einzelpositionen der GuV-Rechnungen im Betrachtungszeitraum ins Verhältnis zum Erlös des Jahres 2003.

8.2 Jahresabschlussanalyse

8.2.1 (1) Erlöse
Die Erlöse (gebildet aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen) stiegen in Summe von 2003 auf 2004 um rd. 8 % und von 2004 auf 2005 um weitere rd. 7 %.

Die Entwicklung der Umsatzerlöse allein war hingegen im Zeitraum 2003 bis 2005 rückläufig. Der Rückgang von 2003 auf 2004 betrug rd. 16 %. Von 2004 auf 2005 konnten die Umsatzerlöse um rd. 6 % gesteigert werden. Die Umsatzerlöse 2005 waren somit im Vergleich zu den Umsatzerlösen 2003 um 10 % niedriger.

(2) Aufwände

Die Aufwände waren von 2003 auf 2004 leicht und von 2004 auf 2005 stärker fallend, weil im Jahr 2005 der Personalaufwand entfiel.

Materialaufwendungen bestanden im Jahr 2004 nicht und 2005 nur in einem vernachlässigbar geringen Ausmaß.

Personalaufwendungen bestanden nur in den Jahren 2003 und 2004.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren 2003 bis 2005 ansteigend. Darunter waren folgende Positionen zu differenzieren:

- 2003 entfiel der größte Teil auf allgemeine Verwaltung, Post und Telefon und Energie, Wasser etc.
- 2004 entfiel der Großteil auf Geschäftsführungs-Entgelt, Telefon, Strom und Buchhaltung u. Verwaltung.
- 2005 entfielen die größten Positionen auf Geschäftsführungs-Entgelt, Telefon und Strom.

(3) Betriebserfolg

Der BE war alle drei Jahre negativ.

(4) Finanzerfolg

Der FE war alle drei Jahre negativ und erfuhr eine jährlich annähernd konstante Verringerung.

(5) EGT

Das EGT war alle drei Jahre negativ. Im Jahre 2005 verbesserte sich das EGT rd. auf die Hälfte des negativen Wertes von 2003.

(6) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Im Jahr 2003 wurde der JF aufgrund von außerordentlichen Erträgen gemildert und lag höher als das EGT. In den Jahren 2004 und 2005 entsprach der JF dem negativen EGT.

Der JÜ/JF war alle drei Jahre negativ, zeigt aber – analog dem EGT – eine steigende Tendenz. Der JF des Jahres 2005 betrug rd. die Hälfte des Jahres 2003.

(7) Eigenkapitalausstattung

Das Stammkapital betrug 2003 und 2004 jeweils EUR 73.000 und wurde 2005 mit Beschluss der Generalversammlung⁶¹ auf EUR 338.000 erhöht.

8.2.2 Zu (1) Der BLRH wertete die Entwicklung der Gesamterlöse 2003 bis 2005 als grundsätzlich positiv, weil steigend. Die positive Entwicklung ging jedoch primär auf die sonstigen betriebliche Erträge zurück, die von 0 % (2003) auf rd. 24 % (2004) bzw. rd. 25,5 % (2005) stark ansteigend waren. Die Entwicklung der reinen Umsatzerlöse war nicht zufrieden stellend.

Zu (2) Der BLRH wertete die Aufwandsentwicklung 2003 bis 2005 infolge des fallenden Trends positiv. Weiteres Einsparungspotential bestand nach Ansicht des BLRH nur bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Zu (3) Die Entwicklung des Betriebserfolges zeigte – ungeachtet der im gesamten Betrachtungszeitraum ausschließlich negativen Werte – einen positiven Trend (steigende Erlöse, rückläufige Aufwendungen). Sollte dieser Trend anhalten, wäre 2006 ein positiver BE denkbar.

8.3 Investitionsanalyse

8.3.1

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anlagenintensität	[%]	98,19	94,61	86,12

Tab. 27

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

⁶¹ vgl. Beschluss der GV vom 05.12.2005.

Bei der TZ Pinkafeld GmbH lag die Anlagenintensität in den Jahren 2003 und 2004 zwischen rd. 98 % und 95 %, die Verringerung ergab sich aus der Erhöhung des Forderungsaußenstandes. Im Jahr 2005 stiegen zusätzlich zum Forderungsaußenstand auch die liquiden Mittel auf Grund der durchgeführten Kapitalerhöhung⁶² an, sodass die Anlagenintensität auf rund 86 % fiel. Der BLRH verwies darauf, dass die Reduktion der Anlagenintensität nur kurzfristig sein dürfte, da die vorhandenen liquiden Mittel in Zukunft zur Bedienung der Verbindlichkeiten verwendet werden.

- 8.3.2 Bei einer Gesellschaft, die ausschließlich eigene Gebäude und Räumlichkeiten vermietet, ist der Anlagenanteil im Verhältnis zum Gesamtvermögen in der Regel sehr hoch.

8.4 Finanzierungsanalyse

8.4.1

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalquote	[%]	38,01	36,60	43,17

Tab. 28
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Zu Bilanzanalysezwecken wurden die in den Jahresabschlüssen 2003 – 2005 ausgewiesenen Investitionszuschüsse und Unversteuerte Rücklagen vom BLRH um die darin enthaltenen latenten Steuern (Halbsatz der Körperschaftsteuer)⁶³ bereinigt und dem Eigenkapital hinzuge-rechnet.

Die Eigenkapitalquote der TZ Pinkafeld GmbH lag im Betrachtungszeit-raum zwischen rd. 37 % und 43 %.

- 8.4.2 Gemeinsam mit dem TZE wies das TZP unter den untersuchten TZ die höchste Eigenkapitalquote aus. Je höher die Eigenkapitalquote ist, des-to weniger Finanzierungsrisiko hat die Vermietungsgesellschaft zu tra-gen, da die Fremdmittelkosten weniger auf das Ergebnis durchschlagen können.

8.5 Liquiditätsanalyse

8.5.1

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Deckungsgrad A	[%]	38,71	38,68	50,12
Liquidität 1. Grades	[%]	175,42	94,59	95,67
Cash-Flow (Praktiker-methode)	[EUR]	-28.895	-13.458	23.958

Tab. 29
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Der Deckungsgrad A orientiert sich bei anlagenintensiven Unter-nehmen zwangsläufig sehr nahe an der Eigenkapitalquote. Es gelten im Grundsatz daher auch hier die zur Eigenkapitalquote getätigten Fest-stellungen.

(2) Die TZ Pinkafeld GmbH verfügte im Betrachtungszeitraum über eine Liquidität 1. Grades zwischen rd. 175 % und 95 %.

⁶² In der GV v. 05.12.2005 wurde eine Kapitalerhöhung auf EUR 338.000 beschlossen.

⁶³ Die Körperschaftsteuer betrug 2003 und 2004 34 % und im Jahr 2005 25 %. Die in den Investitionszuschüssen und Unversteuerten Rücklagen enthaltenen latenten Steuern wurden jeweils mit dem halben Steuersatz (2003: 17 %, 2004: 17 %, 2005: 12,5 %) errechnet.

(3) Der Cash-Flow zeigte sich im Betrachtungszeitraum nur im Jahr 2005 positiv. Anzumerken war, dass das EGT in allen Jahren negativ war und daher dort die Jahresabschreibungen nur teilweise verdient werden konnten.

- 8.5.2 Zu (2) Die TZ Pinkafeld GmbH war vergleichsweise zu den übrigen TZ mit hoher Liquidität 1. Grades ausgestattet. Der sprunghafte Anstieg der liquiden Mittel im Kassenbestand des UV im Jahr 2005 hatte seinen ausschließlichen Ursprung in der in diesem Jahr durchgeführten Kapitalerhöhung.

Zu (3) In den Jahren 2003 und 2004 waren negative Cash-Flows zu verzeichnen. Erst im Jahr 2005 konnte ein im Vergleich zu den anderen TZ geringfügig positiver Cash-Flow erwirtschaftet werden.

8.6 Ergebnis-analyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anteil Betriebsergebnis am Jahresüberschuss vor Steuern	[%]	63,48	55,16	36,22

Tab. 30

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Diese Kennzahl drückt den Anteil des Betriebsergebnisses (= Betriebserfolg nach HGB) am Jahresüberschuss vor Steuern (Betriebserfolg zzgl. Finanzerfolg und außerordentlichem Ergebnis) aus. Der Anteil der über 100 % hinausgeht, zeigt indirekt den prozentmäßigen Anteil des Finanzergebnisses, welches das Betriebsergebnis in Richtung Jahresüberschuss vor Steuern reduziert.

- 8.6.2 Da in allen drei Jahren sowohl das Betriebs- als auch das Jahresergebnis negativ waren, wurden die sich ergebenden Werte in die weiteren Betrachtungen des BLRH nicht einbezogen.

8.7 Rentabilitäts-analyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	[%]	-10,66	-8,89	-4,47
Gesamtkapitalrentabilität	[%]	-2,36	-1,83	-0,65
Umsatzrentabilität	[%]	-44,14	-39,77	-13,67
Return on Investment	[%]	-2,36	-1,83	-0,65

Tab. 31

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Die Eigenkapitalrentabilität war im gesamten Betrachtungszeitraum negativ mit ansteigender Tendenz.

(2) Die Gesamtkapitalrentabilität war in allen drei Jahren negativ, stieg jedoch kontinuierlich an.

(3) Tendenziell stieg die Umsatzrentabilität stark an, wobei alle drei Jahre negative Werte aufwiesen.

(4) In allen drei Jahren wurde ein negativer ROI mit steigender Tendenz erwirtschaftet.

- 8.7.2 Zu (1-4) Der BLRH kritisierte die negative Eigenkapitalrentabilität im dreijährigen Betrachtungszeitraum, wobei auch das EGT und das Jahresergebnis alle drei Jahre hindurch negativ waren. Der BLRH wies besonders kritisch darauf hin, dass auch sämtliche übrige Rentabilitätskennzahlen der TZ Pinkafeld GmbH im Betrachtungszeitraum negativ waren.

In den Jahren 2003 bis 2005 gab es somit keinerlei Rendite für das im Unternehmen veranlagte Kapital (insbesondere für das Eigenkapital). Aus der negativen Gesamtkapitalrentabilität war ferner erkennbar, dass auch die Kosten für das Fremdkapital (Zinsaufwand) nicht verdient werden konnten.

Der BLRH kritisierte mit allem gebotenen Nachdruck, dass aufgrund der Entwicklung der Eigenkapital-/Gesamtkapital- und Umsatzrentabilität sowie des ROI der Betrieb des Technologiezentrums Pinkafeld insbesondere für den Eigenkapitalgeber im Betrachtungszeitraum unwirtschaftlich war. Er verwies in diesem Zusammenhang auf den entgangenen alternativen Nutzen bei der Einsetzung des Kapitals (Opportunitätskosten) in andere Veranlagungsformen. Beispielsweise sei hier die SMR für Bundesanleihen erwähnt, die 2005 im Jahresdurchschnitt 2,97 % betrug.⁶⁴

- 8.7.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 5.7.3.

- 8.7.4 Der BLRH verwies hierzu auf seine Replik im Abschnitt 5.7.4.

8.8 Wertorientierte Kennzahlenanalyse

8.8.1

Jahre	[-]	2003	2004	2005
ROCE	[%]	-6,73	-4,25	-1,94
EVA	[EUR]	-111.051	-99.744	-63.219
WACC	[%]	2,65	2,91	3,69

Tab. 32

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Der ROCE wies eine steigende Tendenz auf, konnte aber in keinem der drei Beobachtungsjahre einen positiven Wert erreichen.

(2) Im Betrachtungszeitraum waren sämtliche EVA-Werte negativ.

(3) In der Berechnung des WACC wurden vom BLRH die erwartete Eigenkapitalrentabilität mit 5 % und die Fremdkapitalkosten ebenfalls mit 5 % abzüglich Steuern und gewichtet nach der Finanzierungsstruktur angesetzt.

Ob die Renditeerwartung des Investors erfüllt ist, ergibt sich aus dem Vergleich mit der Kennzahl ROCE, wobei folgendes gilt:

- ROCE > WACC: Renditeerwartung des Investors erfüllt.
- ROCE < WACC: Renditeerwartung des Investors nicht erfüllt.

Der ROCE war im Betrachtungszeitraum ausschließlich negativ und konnte somit nicht die steigenden WACC-Werte abdecken.

⁶⁴ vgl. Homepage der Österreichischen Nationalbank (www.oenb.at).

- 8.8.2 Zu (1, 3) Der BLRH verwies kritisch auf die ausschließlich negativen ROCE-Werte in den Jahren 2003 bis 2005 und in diesem Zusammenhang auch auf die Ergebnisse der Rentabilitätsanalyse gem. Abschnitt 8.7. Zudem hielt der BLRH erneut fest, dass prinzipiell mehr Rendite erwirtschaftet werden sollte, als das im gesamten Unternehmen investierte Kapital an Zinsen kostet. Angesichts der signifikant negativen ROCE-Werte stellte dies für den Investor aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine absolut unakzeptable Renditesituation dar.

Grundsätzlich sollte der ROCE am österreichischen Immobilienmarkt rund 6 bis 8 % betragen. Dazu ist allerdings zu erwähnen, dass die Branche Wertsteigerungen der Immobilien in diese Kennzahl einrechnet. Dies war beim TZP - das seine Jahresabschlüsse nach den Bestimmungen des HGB erstellte - nicht der Fall.

Zu (2) Der BLRH wies aufgrund der negativen Werte für den EVA kritisch darauf hin, dass die TZ Pinkafeld GmbH in den Jahren 2003 bis 2005 ausschließlich Wertevernichtung betrieben hatte, weshalb dieses Investment aus betriebswirtschaftlicher Sicht im Betrachtungszeitraum nicht vertretbar war.

- 8.8.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 5.7.3.
- 8.8.4 Der BLRH verwies hierzu auf seine Replik im Abschnitt 5.7.4.

9. Kennzahlenanalyse TZ Güssing GmbH

9.1 Grundlagen Jahresabschluss

9.1.1 (1) Die Bilanzen der Jahre 2003 bis 2005 zeigten folgendes Bild:

	2003	2004	2005
	[EUR]		
Aufwendungen f. Ingangsetzen des Betriebes	76.433	35.422	0
AV	5.815.429	5.694.661	5.527.651
davon: Immaterielle Verm.	0	0	1.698
Sachanlagen	5.815.429	5.694.661	5.525.952
Finanzanlagen	0	0	0
UV	1.323.970	260.350	951.738
davon: Vorräte	0	0	0
Forderungen	1.306.130	255.821	320.991
Wertpapiere u. Anteile	0	0	0
Kassenbestand	17.840	4.529	630.747
ARA	1.050	5.995	1.100
Summe Aktiva	7.216.882	5.996.428	6.480.489
EK	-431.563	-431.264	186.736
davon: Nennkapital	37.000	37.000	655.000
Kapital-Rücklage	0	0	0
Gewinn-Rücklage	0	298	298
Bilanzverlust	-468.563	-468.563	-468.563
(davon Verlustvortrag)	-299.719	-468.563	-468.563
Unversteuerte Rücklagen	298	0	0
Investitionszuschüsse	2.175.047	2.067.209	1.995.271
Rückstellungen	2.593	600	600
Verbindlichkeiten	5.415.630	4.325.328	4.284.114
PRA	54.876	34.554	13.768
Summe Passiva	7.216.882	5.996.428	6.480.489

Tab. 33

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH

(2) Die dem BLRH vorgelegten Gewinn- und Verlust-Rechnungen der Jahre 2003 bis 2005 wurden nachstehend in Prozent der Erlöse dargestellt:

	2003	2004	2005
	[%]		
Umsatzerlöse	78,19	84,70	98,64
Sonstige betriebl. Erträge	21,81	22,02	30,60
Summe Erlöse	100,00	106,73	129,23
Materialaufwendungen	29,54	0,00	0,00
Personalaufwand	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen	55,12	59,09	56,82
Sonstige betriebl. Aufwendungen	30,08	69,95	63,86
Summe Aufwände	114,74	129,04	120,68
Betriebserfolg	-14,74	-22,31	8,55
Finanzerfolg	-32,31	-31,01	-23,92
EGT	-47,05	-53,33	-15,37
Steuern v. Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-47,05	-53,33	-15,37

Tab. 34

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

Aufgrund der Bestimmungen des § 6 Abs. 5 Bgld. LRHG (Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse) setzte der BLRH die Einzelpositionen der GuV-Rechnungen im Betrachtungszeitraum ins Verhältnis zum Erlös des Jahres 2003.

9.2 Jahresabschlussanalyse

9.2.1 (1) Erlöse

Auf Basis der Gesamterlöse 2003 stiegen diese im Jahr 2004 auf rd. 107 % und 2005 auf rd. 129 %. Die Steigerung der Gesamterlöse umfasste sowohl die Umsatzerlöse als auch die sonstigen betrieblichen Erträge.

(2) Aufwände

Die Summe der Aufwände stieg von 2003 (rd. 115 %) im Jahr 2004 auf rd. 129 % und fiel im Jahr 2005 auf rd. 121 %. Die Steigerung/-Verringerung der Aufwände resultierte zum überwiegenden Teil aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich großteils wie folgt zusammensetzten:

- 2003: Buchführung und Verwaltung, Geschäftsbesorgung Wertberichtigung zum Umlaufvermögen und Instandhaltungs- und Wartungsaufwendungen.
- 2004: Geschäftsführungs-Entgelt, Aufwand aus Vorperioden, Telefon, Buchhaltung u. Verwaltung und Reinigung.
- 2005: Geschäftsführungs-Entgelt, Telefon, Fernwärme, Strom und Buchhaltung u. Verwaltung.

Der Materialaufwand betrug im Jahr 2003 29,54 %. In den Jahren 2004 und 2005 fiel kein Materialaufwand an. Personalaufwand bestand in den Jahren 2003 bis 2005 nicht.

(3) Betriebserfolg

Der BE war 2003 (mit rd. -15 %) und 2004 (mit rd. -22 %) negativ und drehte 2005 (mit rd. 8 %) in den positiven Bereich.

(4) Finanzerfolg

Der FE war alle drei Jahre hindurch negativ und entwickelte sich von 2003 (-32 %) über 2004 (rd. -31 %) im Jahr 2005 auf rd. -24 %.

(5) EGT

Das EGT war ebenfalls alle drei Jahre hindurch negativ (2003: rd. -47 %, 2004: rd. -53 % und 2005: rd. -15 %).

(6) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Der JF entwickelte sich betraglich ident mit dem EGT.

(7) Eigenkapitalausstattung

Das Stammkapital betrug 2003 und 2004 jeweils EUR 37.000 und wurde 2005 mit Beschluss der Generalversammlung⁶⁵ auf EUR 655.000 erhöht.

- 9.2.2 Zu (1) Der BLRH hob den positiven Trend hinsichtlich der Steigerung der Erlöse hervor. Dieser war nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass innerhalb des Betrachtungszeitraumes ein deutlicher Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge zu verzeichnen war.

Zu (2) Der BLRH stellte fest, dass aufwandseitig teilweise nur bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Einsparungspotential bestand.

Zu (3) Der BLRH bewertete die Entwicklung des BE von 2003 bis 2005 grundsätzlich als positiv. Im Jahr 2004 war der Einbruch im Vergleich zu 2003 in erster Linie auf die Erhöhung der Aufwände (insbesondere wurden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mehr als verdoppelt) zurückzuführen. Kritisch hob der BLRH hervor, dass die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2004 bis 2005 kaum reduziert werden konnten.

Zu (5, 6) Der BLRH betrachtete die Entwicklung des EGT und des JF infolge der ausschließlich negativen Performance als nicht zufrieden stellend. Vergleicht man die Jahre 2003 und 2005, konnten das negative EGT und der JF um rd. 2/3 verringert werden. Sollte sich der Trend 2004/2005 (Steigerung des BE, Verringerung des negativen FE) im Jahr 2006 fortsetzen, sollten im Jahr 2006 sowohl ein positives EGT als auch ein JÜ erzielt werden können.

- 9.2.3 Die FMB gab für die geprüften Stellen zu Punkt (3) folgende Stellungnahme ab:

„Hinsichtlich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen merkt die FMB an, dass diese von 2004 auf 2005 um rund 11,5 % reduziert werden konnten.“

- 9.2.4 Der BLRH hielt dem entgegen, dass – entgegen der Stellungnahme der geprüften Stellen – die Reduktion der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2004 auf 2005 lediglich 8,71 %⁶⁶ betrug und damit in keinem Verhältnis zur vorangegangenen Erhöhung der sonstigen betrieb-

⁶⁵ vgl. Beschluss der GV vom 05.12.2005.

⁶⁶ auf Basis des Jahres 2004.

lichen Aufwendungen von 2003 auf 2004 im Ausmaß von 132,55 %⁶⁷ stand. Eine weitere Reduktion der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde vom BLRH neuerlich empfohlen.

9.3 Investitionsanalyse

9.3.1

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anlagenintensität	[%]	80,58	94,97	85,30

Tab. 35

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Bei der TZ Güssing GmbH war die Anlagenintensität in den Jahren 2003 bis 2005 sehr unterschiedlich. Im Jahr 2003 war der Anteil des Umlaufvermögens vergleichsweise hoch, weil Investitionszuschüsse noch nicht ausbezahlt waren und daher der Forderungsbestand entsprechend hoch war. 2005 waren auf Grund der Kapitalerhöhung hohe liquide Mittel vorhanden, was zu einer Verlängerung der Bilanz führte und damit die Strukturverhältnisse aktiv- und passivseitig veränderte. Dies führte zu einer prozentuellen Reduktion der Anlagenintensität im Jahr 2005.

9.3.2

Bei einer Gesellschaft, die ausschließlich eigene Gebäude und Räumlichkeiten vermietet, ist der Anlagenanteil im Verhältnis zum Gesamtvermögen in der Regel sehr hoch.

9.4 Finanzierungsanalyse

9.4.1

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalquote	[%]	19,04	21,42	29,82

Tab. 36

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Zu Bilanzanalysezwecken wurden die in den Jahresabschlüssen 2003 bis 2005 ausgewiesenen Investitionszuschüsse vom BLRH um die darin enthaltenen latenten Steuern (Halbsatz der Körperschaftssteuer)⁶⁸ bereinigt und dem Eigenkapital hinzugerechnet.

Die Eigenkapitalquote der TZ Güssing GmbH lag im Betrachtungszeitraum zwischen rd. 19 % und 30 %. Die Steigerung der Eigenkapitalquote auf rd. 30 % (2005) resultierte aus einer Kapitalerhöhung⁶⁹.

9.4.2

Die Eigenkapitalquote des TZG war gemeinsam mit der Eigenkapitalquote des TZJ und TZN in der unteren Hälfte der Eigenkapitalausstattungen aller TZ situiert. Je höher die Eigenkapitalquote ist, desto weniger Finanzierungsrisiko hat eine Vermietungsgesellschaft, weil die Fremdmittelkosten weniger auf das Ergebnis durchschlagen können.

⁶⁷ auf Basis des Jahres 2003.

⁶⁸ Die Körperschaftssteuer betrug 2003 und 2004 34 % und im Jahr 2005 25 %. Die in den Investitionszuschüssen enthaltenen latenten Steuern wurden jeweils mit dem halben Steuersatz (2003: 17 %, 2004: 17 %, 2005: 12,5 %) errechnet.

⁶⁹ In der GV vom 05.12.2005 wurde eine Kapitalerhöhung auf EUR 655.000 vorgenommen.

9.5 Liquiditätsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Deckungsgrad A	[%]	23,63	22,56	34,96
Liquidität 1. Grades	[%]	15,69	1,69	63,64
Cash-Flow (Praktikermethode)	[EUR]	28.986	21.966	152.830

Tab. 37

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Der Deckungsgrad A orientiert sich bei anlagenintensiven Unternehmen zwangsläufig sehr nahe an der Eigenkapitalquote. Es gelten im Grundsatz daher auch hier die zur Eigenkapitalquote getätigten Feststellungen.

(2) Die TZ Güssing GmbH war im Betrachtungszeitraum in einer Bandbreite von rd. 2 % bis rd. 64 % mit Liquidität 1. Grades ausgestattet.

(3) Der Cash-Flow zeigte sich in den Jahren 2003 und 2004 als vergleichsweise geringfügig positiv. Im Jahr 2005 stieg er um rd. 700 % an. Allerdings war anzumerken, dass das EGT in allen Jahren negativ war und daher die Abschreibungen teilweise nicht verdient werden konnten.

9.5.2 Zu (2) Der BLRH verwies darauf, dass die liquiden Mittel im Jahr 2004 ausgesprochen niedrig waren. Im Jahr 2005 war durch die erfolgte Kapitalerhöhung wiederum ein hoher Mittelbestand gegeben.

Zu (3) Der Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit entwickelte sich im Jahr 2005 auf ein vergleichsweise hohes Niveau (vgl. TZM 2003). Ausschlaggebend für diese sprunghafte Entwicklung war neben einer Erhöhung der Erlöse vor allem eine Reduktion der Aufwände, was sich auch günstig auf die Entwicklung des EGT auswirkte.

9.6 Ergebnisanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anteil Betriebsergebnis am Jahresüberschuss vor Steuern	[%]	31,33	41,84	-55,64

Tab. 38

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Diese Kennzahl drückt den Anteil des Betriebsergebnisses (= Betriebserfolg nach HGB) am Jahresüberschuss vor Steuern (Betriebserfolg zzgl. Finanzerfolg und außerordentlichem Ergebnis) aus. Der Anteil der über 100 % hinausgeht, zeigt indirekt den prozentmäßigen Anteil des Finanzergebnisses, welches das Betriebsergebnis in Richtung Jahresüberschuss vor Steuern reduziert.

9.7 Rentabilitätsanalyse

9.7.1

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	[%]	-11,33	-14,40	-3,43
Gesamtkapitalrentabilität	[%]	-0,67	-1,21	0,49
Umsatzrentabilität	[%]	-18,85	-26,34	8,67
Return on Investment	[%]	-0,67	-1,21	0,49

Tab. 39

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Die Eigenkapitalrentabilität war im gesamten Zeitraum negativ mit ansteigender Tendenz.

(2) Die Gesamtkapitalrentabilität zeigte eine steigende Tendenz und war nur im Jahr 2005 positiv.

(3) Tendenziell stieg die Umsatzrentabilität, wobei das Jahr 2005 erstmals positiv war.

(4) Der ROI zeigte eine steigende Tendenz, war aber erstmals im Jahr 2005 positiv.

9.7.2 Zu (1-4) Der BLRH kritisierte die negative Eigenkapitalrentabilität im dreijährigen Betrachtungszeitraum, wobei auch das EGT und das Jahresergebnis alle drei Jahre hindurch negativ waren. Der BLRH wies besonders kritisch darauf hin, dass auch sämtliche übrige Rentabilitätskennzahlen der TZ Güssing GmbH in den Jahren 2003 und 2004 negativ waren und teilweise (ausgenommen EK-Rentabilität) erst im Jahr 2005 leicht positive, in ihrer Höhe aber ungenügende Werte erreichten.

Im gesamten Betrachtungszeitraum ergab es somit keinerlei Rendite für das im Unternehmen veranlagte Kapital (insbesondere für das Eigenkapital). Aus der negativen bzw. nur geringfügig positiven Gesamtkapitalrentabilität war ferner erkennbar, dass auch die Kosten für das Fremdkapital (Zinsaufwand) nicht vollständig verdient werden konnten.

Der BLRH kritisierte mit allem gebotenen Nachdruck, dass aufgrund der errechneten Eigenkapital-/Gesamtkapital- und Umsatzrentabilitäten sowie des ROI der Betrieb des Technologiezentrums Güssing insbesondere für den Eigenkapitalgeber im Betrachtungszeitraum unwirtschaftlich war. Er verwies in diesem Zusammenhang auf den entgangenen alternativen Nutzen bei der Einsetzung des Kapitals (Opportunitätskosten) in andere Veranlagungsformen. Beispielhaft sei hier die SMR für Bundesanleihen erwähnt, die 2005 im Jahresdurchschnitt 2,97 % betrug.⁷⁰

9.7.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 5.7.3.

9.7.4 Der BLRH verwies hiezu auf seine Replik im Abschnitt 5.7.4.

⁷⁰ vgl. Homepage der Österreichischen Nationalbank (www.oenb.at).

9.8 Wertorientierte Kennzahlenanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
ROCE	[%]	-1,25	-2,18	1,05
EVA	[EUR]	-185.592	-193.855	-80.891
WACC	[%]	3,13	3,10	3,83

Tab. 40
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Der ROCE wies eine steigende, aber sprunghafte Entwicklung auf. In den Jahren 2003 und 2004 wurden negative Werte erzielt.

(2) Im Betrachtungszeitraum wiesen die EVA-Werte eine positive Tendenz auf, waren aber durchwegs negativ.

(3) In der Berechnung des WACC wurden vom BLRH die erwartete Eigenkapitalrentabilität mit 5 % und die Fremdkapitalkosten ebenfalls mit 5 % abzüglich Steuern und gewichtet nach der Finanzierungsstruktur angesetzt.

Ob die Renditeerwartung des Investors erfüllt wurde, ergibt sich aus dem Vergleich mit der Kennzahl ROCE, wobei folgendes gilt:

- ROCE > WACC: Renditeerwartung des Investors erfüllt.
- ROCE < WACC: Renditeerwartung des Investors nicht erfüllt.

Die WACC-Werte lagen im Betrachtungszeitraum zwischen rd. 3,1 % und 3,8 % und konnten durch den ROCE, der im negativen Bereich bzw. nur geringfügig positiv war, nicht abgedeckt werden.

9.8.2 Zu (1, 3) Der BLRH verwies kritisch auf die 2003 und 2004 negativen bzw. 2005 nur geringfügig positiven ROCE-Werte. Er verwies in diesem Zusammenhang auch auf die Ergebnisse der Rentabilitätsanalyse gem. Abschnitt 9.7. Zudem hielt der BLRH erneut fest, dass prinzipiell mehr Rendite erwirtschaftet werden sollte, als das im Unternehmen investierte Gesamtkapital an Zinsen kostet. Angesichts der deutlich negativen bzw. nur leicht positiven ROCE-Werte stellte dies aus betriebswirtschaftlicher Sicht eine absolut unakzeptable Renditesituation dar.

Grundsätzlich sollte der ROCE am österreichischen Immobilienmarkt rund 6 bis 8 % betragen. Dazu war allerdings zu erwähnen, dass die Branche Wertsteigerungen der Immobilien in diese Kennzahl einrechnet. Dies war beim TZG - das seine Jahresabschlüsse nach den Bestimmungen des HGB erstellte - nicht der Fall.

Zu (2) Der BLRH wies aufgrund der ausschließlich negativen Werte für den EVA kritisch darauf hin, dass die TZ Güssing GmbH in den Jahren 2003 bis 2005 ausnahmslos Wertvernichtung betrieben hatte, weshalb dieses Investment aus betriebswirtschaftlicher Sicht im Betrachtungszeitraum nicht vertretbar war.

9.8.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 5.7.3.

9.8.4 Der BLRH verwies hierzu auf seine Replik im Abschnitt 5.7.4.

10. Kennzahlenanalyse TZ Jennersdorf GmbH

10.1 Grundlagen Jahresabschluss

10.1.1 (1) Die Bilanzen der Jahre 2003 bis 2005 zeigten folgendes Bild:

	2003	2004	2005
	[EUR]		
Aufwendungen f. Ingangsetzen des Betriebes			
AV	3.756.346	3.696.160	7.326.153
davon: Immaterielle Verm.	0	0	944
Sachanlagen	3.756.346	3.696.160	7.325.209
Finanzanlagen	0	0	0
UV	97.280	23.376	1.476.746
davon: Vorräte	0	0	0
Forderungen	43.911	18.175	571.011
Wertpapiere u. Anteile	0	0	0
Kassenbestand	53.369	5.201	905.735
ARA	17.982	17.888	20.805
Summe Aktiva	3.871.608	3.737.424	8.823.704
EK	-40.397	-40.397	717.603
davon: Nennkapital	70.000	70.000	398.000
Kapital-Rücklage	0	0	0
Gewinn-Rücklage	0	0	430.000
Bilanzverlust	-110.397	-110.397	-110.397
(davon Verlustvortrag)	-101.407	-110.397	-110.397
Unversteuerte Rücklagen	981	0	0
Investitionszuschüsse	1.249.924	1.223.610	1.197.296
Rückstellungen	1.400	2.300	600
Verbindlichkeiten	2.659.700	2.551.911	6.908.205
PRA	0	0	0
Summe Passiva	3.871.608	3.737.424	8.823.704

Tab. 41

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH

(2) Die dem BLRH vorgelegten Gewinn- und Verlust-Rechnungen der Jahre 2003 bis 2005 wurden nachstehend in Prozent der Erlöse dargestellt:

	2003	2004	2005
	[%]		
Umsatzerlöse	87,26	98,03	92,67
Sonstige betriebl. Erträge	12,74	30,44	29,59
Summe Erlöse	100,00	128,46	122,26
Materialaufwendungen	0,00	0,00	0,00
Personalaufwand	0,00	0,00	0,00
Abschreibungen	27,73	28,36	28,38
Sonstige betriebl. Aufwendungen	59,39	60,52	64,33
Summe Aufwände	87,11	88,88	92,71
Betriebserfolg	12,89	39,58	29,55
Finanzerfolg	-31,73	-24,58	-41,73
EGT	-18,84	15,00	-12,19
a.o. Ergebnis	23,72	0,00	0,00
Steuern v. Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4,87	15,00	-12,19

Tab. 42

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

Aufgrund der Bestimmungen des § 6 Abs. 5 Bgld. LRHG (Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse) setzte der BLRH die Einzelpositionen der GuV-Rechnungen im Betrachtungszeitraum ins Verhältnis zum Erlös des Jahres 2003.

10.2 Jahresabschlussanalyse

10.2.1 (1) Erlöse

Auf Basis der Gesamterlöse 2003 stiegen diese 2004 auf rd. 128 %. Im Jahr 2005 fielen die Erlöse (insbesondere die Mieterlöse und die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung) auf rd. 122 %.

(2) Aufwände

Die Summe der Aufwände stieg von 2003 (rd. 87 %) im Jahr 2004 auf rd. 89 % und im Jahr 2005 auf rd. 93 %. Die Steigerung der Aufwände beruhte auf höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen, welche sich wie folgt zusammensetzten:

- 2003: Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen, Instandhaltungs- und Wartungsaufwendungen, Energieaufwendungen
- 2004: Geschäftsführungs-Entgelt, Strom, Buchhaltung u. Verwaltung, Telefon.
- 2005: Geschäftsführungs-Entgelt, Strom, Telefon, Reinigung und Gas.

In den Jahren 2003 bis 2005 fiel kein Material- und Personalaufwand an.

(3) Betriebserfolg

Der BE war alle drei Jahre hindurch positiv und stieg von 2003 (rd. 13 %) auf 2004 auf etwa das Dreifache an (rd. 40 %). Von 2004 auf 2005 ging der BE um ca. ein Viertel auf rd. 30 % zurück.

(4) Finanzerfolg

Der FE war alle drei Jahre hindurch negativ und entwickelte sich von rd. -32 % im Jahr 2003 über -25 % im Jahr 2004 auf rd. -42 % im Jahr 2005.

(5) EGT

Das EGT war 2003 und 2005 negativ (2003: rd. -19 %, 2005: rd. -12 %). Im Jahre 2004 konnte ein positives EGT im Ausmaß von 15 % erzielt werden.

(6) Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Der JÜ/JF war 2003 (rd. 5 %) und 2004 (15,00 %) positiv und fiel 2005 auf rd. -12 %. Das positive Ergebnis des Jahres 2003 beruhte auf außerordentlichen Erträgen (Subventionen). Der JF 2005 beruhte einerseits auf einem gegenüber dem Vorjahr niedrigeren positiven BE und dem stark gestiegenen negativen FE.

(7) Eigenkapitalausstattung

Das Stammkapital betrug 2003 und 2004 jeweils EUR 70.000 und wurde 2005 auf EUR 398.000 erhöht.⁷¹

^{10.2.2} Zu (1) Der BLRH wertete die Erlösentwicklung tendenziell als positiv, verwies jedoch auf deren Rückläufigkeit im Jahr 2005.

Zu (2) Der BLRH erkannte Einsparungspotential teilweise bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Zu (3) Die Entwicklung des BE wurde vom BLRH grundsätzlich positiv bewertet, wenn gleich ein deutlicher Rückgang von 2004 auf 2005 zu verzeichnen war.

Zu (4) Die negative Entwicklung des FE im Jahr 2005 war im Besonderen auf die ausbaubedingte Aufnahme von Fremdkapital zurückzuführen.

Zu (5) Die Entwicklung des EGT war sprunghaft und 2005 stark vom negativen FE beeinflusst. Betrachtete man die Tendenz von 2003 auf 2005, konnte das negative EGT verringert werden. Diese grundsätzlich positive Entwicklung des EGT beruhte primär auf der positiven Entwicklung des BE (von 2003 auf 2004), wurde aber durch die negative Performance des FE (vor allem im Jahr 2005) gebremst.

Zu (5, 6) Der BLRH vermerkte die negative Entwicklung beider Kennzahlen von 2004 auf 2005. Sollte sich dieser Trend im Jahr 2006 fortsetzen (niedrigere Erlöse, steigende sonstige betriebliche Aufwendungen, ansteigender negativer FE), ist sowohl ein höheres negatives EGT als auch ein höherer JF zu erwarten. Der BLRH empfahl durch umfassende Steuerungsmaßnahmen im Erlös- als auch im Aufwandsbereich dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Besonderes Augenmerk wäre auf die Konditionen zur Bedienung des Fremdkapitals zu legen.

⁷¹ In der GV vom 05.12.2005 wurde eine Kapitalerhöhung auf EUR 398.000 vorgenommen.

10.3 Investitions-
analyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anlagenintensität	[%]	97,02	98,90	83,03

Tab. 43
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Bei der TZ Jennersdorf GmbH lag die Anlagenintensität in den Jahren 2003 und 2004 zwischen rd. 97 % und 99 %. Der BLRH verwies darauf, dass im Jahr 2005 auf Grund des weiteren Ausbaus des Technologiezentrums auch wesentliche liquide Mittel aus der Gesellschafter-sphäre zugeführt waren, wodurch die Anlagenintensität auf rd. 83 % sank (Bilanzverlängerung, Strukturveränderung).

- 10.3.2 Bei einer Gesellschaft, die ausschließlich eigene Gebäude und Räumlichkeiten vermietet, ist der Anlagenanteil im Verhältnis zum Gesamtvermögen in der Regel sehr hoch.

 10.4 Finanzie-
rungsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalquote	[%]	25,77	26,09	20,01

Tab. 44
Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Zu Bilanzanalysezwecken wurden die in den Jahresabschlüssen 2003 bis 2005 ausgewiesenen Investitionszuschüsse und Unversteuerte Rücklagen vom BLRH um die darin enthaltenen latenten Steuern (Halbsatz der Körperschaftssteuer)⁷² bereinigt und dem Eigenkapital hinzugerechnet.

Die Eigenkapitalquote der TZ Jennersdorf GmbH lag in den Jahren 2003 und 2004 bei rd. 26 %. Durch den Ausbau des Technologiezentrums im Jahr 2005, verbunden mit einer Gesamtkapitalerhöhung⁷³, fiel die Eigenkapitalquote im Jahre 2005 auf rd. 20 %. Damit stieg auch das Finanzierungsrisiko.

- 10.4.2 Die Eigenkapitalquote des TZJ lag 2005 bei einem Wert wie das TZN. Beide TZ lagen in diesem Jahr jedoch deutlich unter der Eigenkapitalquote der übrigen TZ. Der BLRH empfahl, einem weiteren Absinken der Eigenkapitalquote durch geeignete bilanzstrukturelle Maßnahmen vorzubauen. Insbesondere wies er darauf hin, dass mit steigendem Fremdkapitalanteil am Gesamtkapital auch das damit verbundene Finanzierungsrisiko steigen würde. Zinsschwankungen aus der Volatilität des Kapitalmarktes können sich diesfalls unmittelbar im Finanzergebnis des Unternehmens niederschlagen.

⁷² Die Körperschaftssteuer betrug 2003 und 2004 34 % und im Jahr 2005 25 %. Die in den Investitionszuschüssen und Unversteuerte Rücklagen enthaltenen latenten Steuern wurden jeweils mit dem halben Steuersatz (2003: 17 %, 2004: 17 %, 2005: 12,5 %) errechnet.

⁷³ Die Verbindlichkeiten stiegen von EUR 2,6 Mio. (2004) auf EUR 6,9 Mio. (2005). Das Eigenkapital stieg von rd. EUR -0,04 Mio. (2004) auf rd. EUR 0,72 Mio. (2005).

10.5 Liquiditätsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Deckungsgrad A	[%]	26,56	26,38	24,10
Liquidität 1. Grades	[%]	74,53	6,93	95,45
Cash-Flow (Praktikermethode)	[EUR]	91.579	121.813	45.483

Tab. 45

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Der Deckungsgrad A orientiert sich bei anlagenintensiven Unternehmen zwangsläufig sehr nahe an der Eigenkapitalquote. Es gelten im Grundsatz daher auch hier die zur Eigenkapitalquote getätigten Aussagen.

(2) Die TZ Jennersdorf GmbH war im Betrachtungszeitraum mit Liquidität 1. Grades zwischen rd. 7 % und 95 % ausgestattet.

(3) Der Cash-Flow zeigte sich im Betrachtungszeitraum positiv. Allerdings war anzumerken, dass das EGT in den Jahren 2003 und 2005 negativ war und daher die Abschreibungen in diesen Jahren teilweise nicht verdient werden konnten.

10.5.2 Zu (2) Im Vergleich zu anderen TZ wies das TZJ im Jahr 2005 eine hohe Ausstattung mit Liquidität 1. Grades auf. Das Jahr 2004 jedoch zeigte, dass die liquiden Mittel nicht annähernd in der Lage waren, das kurzfristige Fremdkapital zu decken.

Zu (3) Wie wohl der Cash-Flow im gesamten Betrachtungszeitraum positiv war, verwies der BLRH auf die deutliche Reduktion im Jahr 2005 auf rd. 37 % des Vorjahreswertes. Auslöser dieser Entwicklung war der Jahresfehlbetrag im Jahr 2005.

10.6 Ergebnisanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Anteil Betriebsergebnis am Jahresüberschuss vor Steuern	[%]	264,56	263,88	-242,47

Tab. 46

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

Diese Kennzahl drückt den Anteil des Betriebsergebnisses (= Betriebserfolg nach HGB) am Jahresüberschuss vor Steuern (Betriebserfolg zzgl. Finanzerfolg und außerordentlichem Ergebnis) aus. Der Anteil der über 100 % hinausgeht zeigt indirekt den prozentmäßigen Anteil des Finanzergebnisses, welches das Betriebsergebnis in Richtung Jahresüberschuss vor Steuern reduziert.

10.7 Rentabilitätsanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	[%]	-5,27	4,27	-2,50
Gesamtkapitalrentabilität	[%]	0,86	2,92	1,33
Umsatzrentabilität	[%]	14,77	40,38	31,89
Return on Investment	[%]	0,86	2,92	1,32

Tab. 47

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

(1) Die Eigenkapitalrentabilität zeigte eine sprunghafte Entwicklung, wobei nur im Jahre 2004 eine positive Rendite erzielt werden konnte.

(2) Die Gesamtkapitalrentabilität stieg im Jahr 2004 von rd. 0,9 % auf rd. 2,9 %. Infolge der Baumaßnahmen des Jahres 2005 wurde Fremdkapital in erheblichem Ausmaß aufgenommen, welches naturgemäß zu höheren Fremdkapitalkosten und damit auch zu einer Verschlechterung des FE führte. Beide Faktoren in Zusammenschau mit der Bilanzverlängerung führten zu einem Rückgang der Gesamtkapitalrentabilität im Jahr 2005 auf rd. 1,3 %.

(3) Tendenziell stieg die Umsatzrentabilität im Jahr 2004 stark an (von rd. 15 % auf rd. 40 %), um im Jahr 2005 auf rd. 32 % zu fallen.

(4) Analog der Gesamtkapitalrentabilität zeigte der ROI eine sprunghafte Entwicklung.

10.7.2 Zu (1) Der BLRH kritisierte die negative Eigenkapitalrentabilität in den Jahren 2003 und 2005 und verwies auf die Vorteilhaftigkeit alternativer, „risikoloser“ Veranlagungsformen für den Eigenkapitalgeber.

Zu (2) Der BLRH verwies kritisch auf die geringe Gesamtkapitalrentabilität im Betrachtungszeitraum, da mit derartig geringen Renditen die Fremdkapitalkosten nicht abgedeckt werden können.

Zu (3) Der BLRH vermerkte kritisch, dass der Umsatzrückgang von 2004 auf 2005 nicht im selben Ausmaß mit einem Rückgang der Aufwände einherging. Dies führte dazu, dass das Verhältnis vom BE zum Umsatzerlös sich deutlich verringerte. Die Fähigkeit des Unternehmens, auf Umsatzenschwankungen unterschiedlichster Ursache durch Rationalisierungsmaßnahmen im Aufwandsbereich zu reagieren, war damit nicht in ausreichendem Maße erkennbar. Der BLRH erachtete Rationalisierungspotentiale in Teilen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen als lukrierbar.

Zu (4) Der BLRH betrachtete den ROI unter 3 % als zu niedrig und insbesondere für den Eigenkapitalgeber als unwirtschaftlich. Der BLRH verwies in diesem Zusammenhang auf den entgangenen alternativen Nutzen bei der Einsetzung des Kapitals (Opportunitätskosten) in andere Veranlagungsformen. Beispielhaft sei hier die SMR für Bundesanleihen erwähnt, die 2005 im Jahresdurchschnitt 2,97 % betrug.⁷⁴

10.7.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 5.7.3.

10.7.4 Der BLRH verwies hierzu auf seine Replik im Abschnitt 5.7.4.

10.8 Wertorientierte Kennzahlenanalyse

Jahre	[-]	2003	2004	2005
ROCE	[%]	1,64	4,56	1,43
EVA	[EUR]	-35.977	31.486	-143.360
WACC	[%]	3,27	3,27	3,90

Tab. 48

Quelle: JA 2003 bis 2005, Berechnungen: BLRH

⁷⁴ vgl. Homepage der Österreichischen Nationalbank (www.oenb.at).

(1) Der ROCE wies im Betrachtungszeitraum eine stark schwankende Entwicklung auf. Das Absinken des ROCE von 2004 auf 2005 ergab sich vor allem aus der Tatsache des infolge der Bautätigkeit stark angestiegenen zinspflichtigen Kapitals im Unternehmen. Dieser Umstand war begleitet von einer deutlichen Reduktion des NOPLAT⁷⁵.

(2) Infolge der Bautätigkeit im Jahr 2005 reduzierte sich (wie unter (1) gezeigt) der ROCE und fiel unter den Wert des zugehörigen WACC. Mit dieser negativen Differenz (Spread)⁷⁶ errechnete sich mit dem erhöhten zinspflichtigen Kapital im Unternehmen ein negativer EVA 2005.

(3) In der Berechnung des WACC wurden vom BLRH die erwartete Eigenkapitalrentabilität mit 5 % und die Fremdkapitalkosten ebenfalls mit 5 % abzüglich Steuern und gewichtet nach der Finanzierungsstruktur angesetzt.

Ob die Renditeerwartung des Investors erfüllt wurde, ergibt sich aus dem Vergleich mit der Kennzahl ROCE, wobei folgendes gilt:

- ROCE > WACC: Renditeerwartung des Investors erfüllt.
- ROCE < WACC: Renditeerwartung des Investors nicht erfüllt.

Der ROCE war in den Jahren 2003 und 2005 niedriger als der WACC. Lediglich im Jahr 2004 konnte ein höherer ROCE erwirtschaftet werden.

- 10.8.2 Zu (1, 3) Der BLRH verwies kritisch auf die nur leicht positiven ROCE-Werte in den Jahren 2003 und 2005 und in diesem Zusammenhang auch auf die Ergebnisse der Rentabilitätsanalyse gem. Abschnitt 10.7. Zudem hielt der BLRH erneut fest, dass prinzipiell mehr Rendite erwirtschaftet werden sollte, als das im gesamten Unternehmen investierte Kapital an Zinsen kostet. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht stellten die Jahre 2003 und 2005 unakzeptable Renditesituationen dar.

Grundsätzlich sollte der ROCE am österreichischen Immobilienmarkt rund 6 bis 8 % betragen. Dazu war allerdings zu erwähnen, dass die Branche Wertsteigerungen der Immobilien in diese Kennzahl einrechnet. Dies war beim TZJ - das seine Jahresabschlüsse nach den Bestimmungen des HGB erstellte - nicht der Fall.

Zu (2) Der BLRH wies aufgrund der negativen EVA-Werte der Jahre 2003 und 2005 kritisch darauf hin, dass im TZJ in den genannten Jahren Wertevernichtung betrieben wurde, weshalb dieses Investment aus betriebswirtschaftlicher Sicht in den Jahren 2003 und 2005 nicht argumentierbar war. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung nach Abschluss der Bautätigkeiten würde abzuwarten bleiben.

- 10.8.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 5.7.3.

- 10.8.4 Der BLRH verwies hiezu auf seine Replik im Abschnitt 5.7.4.

⁷⁵ NOPLAT – Net operating profit less adjusted taxes.

⁷⁶ Der Spread stellt die Differenz zwischen der Kennzahl ROCE und dem WACC dar. Ergibt sich ein positiver Spread, ist ein Wertezuwachs gegeben. Ist der Spread negativ, begründet sich daraus eine Wertevernichtung.

THEMA C) AUSLASTUNG

11. Gebäudemanagement

- 11.1 Grundlagen
- 11.1.1 (1) Zur Auslastung der sechs TZ wurde von der FMB ein Auslastungsvergleich der Technologiezentren betr. Juni 2003 zu Juni 2004 und ein Auslastungsüberblick betr. TZJ (2001 bis 2004), TZM und TZG (2002 bis 2004) und TZN (2003 bis 2004) vorgelegt. Darüber hinaus übermittelte die FMB für das Jahr 2004 Auslastungs-Statistiken aller TZ in den Monaten April, Juni, September und Dezember. Für das Jahr 2005 legte die FMB dem BLRH sechs Auslastungsauswertungen zu den sechs TZ mit Stand Februar, März, Mai, Oktober, November und Dezember vor, welche auskunftsgemäß⁷⁷ wegen eines unternehmensinternen Bedarfs erstellt wurden.
- (2) Für das Jahr 2003 konnten von der FMB selbst keine Auswertungen erstellt werden, da der FMB erst Ende April 2004 von den einzelnen Technologiezentrengesellschaften eine Generalvollmacht zur Vertretung der Technologiezentren erteilt wurde. Bis Ende 2004 wurden Unterlagen betreffend die Auslastung der Technologiezentren von der BIC – Business and Solution Centre erstellt und verwaltet. Die Auswertungen der BIC dienten nach Darstellung der GF ausschließlich statistischen Zwecken.⁷⁸
- 11.1.2 Zu (1, 2) Der BLRH kritisierte nachdrücklich, dass im Überprüfungszeitraum 2003 bis 2005 nur anlassbezogene und keine periodischen Auswertungen über die Auslastungen in den einzelnen TZ erstellt wurden.
- Er regte an, in regelmäßigen Abständen für sämtliche TZ einheitliche Auswertungen der Auslastungen durchzuführen. Regelmäßige Auswertungen verschaffen der Geschäftsführung einen Überblick über die Auslastungssituationen. Sie können dazu beitragen, frühzeitig auf Auslastungsprobleme zu reagieren und durch gezielte Maßnahmen einer Minderauslastung entgegen zu steuern.
- 11.1.3 Die FMB gab hierzu für die geprüften Stellen folgende Stellungnahme ab:
- „Von der FMB wurde eine Datenbanklösung für die Verwaltung der Mieter und der verschiedenen Prozesse entwickelt. Diese wird im Sinne eines aktiven Qualitätsmanagements laufend weiterentwickelt und optimiert. Mit der Datenbank wurden zusätzlich verschiedene Auswertungsmöglichkeiten der Daten geschaffen. Die Anregung des BLRH wurde zwischenzeitlich umgesetzt, die Auswertungen stehen damit langfristig für regelmäßige periodische Evaluierungen zu Verfügung.“*
- 11.1.4 Der BLRH begrüßte ausdrücklich die Implementierung einer Datenbanklösung zur Verwaltung und periodischen Auswertung der Mietflächen, die mit dem Einsetzen seiner Prüfungshandlungen einherging.

⁷⁷ mündliche Auskunft eines Geschäftsführers der FMB vom 10.10.2006.

⁷⁸ ebd.

11.2 Auslastung 2003

- 11.2.1 (1) Für das Jahr 2003 konnte von der FMB eine einzige Auswertung über die Auslastung der TZ Eisenstadt, Pinkafeld, Mittelburgenland, Jennersdorf und Güssing mit Stand 04/2003 vorgelegt werden.
- (2) Bezüglich des TZE wurden dem BLRH zusätzlich Aufzeichnungen übergeben, die eine prozentuelle Auslastung der einzelnen TZE-Bauteile (Technologiezentrum, Techno-Park, Block 4 sowie TechLab) zu den Zeitpunkten 31.12.2002 sowie 30.09. und 31.12.2003 darstellten.
- (3) Das TZN nahm erst im Laufe des Septembers 2003 seinen Betrieb auf. Für dieses Technologiezentrum konnten keine Angaben über die Auslastung gemacht werden.
- 11.2.2 Zu (1-3) Auf Grundlage der o. a. Unterlagen konnte der BLRH für das Geschäftsjahr 2003 weder über die durchschnittliche flächenmäßige Auslastung der einzelnen TZ noch über die Zahl der in den TZ angesiedelten Unternehmen fundierte Aussagen treffen.

11.3 Auslastung 2004

- 11.3.1 (1) Im Jahr 2004 wurden in allen TZ eine vermietbare Fläche von rd. 45.000 m² bewirtschaftet und rd. 160 Mieter betreut. Dabei zeigte die Betrachtung der Mieterstruktur eine Verteilung von ca. 55 % auf den Bereich Technologie, ca. 30 % auf den Bereich industriennahe Dienstleister, ca. 8 % auf den Aus- und Weiterbildungsbereich sowie ca. 7 % auf Infrastruktur (Post, Bank, Restaurant u. ä.).⁷⁹

Lt. WiBAG Tätigkeitsbericht 2004 konnte sich die Nachfrage nach Mietflächen in den Technologiezentren nach einer Periode schwacher Nachfrage und der damit verbundenen rückläufigen Auslastungsentwicklung ab der Jahresmitte 2004 verbessern. Ausschlaggebend für Mieterauszüge aus den Technologiezentren waren auskunftsgemäß neben der Geschäftsauflösung die räumliche und organisatorische Integration von Konzerngesellschaften im Bereich der Muttergesellschaft aus Kosten- bzw. Rationalisierungsgründen. Daneben suchten Klein- und Mittelbetriebe nach Eigentumsflächen.⁸⁰

(2) Auf Grundlage der dem BLRH übermittelten Unterlagen für die angeführten vier Monate zeigte sich 2004 folgende flächenmäßige Auslastung der einzelnen TZ:

Auslastung 2004					
	04	06	09	12	Durchschnitt
	[%]				
TZN	66,08	63,71	58,76 ⁺	60,77 ⁺	62,33
TZE	87,07	85,10	84,08	84,57	85,21
TZM	88,56	89,50	88,44	91,43	89,48
TZP	53,91	57,86	60,27	58,50	57,64
TZG	65,06	66,70	67,23	82,79	70,45
TZJ	97,98	97,98	97,98	97,99	97,98

⁺) Die Auslastungsauswertungen berücksichtigten ab 09/2004 eine von einem einzelnen Großmieter angemietete Fläche nicht mehr, was sich als Reduzierung der Auslastung ausdrückte.

Tab. 49
Quelle: FMB, Darstellung: BLRH

⁷⁹ vgl. WiBAG Tätigkeitsbericht 2004, S. 11.
⁸⁰ ebd., S. 12 und 13.

(3) Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2004 in den einzelnen TZ angesiedelten Unternehmen stellte sich auf Grundlage der dem BLRH übermittelten Unterlagen für die angeführten vier Monate folgendermaßen dar:

Mieter 2004					
	04	06	09	12	Durchschnitt
	[Anzahl]				
TZN	11	11	16	17	13,75
TZE	95	90	90	84	89,75
TZM	11	11	11	14	11,75
TZP	7	8	9	8	8,00
TZG	22	23	26	28	24,75
TZJ	14	14	14	14	14,00
Gesamt	160	157	166	165	162,00

Tab. 50
Quelle: FMB, Darstellung: BLRH

(4) Eine Aussage über die Auslastungsentwicklung im TZN konnte vom BLRH nicht getroffen werden, da die zur Verfügung gestellten Auswertungen ab 09/2004 von geänderten Prämissen ausgingen. Es konnte demgegenüber festgestellt werden, dass die Anzahl an Mietern im TZN bis zum Jahresende gesteigert werden konnte.

Die Auslastung im TZE sank im Laufe des Jahres leicht ab, dennoch konnte Ende des dritten Quartals bis Jahresende 2004 ein stabiler Auslastungsgrad erreicht werden.

Das TZM konnte in den ersten drei Quartalen eine gleichmäßige Auslastung erzielen, was auf eine konstante Vermietungssituation zurückzuführen war. Im letzten Quartal stieg die Auslastung aufgrund des Zuzuges neuer Mieter.

Im TZP war eine Steigerung der Auslastung im Laufe des Jahres feststellbar, welche mit einer Erhöhung der Anzahl an Mietern verbunden war. Gegen Jahresende sanken sowohl der Auslastungsgrad als auch die Mieterzahl ab.

Die Auslastungssituation im TZG war gekennzeichnet durch einen verstärkten Zuzug von Mietern ab dem zweiten Halbjahr 2004. Im vierten Quartal erfolgte eine Reduzierung der vermietbaren Flächen, gleichzeitig konnte aber eine leichte Steigerung der vermieteten Flächen und somit eine Steigerung der Auslastung erreicht werden.

Im TZJ konnte 2004 eine über das Jahr konstant hohe Auslastung festgestellt werden.

11.4 Auslastung 2005

11.4.1 (1) Im Jahr 2005 wurden in den sechs Technologiezentren eine vermietbare Fläche von rd. 49.000 m² bewirtschaftet und rd. 190 Mieter betreut. Die Mieterstruktur zeigte eine gleiche Verteilung wie im Jahr 2004.⁸¹

⁸¹ vgl. WiBAG Jahresbericht 2005, S. 12.

Lt. WiBAG-Tätigkeitsbericht 2005 zeigte die Entwicklung der Nachfragesituation seit Mitte 2004 eine kontinuierliche Verbesserung. Die Technologiezentren waren wohl weiterhin mit Mieterauszügen konfrontiert. Es gelang aber auskunftsgemäß, die Nachfrage anzuregen, neue Mieter zu gewinnen und die Mieterauszüge zu überkompensieren. Insgesamt zeigte sich nach Darstellung der WiBAG eine Zunahme der Mieterfluktuation sowie in weiterer Folge des Betreuungsaufwands.⁸²

(2) Auf Grundlage der dem BLRH übermittelten Unterlagen für die angeführten sechs Monate zeigte sich 2005 folgende flächenmäßige Auslastung der Technologiezentren:

Auslastung 2005							
	02	03	05	10	11	12	Durchschnitt
	[%]						
TZN	71,00	75,00	72,94	73,66	74,74	74,73	73,68
TZE	86,00	87,00	89,12	90,55	89,63	89,56	88,64
TZM	92,00	92,00	92,42	91,49	87,89	87,89	90,62
TZP	60,00	64,00	66,20	67,58	67,58	67,58	65,49
TZG	83,00	81,00	86,01	87,98	86,79	86,79	85,26
TZJ	98,00	98,00	95,65	98,14	98,36	98,36	97,75

Tab. 51
Quelle: FMB, Darstellung: BLRH

(3) In den TZN, TZP und TZG konnte im Laufe des Jahres 2005 eine leicht steigende Auslastung der Technologiezentren festgestellt werden, während diese im TZE nach einem Anstieg nach Jahresbeginn ab Mai konstant blieb. Dagegen sank die Auslastung im TZM nach einem höheren Auslastungsgrad zu Jahresbeginn gegen Jahresende hin ab. Das TZJ wies auch 2005 wieder eine konstant hohe Auslastung auf.

(4) Die Anzahl der im Februar und März 2005 in den einzelnen TZ angesiedelten Unternehmen stellte sich folgendermaßen dar:

Mieter 2005		
	02	03
	[Anzahl]	
TZN	19	19
TZE	85	85
TZM	14	15
TZP	7	7
TZG	28	28
TZJ	13	13
Gesamt	166	167

Tab. 52
Quelle: FMB, Darstellung: BLRH

⁸² ebd., S. 12 und 13.

12. Gegenüberstellung Erlöse - Auslastung

12.1 Grundsätzliches

12.1.1 Ausgehend von der Erlösmechanik: $\text{Umsatz} = \text{Menge} \times \text{Preis}$ setzte der BLRH im Folgenden die Entwicklung der Auslastungsgrade in den einzelnen TZ mit der Entwicklung der Erlöse und des EGT in Beziehung. Damit sollte die Fähigkeit der TZ analysiert werden, mit steigenden/fallenden Auslastungsgraden steigende/fallende Erlöse bzw. Ergebnisse (EGT) zu erwirtschaften. Die Bildung der Umsatzerlöse stellte eine Funktionalität von vermietbarer Fläche und spezifischem Flächenpreis dar. Der spezifische Flächenpreis wiederum unterteilte sich auskunftsgemäß in unterschiedliche Kategorien (Büro, Lager, Sonstiges etc.). Die vermietbare Fläche stellte in allen TZ eine bekannte und überwiegend konstante Größe dar (ausgenommen TZN 2004 und TZG im vierten Quartal 2004). Als einzige Variable dieses funktionalen Zusammenhangs verblieb die Bildung des spezifischen Mietpreises.

Die folgende Analyse sollte allfällige Gegenläufigkeiten in der Entwicklung der Auslastungsgrade zu den Ergebnissen (EGT und Erlöse) darstellen. Dazu wurden in den zugehörigen, nachstehenden Abbildungen die Gesamterlöse (bestehend aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen) und das EGT dem Auslastungsgrad gegenübergestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden Erlöse und EGT in Linienform sowie die Auslastungsgrade in Säulenform dargestellt.

12.2 TZ Neusiedl am See

12.2.1

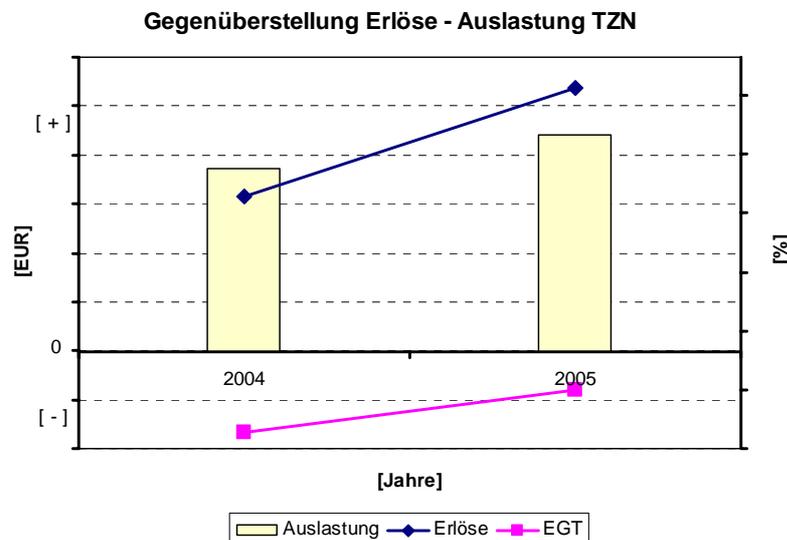


Abb. 2
Quelle: FMB, Darstellung BLRH

Der BLRH stellte fest, dass die Steigerung des Auslastungsgrades mit einem Anstieg der Erlöse einher hing. Das negative EGT konnte in einem geringeren Ausmaß als die Erlöse gesteigert werden, was auf die Zunahme des Zinsaufwands für die Bedienung des Fremdkapitals zurückzuführen war.

12.2.2 Die Erlösentwicklung im TZN zeigte, dass den Mietern spezifische Flächenpreise im oberen Preissegment (Büro) in Ansatz gebracht werden mussten, ansonsten eine derartige, positive Erlösentwicklung nicht zu erwirtschaften gewesen wäre.

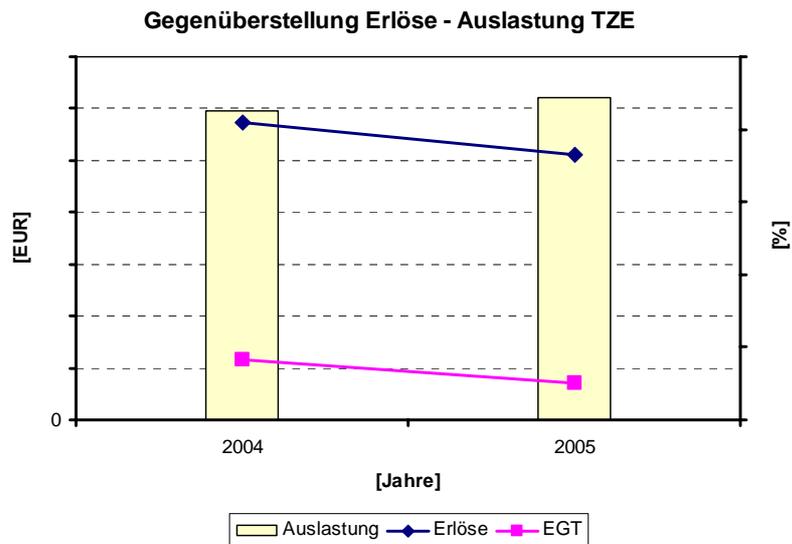


Abb. 3
Quelle: FMB, Darstellung BLRH

Der BLRH konstatierte bei leicht steigender Auslastungsentwicklung sowohl ein fallendes EGT als auch fallende Erlöse. Dies gerade vor dem Hintergrund fallender betrieblicher Aufwendungen und eines im Wesentlichen 2004 und 2005 kaum veränderten Finanzaufwands.

- 12.3.2 Der BLRH stellte eine divergierende Entwicklung zwischen dem Auslastungsgrad und dem Erlös bzw. dem EGT des Jahres 2005 fest. Er kritisierte mit Nachdruck, dass trotz einer gestiegenen Auslastung des TZE im Jahr 2005 sowohl geringere Erlöse als auch ein überproportional schlechteres EGT als im Jahr 2004 erwirtschaftet wurden.

Der BLRH empfahl, über eine Branchenanalyse eine Steigerung der Mietflächenpreise zu erwägen. Darüber hinaus wären einzelfallorientierte Vereinbarungen mit Mietern großer Flächen im Lichte der obigen Erlösentwicklung neu zu überdenken. Letztlich wäre auch über eine Flächenstrukturanalyse der Anteil von höherpreisigen Büro- zu niederpreisigen Lager- und sonstigen Flächen zu erheben.

Weiters empfahl er, über eine Aufwandstrukturanalyse mögliche Rationalisierungspotentiale zu entwickeln.

- 12.3.3 Die FMB gab hierzu für die geprüften Stellen folgende Stellungnahme ab:
„Zu der seitens des BLRH angeregten Branchenanalyse zur Steigerung der Mietpreise ist anzumerken, dass eine klare Abgrenzung zu den in Ballungsräumen (Wien, Graz) erzielbaren Mieterlösen zu setzen ist. Wie aus Marktanalysen ersichtlich ist, bewegen sich die Burgenländischen Technologiezentren aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur und Umfeldbedingungen im regionalen Umfeld der erzielbaren Mietpreise. Es ist davon auszugehen, dass weitere Mietpreiserhöhungen zu einer sinkenden Auslastung führen würden, wodurch der gewünschte Anstieg der Gesamtmietlerlöse nicht erreicht werden kann.“

Die im Bericht des BLRH angesprochenen einzelfallorientierten Vereinbarungen mit Mietern großer Flächen im Hinblick auf Preiserhöhungen scheinen aus den o.a. Gründen ebenfalls wenig zielführend. Dies deshalb, als Mietverträge bestehen, in denen Preis- und Leistung geregelt sind.

Vielmehr hat es sich in Zeiten einer erhöhten Volatilität des Marktes als zielführende Strategie erweisen, gerade mit Kernmietern mehrjährige Mietbindungen zu vereinbaren. Dies ist aber gleichzeitig mit Preiserhöhungen nicht erreichbar.“

- 12.3.4 Angesichts der augenfällig divergierenden Entwicklung zwischen dem steigenden Auslastungsgrad und den sinkenden Erlösen empfahl der BLRH unter Pkt. 12.3.2 „[...] einzelfallorientierte Vereinbarungen mit Mietern großer Flächen [...] zu überdenken“. Damit vermeinte der BLRH, Mietern großer Flächen in Zukunft keine Preisnachlässe auf die üblichen Mietpreise zu gewähren, da ein steigender Auslastungsgrad, der mit fallenden Erlösen einher geht, nur auf fallende (und nicht auf steigende) Mietpreise hindeuten kann.

Der BLRH bekräftigte daher seine oben ausgesprochenen Empfehlungen.

12.4 TZ Mittelburgenland 12.4.1

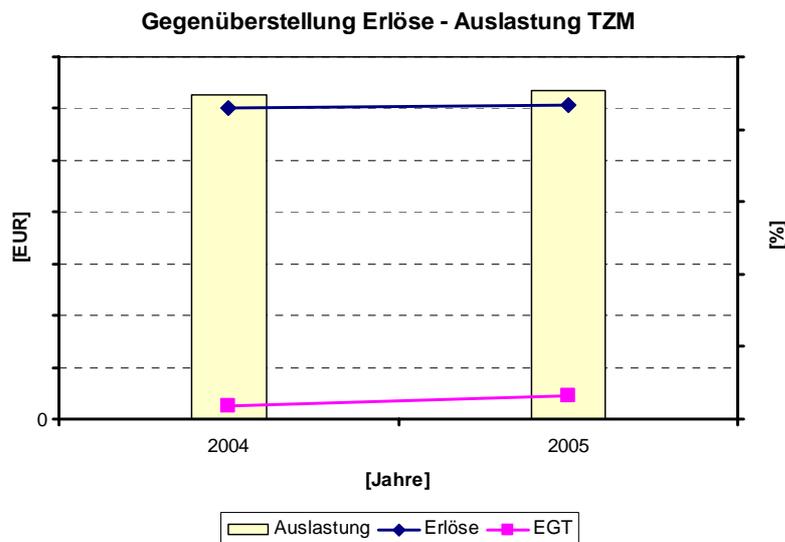


Abb. 4
Quelle: FMB, Darstellung BLRH

Einem leichten Anstieg des Auslastungsgrades stand eine dementsprechende Erhöhung der Erlöse gegenüber. Die Entwicklung des EGT lag überproportional über dem Trend der Erlösentwicklung.

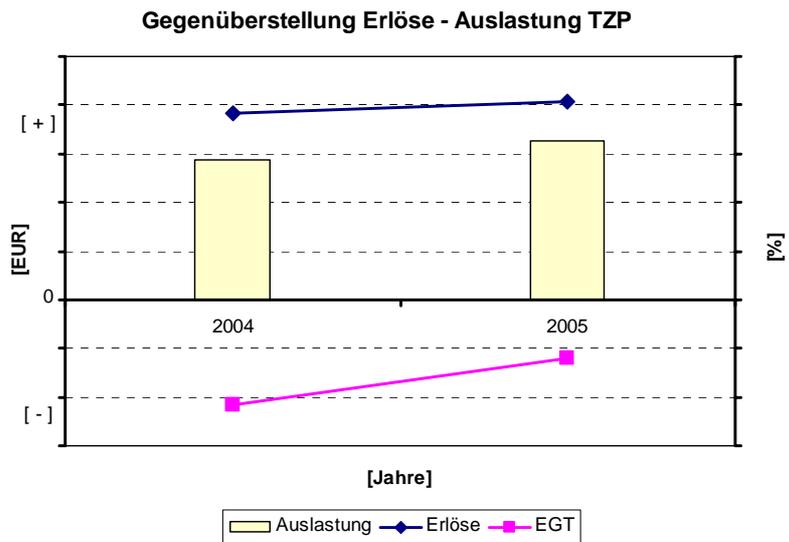


Abb. 5
Quelle: FMB, Darstellung BLRH

Dem Anstieg des Auslastungsgrades stand eine Erhöhung der Erlöse gegenüber. Die Entwicklung des EGT – wie wohl in allen Jahren negativ – lag über dem Trend der Erlösentwicklung. Dies resultierte vor allem aus einer Reduzierung des Finanzaufwandes und auch einer Verringerung der Aufwände.

12.5.2 Der BLRH anerkannte wohl die offensichtlichen Bemühungen des TZP, durch eine aufwandseitige Konsolidierung eine Verbesserung des Ergebnisses (EGT) zu bewirken. Ungeachtet dessen war kritisch anzumerken, dass das EGT im gesamten Betrachtungszeitraum negativ war. Mit einer primär aufwandseitigen Konsolidierung würde das EGT kaum Aussicht haben, positiv zu werden. Der BLRH empfahl daher, insbesondere Maßnahmen zur Steigerung des Auslastungsgrades (und damit zur Steigerung der Erlöse) zu setzen.

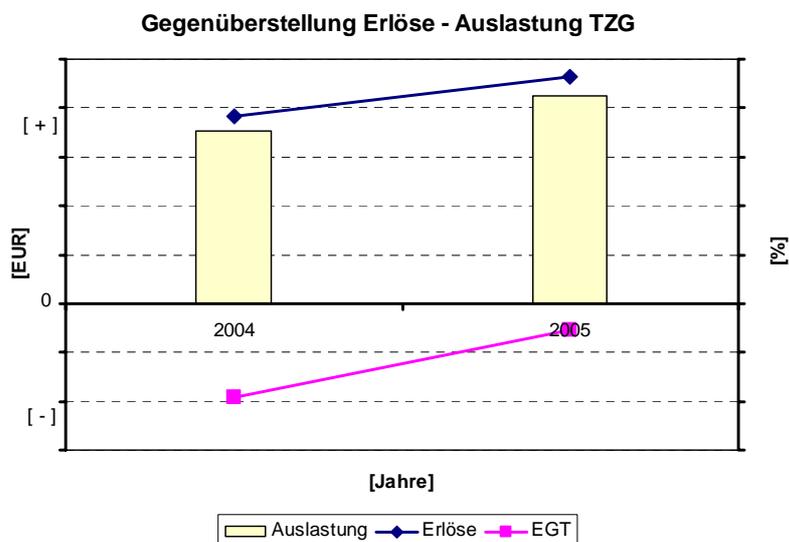


Abb. 6
Quelle: FMB, Darstellung BLRH

Dem Anstieg des Auslastungsgrades stand eine Erhöhung der Erlöse gegenüber. Die Entwicklung des EGT – wie wohl in allen Jahren negativ – lag über dem Trend der Erlösentwicklung. Dies resultierte vor allem aus einer Reduzierung des Finanzaufwandes. Dem gegenüber stiegen die Aufwände im Betrachtungszeitraum an. Insbesondere war ein Anstieg im sonstigen betrieblichen Aufwand zu verzeichnen.

- 12.6.2 Der BLRH anerkannte wohl die offensichtlichen Bemühungen des TZG, durch eine ertrags- wie aufwandseitige Konsolidierung eine Verbesserung des Ergebnisses (EGT) zu bewirken. Ungeachtet dessen war kritisch anzumerken, dass das EGT im gesamten Betrachtungszeitraum negativ war. Der BLRH empfahl daher, Maßnahmen zur Senkung der betrieblichen Aufwände sowie der weiteren Steigerung des Auslastungsgrades (und damit zur Steigerung der Erlöse) zu setzen.

12.7 TZ Jennersdorf

12.7.1

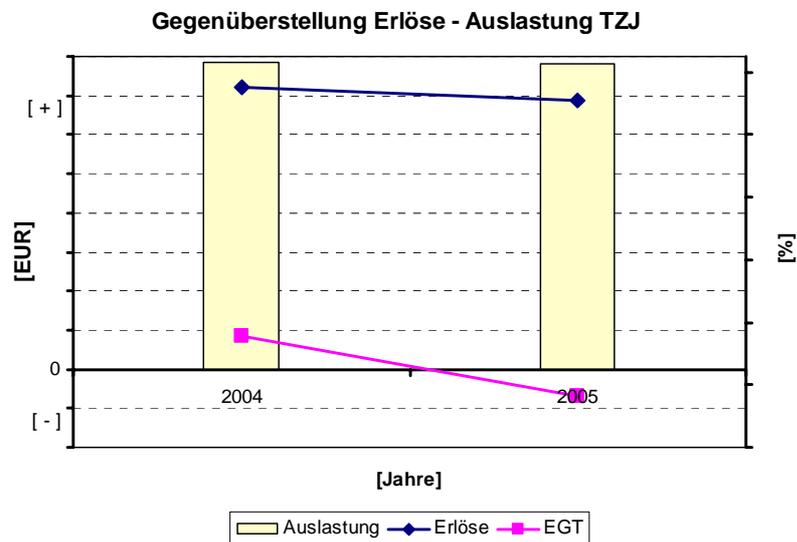


Abb. 7
Quelle: FMB, Darstellung BLRH

Der BLRH stellte eine divergierende Entwicklung zwischen dem nahezu konstanten Auslastungsgrad einerseits und dem fallenden Erlös des Jahres 2005 andererseits fest. Dazu fiel das im Jahr 2004 positive EGT vor allem in Folge eines stark gestiegenen Finanzaufwandes überproportional ab und wurde 2005 negativ.

- 12.7.2 Der BLRH kritisierte mit Nachdruck, dass trotz einer nahezu konstanten Auslastung des TZJ im Jahr 2005 sowohl geringere Erlöse als auch ein überproportional schlechteres EGT als im Jahr 2004 erwirtschaftet wurden. Der BLRH empfahl, einzelfallorientierte Vereinbarungen mit Mietern größerer Flächen im Lichte der obigen Erlösentwicklung neu zu überdenken. Letztlich wäre auch über eine Flächenstrukturanalyse der Anteil von höherpreisigen Büro- zu niederpreisigen Lager- und sonstigen Flächen zu erheben. Weiters empfahl er, über eine Aufwandstrukturanalyse mögliche Rationalisierungspotentiale zu entwickeln.
- 12.7.3 Der BLRH verwies auf die gleich lautende Stellungnahme der FMB für die geprüften Stellen in Abschnitt 12.3.3.
- 12.7.4 Der BLRH verwies hierzu auf seine Replik im Abschnitt 12.3.4.

13. Simulationsrechnungen

13.1 Grundsätzliches, Prämissen

13.1.1 (1) Der BLRH erstellte eine Simulationsrechnung an Hand der vorliegenden Jahresabschlüsse und Auslastungsunterlagen für alle sechs TZ. Zweck dieser Simulationsrechnung sollte es sein, über eine Extrapolation auf Grundlage der vorliegenden IST-Ergebnisse 2005 auf ein idealisiertes Folgegeschäftsjahr unter der Prämisse der Vollauslastung zu schließen.

Dazu wurden vom BLRH zwei Fallstudien erstellt:

- a) Annahme der Vollauslastung des jeweiligen TZ.
Ausgehend von den Auslastungsgraden 2005 der einzelnen TZ wurden für alle 6 TZ die Erlöse im Rahmen dieser Simulation auf eine 100 %ige Auslastung (Vollauslastung) extrapoliert.
- b) Break-Even: Aufsuchen des für ein ausgeglichenes Ergebnis (EGT) erforderlichen Auslastungsgrades. Ausgehend von den IST-Werten lt. GuV 2005 und den tatsächlichen Auslastungsgraden wurden für die TZN, TZP, TZG und TZJ jene Auslastungsgrade ermittelt, bei welchen das EGT vom negativen Bereich heraus einen ausgeglichenen Wert (Erlöse = Aufwände) erreichen würde.

(2) Zur Berechnung beider Fallstudien ging der BLRH von folgenden Prämissen aus:

- Die betrieblichen Aufwände wurden im Sinne des Best-Case-Szenarios nicht erhöht (Indexierung), sondern entsprechend den Werten in der GuV 2005 unverändert beibehalten.
- Der Finanzerfolg wurde trotz eines zum Abschluss der Prüfungshandlungen steigenden Zinsniveaus unverändert beibehalten.
- Die Steigerung des Auslastungsgrades der einzelnen TZ fußte auf einer linearen Extrapolation der Entwicklung des Auslastungsgrades im jeweiligen TZ von 2004 auf 2005.
- Über die bereits in Kapitel 12 dargelegte Erlösmechanik (Umsatz = Menge x Preis) wurde mathematisch ein linearer Zusammenhang zwischen Erlös und Auslastungsgrad hergestellt.

13.2 TZ Neusiedl
am See

13.2.1

	GuV 2005	Simulation Vollaus- lastung
	[%]	
Umsatzerlöse	944,03	1.281,26
Sonst. betriebl. Erträge	467,12	633,98
Summe Erlöse	1.411,14	1.915,23
Materialaufwendungen	0,25	0,25
Personalaufwand	0,00	0,00
Abschreibungen	510,76	510,76
Sonst. betriebl. Aufwendungen	636,71	636,71
Summe Aufwände	1.147,72	1.147,72
Betriebserfolg	263,43	767,52
Finanzerfolg	-464,33	-464,33
EGT	-200,91	303,18
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	0,00	0,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-200,91	303,18

Tab. 53

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

(1) Der durchschnittliche Jahresauslastungsgrad 2005 betrug 73,68 %. Bei Vollauslastung würden die Erlöse von 1.411,14 % auf 1.915,23 % und dementsprechend das EGT von -200,91 % auf 303,18 % ansteigen. Zur Erreichung dieser fiktiven Auslastungssteigerung, welche die lineare Fortsetzung der Jahre 2004/2005 darstellt, wäre rechnerisch ein Zeitraum von 2,32 Jahren erforderlich. Im Ergebnis würde mit einer 100 %igen Auslastung das TZN unter den getroffenen Prämissen jedenfalls ein positives operatives Ergebnis erzielen können.

(2) Für ein ausgeglichenes operatives Ergebnis (EGT = 0) wäre bei Zugrundelegung der obigen Prämissen eine Auslastungssteigerung um 10,49 % auf 84,17 % erforderlich. Dazu wäre bei linearer Fortsetzung der Steigerung der Jahre 2004/2005 rechnerisch ein Zeitraum von rd. einem Jahr erforderlich.

13.3 TZ Eisenstadt 13.3.1

	GuV 2005	Simulation Vollaus- lastung
	[%]	
Umsatzerlöse	58,85	66,39
Sonst. betriebl. Erträge	7,21	8,13
Summe Erlöse	66,05	74,52
Materialaufwendungen	8,05	8,05
Personalaufwand	0,00	0,00
Abschreibungen	18,84	18,84
Sonst. betriebl. Aufwendungen	21,15	21,15
Summe Aufwände	48,04	48,04
Betriebserfolg	18,01	26,48
Finanzerfolg	-9,06	-9,06
EGT	8,95	17,42
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	2,24	2,24
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	6,71	15,18

Tab. 54

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

Der durchschnittliche Jahresauslastungsgrad 2005 betrug 88,64 %. Bei Vollauslastung würden die Erlöse von 66,05 % auf 74,52 % und dementsprechend das EGT von 8,95 % auf 17,42 % ansteigen. Zur Erreichung dieser fiktiven Auslastungssteigerung, welche die lineare Fortsetzung der Jahre 2004/2005 darstellt, wäre rechnerisch ein Zeitraum von 3,31 Jahren erforderlich.

13.4 TZ Mittelburgenland 13.4.1

	GuV 2005	Simulation Vollauslastung
	[%]	
Umsatzerlöse	88,49	97,65
Bestandsveränderungen	0,00	0,00
Sonst. betriebl. Erträge	12,47	13,76
Summe Erlöse	100,96	111,41
Materialaufwendungen	0,11	0,11
Personalaufwand	0,00	0,00
Abschreibungen	34,48	34,48
Sonst. betriebl. Aufwendungen	38,82	38,82
Summe Aufwände	73,41	73,41
Betriebserfolg	27,56	38,01
Finanzerfolg	-20,04	-20,04
EGT	7,52	17,97
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	0,47	0,47
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	7,05	17,50

Tab. 55

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

Der durchschnittliche Jahresauslastungsgrad 2005 betrug 90,62 %. Bei Vollauslastung würden die Erlöse von 100,96 % auf 111,41 % und dementsprechend das EGT von 7,52 % auf 17,97 % ansteigen. Zur Erreichung dieser fiktiven Auslastungssteigerung, welche die lineare Fortsetzung der Jahre 2004/2005 darstellt, wäre rechnerisch ein Zeitraum von 8,23 Jahren erforderlich.

- 13.4.2 Unter Zugrundelegung eines zeitlichen Planungshorizonts für Mittelfristplanungen im Ausmaß von bis zu vier Jahren⁸³ erschien dem BLRH dieser Umsetzungszeitraum als außerhalb jedes planerisch vertretbaren Bereichs.

⁸³ Egger/Winterheller, Kurzfristige Unternehmensplanung, Wien 1994, S. 55.

13.5 TZ Pinkafeld 13.5.1

	GuV 2005	Simulation Vollaus- lastung
	[%]	
Umsatzerlöse	90,22	137,76
Sonst. betriebl. Erträge	25,45	38,86
Summe Erlöse	115,67	176,62
Materialaufwendungen	0,16	0,16
Personalaufwand	0,00	0,00
Abschreibungen	47,61	47,61
Sonst. betriebl. Aufwendungen	80,22	80,22
Summe Aufwände	128,00	128,00
Betriebserfolg	-12,33	48,62
Finanzerfolg	-21,71	-21,71
EGT	-34,05	26,91
ao. Ergebnis	0,00	0,00
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	0,00	0,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-34,05	26,91

Tab. 56

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

(1) Der durchschnittliche Jahresauslastungsgrad 2005 betrug 65,49 %. Bei Vollaustung würden die Erlöse von 115,67 % auf 176,62 % und dementsprechend das EGT von -34,05 % auf 26,91 % ansteigen. Zur Erreichung dieser fiktiven Auslastungssteigerung, welche die lineare Fortsetzung der Jahre 2004/2005 darstellt, wäre rechnerisch ein Zeitraum von 4,40 Jahren erforderlich. Im Ergebnis würde mit einer 100 %igen Auslastung das TZP unter den getroffenen Prämissen jedenfalls ein positives operatives Ergebnis erzielen können.

(2) Für ein ausgeglichenes operatives Ergebnis (EGT = 0) wäre bei Zugrundelegung der obigen Prämissen eine Auslastungssteigerung um 19,28 % auf 84,77 % erforderlich. Dazu wäre bei linearer Fortsetzung der Steigerung der Jahre 2004/2005 rechnerisch ein Zeitraum von 2,46 Jahren erforderlich.

- 13.5.2 Zu (1) Unter Zugrundelegung eines zeitlichen Planungshorizonts für Mittelfristplanungen im Ausmaß von bis zu vier Jahren⁸⁴ erschien dem BLRH dieser Umsetzungszeitraum als außerhalb jedes planerisch vertretbaren Bereichs.

⁸⁴ ebd.

13.6 TZ Güssing

13.6.1

	GuV 2005	Simulation Vollaus- lastung
	[%]	
Umsatzerlöse	98,64	115,69
Sonst. betriebl. Erträge	30,60	35,89
Summe Erlöse	129,23	151,58
Materialaufwendungen	0,00	0,00
Personalaufwand	0,00	0,00
Abschreibungen	56,82	56,82
Sonst. betriebl. Aufwendungen	63,86	63,86
Summe Aufwände	120,68	120,68
Betriebserfolg	8,55	30,89
Finanzerfolg	-23,92	-23,92
EGT	-15,37	6,97
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	0,00	0,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-15,37	6,97

Tab. 57

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

(1) Der durchschnittliche Jahresauslastungsgrad 2005 betrug 85,26 %. Bei Vollauslastung würden die Erlöse von 129,23 % auf 151,58 % und dementsprechend das EGT von -15,37 % auf 6,97 % ansteigen. Zur Erreichung dieser fiktiven Auslastungssteigerung, welche die lineare Fortsetzung der Jahre 2004/2005 darstellt, wäre rechnerisch ein Zeitraum von einem Jahr erforderlich. Im Ergebnis würde mit einer 100 %igen Auslastung das TZG unter den getroffenen Prämissen jedenfalls ein positives operatives Ergebnis erzielen können.

(2) Für ein ausgeglichenes operatives Ergebnis (EGT = 0) wäre bei Zugrundelegung der obigen Prämissen eine Auslastungssteigerung um 10,14 % auf 95,40 % erforderlich. Dazu wäre bei linearer Fortsetzung der Steigerung der Jahre 2004/2005 rechnerisch ein Zeitraum von rd. acht Monaten erforderlich.

13.7 TZ Jennersdorf

13.7.1

	GuV 2005	Simulation Vollauslastung
	[%]	
Umsatzerlöse	92,67	94,80
Sonst. betriebl. Erträge	29,59	30,27
Summe Erlöse	122,26	125,07
Materialaufwendungen	0,00	0,00
Personalaufwand	0,00	0,00
Abschreibungen	28,38	28,38
Sonst. betriebl. Aufwendungen	64,33	64,33
Summe Aufwände	92,71	92,71
Betriebserfolg	29,55	32,36
Finanzerfolg	-41,73	-41,73
EGT	-12,19	-9,37
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	0,00	0,00
	0,00	0,00
Jahresüberschuss/- fehlbetrag	-12,19	-9,37

Tab. 58

Quelle: Firmenbuch, Darstellung: BLRH; Bezugsgröße: Erlöse 2003 = 100 %

(1) Der durchschnittliche Jahresauslastungsgrad 2005 betrug 97,75 % und war von 2004 auf 2005 fallend. Eine theoretische Vollauslastung würde dem zu Folge Erlöse von 125,07 % ergeben. Damit verbunden wäre dennoch ein negatives EGT in Höhe von -9,37 %.

(2) Ein ausgeglichenes EGT konnte nicht erreicht werden, da selbst mit Vollauslastung unter den angenommenen Prämissen ein negatives Ergebnis erwirtschaftet würde.⁸⁵

- 13.7.2 Zu (1, 2) Der BLRH wies kritisch darauf hin, dass unter den getroffenen Prämissen für das TZJ auch unter der Fiktion einer Vollauslastung (Steigerung der Erlöse von 122,26 % auf 125,07 %) kein positives EGT erwirtschaftet werden könnte. Da eine Steigerung der Erlöse über die Auslastung allein kein positives operatives Ergebnis ergeben würde, muss jede weitere Geschäftsführungsmaßnahme die Nutzung jeglichen Rationalisierungspotentials im Aufwandsbereich umfassen. Erst in Zusammenschau mit dieser flankierenden Maßnahme könnte eine wirtschaftliche Führung des Unternehmens vorstellbar sein. Ein Break-Even konnte im TZJ nicht erreicht werden, da unter den getroffenen Prämissen kein positives EGT (und folglich auch kein Null-Wert) errechnet werden konnte.

⁸⁵ Damit das EGT beim Wert 0 zu liegen käme, müsste der Auslastungsgrad um 9,74 % auf (theoretische) 107,49 % gesteigert werden.

14. Schlussbemerkungen

Zusammenfassend hob der BLRH folgende Empfehlungen hervor:

(1) Der BLRH empfahl, die in den Gesellschaftsverträgen festgelegte Anzahl an Generalversammlungen abzuhalten.

(2) Der BLRH regte an, die Generalversammlungen entweder an den gesellschaftsvertraglich festgelegten Orten abzuhalten oder eine Abänderung der Gesellschaftsverträge hinsichtlich des Generalversammlungsortes in Erwägung zu ziehen.

(3) Weiters empfahl der BLRH, bei der Erstellung der Jahresabschlüsse die Rechnungslegungsvorschriften des UGB/HGB zu beachten.

(4) Aus Sicht des BLRH sollte hinterfragt werden, ob die Nutzungsdauer der vermieteten Gebäude der einzelnen TZ von 50 Jahren aus technischer und/oder wirtschaftlicher Sichtweise vertretbar erscheint.

(5) Beim TZJ empfahl der BLRH, einem weiteren Absinken der Eigenkapitalquote durch geeignete bilanzstrukturelle Maßnahmen vorzubauen.

(6) Zum Gebäudemanagement regte der BLRH an, in regelmäßigen Abständen für sämtliche TZ einheitliche Auswertungen der Auslastungen durchzuführen. Regelmäßige Auswertungen verschaffen der Geschäftsführung einen Überblick über die Auslastungssituationen. Sie können dazu beitragen, frühzeitig auf Auslastungsprobleme zu reagieren und durch gezielte Maßnahmen einer Minderauslastung entgegen zu steuern.

(7) Der BLRH empfahl grundsätzlich, die Auslastungsgrade der Technologiezentren zwecks Verbesserung der Erlösstruktur zu erhöhen und/oder die aufwandseitig aufgezeigten Einsparungspotentiale bestmöglich zu nutzen, um eine wirtschaftliche Führung aller sechs TZ zu ermöglichen.

IV. Teil Anlagen

Anlage 1 Kenndaten der Technologiezentrum Neusiedl am See GmbH

Gründung:	03.05.2001 (Gesellschaftsvertrag), 26.06.2001 (FB)
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Unternehmensgegenstand:	<ul style="list-style-type: none"> a) Die Errichtung eines Technologie- und Technologietransferzentrums in Neusiedl am See, b) die Substanzerhaltung und das Betreiben bzw. Betreibenlassen des Technologie- und Technologietransferzentrums, c) die Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und Liegenschaften, d) die Beteiligung an Unternehmen, e) die Übernahme von Geschäftsführungen, f) die Veranstaltung von Seminaren und Fortbildungsveranstaltungen.
Stammkapital:	EUR 70.000 (26.06.2001 bis 16.02.2006) EUR 1.450.000 (16.02.2006 bis dato)
Gesellschafter:	<p><u>von 26.06.2001 bis 24.07.2001 (FB)</u> 90 % Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG 10 % Stadtgemeinde Neusiedl am See</p> <p><u>von 24.07.2001 bis 19.07.2003 (FB)</u> 90 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Stadtgemeinde Neusiedl am See</p> <p><u>von 19.07.2003 bis 21.09.2005 (FB)</u> 84 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 6 % ZIT Zentrum für Innovation und Technologie GmbH 10 % Stadtgemeinde Neusiedl am See</p> <p><u>von 21.09.2005 bis 16.02.2006 (FB)</u> 90 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Stadtgemeinde Neusiedl am See</p> <p><u>von 16.02.2006 bis 05.04.2006 (FB)</u> 99,52 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 0,48 % Stadtgemeinde Neusiedl am See</p> <p><u>von 05.04.2006 bis dato (FB)</u> 90 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Technologiezentren Holding GmbH</p>
Geschäftsführer:	<p><u>von 26.06.2001 bis 16.07.2002 (FB)</u> DI Johann Binder, selbständig</p> <p><u>von 16.07.2002 bis 04.06.2004 (FB)</u> DI Johann Binder und Mag. Peter Scheich, gemeinsam</p> <p><u>von 04.06.2004 bis 06.01.2006 (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier und Mag. Klaus Grabenhofer, gemeinsam</p> <p><u>von 06.01.2006 bis dato (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier, selbständig</p>

Tab. 59

Quelle: Firmenbuch; Darstellung: BLRH

Anlage 2 Kenndaten der Technologiezentrum Eisenstadt Ges.m.b.H.

Gründung:	12.06.1996 (Gesellschaftsvertrag), 27.06.1996 (FB)
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Unternehmensgegenstand:	a) Die Errichtung des Technologie- und Technologietransferzentrums in Eisenstadt, b) die Substanzerhaltung und c) das Betreiben beziehungsweise Betreibenlassen des Technologie- und Technologietransferzentrums.
Stammkapital:	ATS 1.000.000 (27.06.1996 bis 19.09.2002) EUR 74.000 (19.09.2002 bis dato)
Gesellschafter:	<u>von 27.06.1996 bis 20.11.1996 (FB)</u> 0,1 % Privatperson 99,9 % WEBU Wirtschaftsengineering Burgenland GmbH <u>von 20.11.1996 bis 31.12.1997 (FB)</u> 100 % WEBU Wirtschaftsengineering Burgenland GmbH <u>von 31.12.1997 bis 28.09.1999 (FB)</u> 42 % WEBU Wirtschaftsengineering Burgenland Gesellschaft mbH 39 % WEG Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft mbH 10 % Freistadt Eisenstadt 9 % RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. <u>von 28.09.1999 bis 11.08.2000 (FB)</u> 42 % WEBU Wirtschaftsengineering Burgenland Gesellschaft mbH 39 % Technologieimpulse Gesellschaft zur Planung und Entwicklung von Technologiezentren GesmbH 10 % Freistadt Eisenstadt 9 % RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. <u>von 11.08.2000 bis 13.09.2000 (FB)</u> 81 % Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft - WiBAG 10 % Freistadt Eisenstadt 9 % RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. <u>von 13.09.2000 bis 24.07.2001 (FB)</u> 64,5 % Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft - WiBAG 10 % Freistadt Eisenstadt 25,5 % RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. <u>von 24.07.2001 bis 25.10.2001 (FB)</u> 64,5 % WiBAG – Technologiebeteiligungsgesellschaft mbH 10 % Freistadt Eisenstadt 25,5 % RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. <u>von 25.10.2001 bis 28.02.2003 (FB)</u> 64,5 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Freistadt Eisenstadt 25,5 % RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. <u>von 28.02.2003 bis 19.06.2003 (FB)</u> 64,5 % WiBAG – Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Freistadt Eisenstadt 25,5 % Technologiezentrenbeteiligungs GmbH <u>von 19.06.2003 bis 10.12.2003 (FB)</u> 73,5 % WiBAG – Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 1 % WiBAG Ansiedlungsoffensive GmbH 25,5 % Technologiezentrenbeteiligungs GmbH <u>von 10.12.2003 bis 05.04.2006 (FB)</u> 99 % WiBAG – Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 1 % WiBAG Infrastruktur GmbH

	<u>von 05.04.2006 bis dato (FB)</u> 90 % WiBAG – Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Technologiezentren Holding GmbH
Geschäftsführer:	<u>von 27.06.1996 bis 03.10.1998 (FB)</u> DI Wolfgang Rupp, selbständig
	<u>von 03.10.1998 bis 30.09.2000 (FB)</u> Ernst Horvath, selbständig
	<u>von 30.09.2000 bis 20.05.2004 (FB)</u> Ernst Horvath, Mag. Peter Scheich und DI Wolfgang Rupp, gemeinsam
	<u>von 20.05.2004 bis 10.11.2005 (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier und Mag. Klaus Grabenhofer, gemeinsam
	<u>von 10.11.2005 bis dato (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier, selbständig
Prokurist:	<u>von 14.08.1997 bis 03.10.1998 (FB)</u> Ernst Horvath, selbständig
Sonstiges:	Mit Verschmelzungsvertrag vom 05.09.2000 wurde die TZE GmbH als übernehmende Gesellschaft mit der Techno-Park Eisenstadt Errichtungs- und BetriebsgmbH als übertragende Gesellschaft zum 31.12.1999 verschmolzen.
	Mit Verschmelzungsvertrag vom 17.09.2002 wurde die TZE GmbH als übernehmende Gesellschaft mit der TechLab Eisenstadt Büro-Errichtungs- und BetriebsgmbH als übertragende Gesellschaft zum 31.12.2001 verschmolzen.

Tab. 60

Quelle: Firmenbuch; Darstellung: BLRH

Anlage 3 Kenndaten der Technologiezentrum Mittelburgenland Errichtungs- und Betriebs-
 gesellschaft m.b.H.

Gründung:	15.09.1999 (Gesellschaftsvertrag), 09.10.1999 (FB)
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Unternehmens- gegenstand:	a) Die Errichtung und der Betrieb eines Technologie- und Technologietransferzentrums im politischen Bezirk Oberpullendorf (Mittleres Burgenland), b) die Beteiligung an, die Pachtung oder Verpachtung von gleichartigen Betrieben sowie die Übernahme der Geschäftsführung an solchen Betrieben, c) der Betrieb, die Übernahme und Vermittlung aller mit dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar in Verbindung stehenden Geschäfte mit Ausnahme derjenigen, welche nach den Bestimmungen des Bankwesengesetzes den Kreditinstituten vorbehalten sind.
Stammkapital:	EUR 35.000 (09.10.1999 bis 13.01.2006) EUR 910.000 (13.01.2006 bis dato)
Gesellschafter:	<p><u>von 09.10.1999 bis 12.01.2001 (FB)</u> 35 % RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. 35 % BVG Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH 20 % Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG 10 % Gebäudeerrichtungs- und verwaltungs GmbH</p> <p><u>von 12.01.2001 bis 24.07.2001 (FB)</u> 27 % RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. 27 % BVG Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH 26 % Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG 10 % Gebäudeerrichtungs- und verwaltungs GmbH 10 % Gemeinde Neutal</p> <p><u>von 24.07.2001 bis 03.11.2001 (FB)</u> 27 % RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. 27 % BVG Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH 26 % WiBAG – Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Gebäudeerrichtungs- und verwaltungs GmbH 10 % Gemeinde Neutal</p> <p><u>von 03.11.2001 bis 14.12.2001 (FB)</u> 63 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 27 % BVG Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH 10 % Gemeinde Neutal</p> <p><u>von 14.12.2001 bis 13.01.2006 (FB)</u> 90 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Gemeinde Neutal</p> <p><u>von 13.01.2006 bis 05.04.2006 (FB)</u> 99,62 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 0,38 % Gemeinde Neutal</p> <p><u>von 05.04.2006 bis dato (FB)</u> 90 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Technologiezentren Holding GmbH</p>
Geschäftsführer:	<p><u>von 09.10.1999 bis 06.02.2002 (FB)</u> DI Johann Binder, selbständig</p> <p><u>von 06.02.2002 bis 13.05.2004 (FB)</u> DI Johann Binder und Mag. Peter Scheich, gemeinsam</p> <p><u>von 13.05.2004 bis 06.12.2005 (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier und Mag. Klaus Grabenhofer, gemeinsam</p> <p><u>von 06.12.2005 bis dato (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier, selbständig</p>

Anlage 4 Kenndaten der Technologiezentrum Pinkafeld GmbH

Gründung:	Am 20.08.1998 (Gesellschaftsvertrag) als „Südburgenländische Innovations- und Technologiezentrum Ges.m.b.H.“, Umfirmierung in „Technologiezentrum Pinkafeld GmbH“ am 16.11.2000 (FB)
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Unternehmensgegenstand:	a) Die Errichtung eines Innovations- und Technologiezentrums sowie eines Labors in Pinkafeld, b) die Substanzerhaltung und das Betreiben beziehungsweise Betreibenlassen eines Innovations- und Technologiezentrums sowie des Labors, c) die Beteiligung an anderen Unternehmen und Gesellschaften, d) die Unterstützung von Unternehmen in innovativen und technologieorientierten Bereichen.
Stammkapital:	ATS 1.000.000 (21.10.1998 bis 23.10.2002) EUR 73.000 (23.10.2002 bis 05.01.2006) EUR 338.000 (05.01.2006 bis dato)
Gesellschafter:	<u>von 21.10.1998 bis 16.11.2000 (FB)</u> 49 % Stadtgemeinde Pinkafeld 42 % WEBU Wirtschaftsengineering Burgenland GmbH 9 % Raiffeisen – Bezirksbank Oberwart reg. Genossenschaft m.b.H. <u>von 16.11.2000 bis 24.07.2001 (FB)</u> 64,5 % Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft - WiBAG 25,5 % RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. 10 % Stadtgemeinde Pinkafeld <u>von 24.07.2001 bis 15.01.2002 (FB)</u> 64,5 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 25,5 % RLB Burgenland Unternehmensbeteiligungs Ges.m.b.H. 10 % Stadtgemeinde Pinkafeld <u>von 15.01.2002 bis 05.01.2006 (FB)</u> 90 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Stadtgemeinde Pinkafeld <u>von 05.01.2006 bis 05.04.2006 (FB)</u> 97,84 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 2,16 % Stadtgemeinde Pinkafeld <u>von 05.04.2006 bis dato (FB)</u> 90 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Technologiezentren Holding GmbH
Geschäftsführer:	<u>von 21.10.1998 bis 16.11.2000 (FB)</u> DI Johann Binder, selbständig <u>von 16.11.2000 bis 01.03.2002 (FB)</u> DI Johann Binder und Mag. Gabriela Drexler, gemeinsam <u>von 01.03.2002 bis 13.05.2004 (FB)</u> DI Johann Binder und Walter Lorenz, gemeinsam <u>von 13.05.2004 bis 06.12.2005 (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier und Mag. Klaus Grabenhofer, gemeinsam <u>von 06.12.2005 bis dato (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier, selbständig

Anlage 5 Kenndaten der Technologiezentrum Güssing GmbH

Gründung:	17.08.1999 (Gesellschaftsvertrag) als „Innovations- und Technologiepark Güssing GmbH.“ Umfirmierung in „Technologiezentrum Güssing GmbH“ 21.09.2001 (FB)
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Unternehmensgegenstand:	a) Die Errichtung des Technologiezentrums Güssing in Güssing, b) der Betrieb des Technologiezentrums Güssing, c) die Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und Liegenschaften, d) die Beteiligung an Unternehmen, e) die Übernahme von Geschäftsführungen, f) die Veranstaltung von Seminaren und Kongressen im Zusammenhang mit allen Formen alternativer Energie, g) Technologietransfer, h) alle Geschäfte und Maßnahmen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich sind, ausgenommen Bankgeschäfte.
Stammkapital:	ATS 500.000 (15.09.1999 bis 23.10.2002) EUR 37.000 (23.10.2002 bis 16.02.2006) EUR 655.000 (16.02.2006 bis dato)
Gesellschafter:	<u>von 15.09.1999 bis 13.07.2001 (FB)</u> 90 % UBH – Unternehmens Beratungs und Holding GmbH 10 % Stadtgemeinde Güssing <u>von 13.07.2001 bis 09.11.2001 (FB)</u> 90 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Stadtgemeinde Güssing <u>von 09.11.2001 bis 16.02.2006 (FB)</u> 99 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 1 % Stadtgemeinde Güssing <u>von 16.02.2006 bis 05.04.2006 (FB)</u> 99,94 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 0,06 % Stadtgemeinde Güssing <u>von 05.04.2006 bis dato (FB)</u> 90 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Technologiezentren Holding GmbH
Geschäftsführer:	<u>von 15.09.1999 bis 21.09.2001 (FB)</u> Mag. Harald Roschitz, selbständig <u>von 21.09.2001 bis 19.03.2002 (FB)</u> Mag. Harald Roschitz und DI Johann Binder, gemeinsam <u>von 19.03.2002 bis 14.05.2004 (FB)</u> DI Johann Binder und Walter Lorenz, gemeinsam <u>von 14.05.2004 bis 03.12.2005 (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier und Mag. Klaus Grabenhofer, gemeinsam <u>von 03.12.2005 bis dato (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier, selbständig

Tab. 63

Quelle: Firmenbuch; Darstellung: BLRH

Anlage 6 Kenndaten der Technologiezentrum Jennersdorf GmbH

Gründung:	20.12.2000 (Gesellschaftsvertrag), 12.01.2001 (FB)
Rechtsform:	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Unternehmensgegenstand:	<ul style="list-style-type: none"> a) Die Errichtung eines Technologie- und Technologietransferzentrums in Jennersdorf, b) die Substanzerhaltung und das Betreiben bzw. Betreibenlassen des Technologie- und Technologietransferzentrums, c) die Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und Liegenschaften, d) die Beteiligung an Unternehmen, e) die Übernahme von Geschäftsführungen, f) die Veranstaltung von Seminaren und Fortbildungsveranstaltungen.
Stammkapital:	<p>EUR 70.000 (12.01.2001 bis 14.01.2006)</p> <p>EUR 398.000 (14.01.2006 bis dato)</p>
Gesellschafter:	<p><u>von 12.01.2001 bis 24.07.2001 (FB)</u> 90 % Wirtschaftsservice Burgenland Aktiengesellschaft – WiBAG 10 % Wirtschaftsförderungsgesellschaft für die Gemeinde Jennersdorf GmbH</p> <p><u>von 24.07.2001 bis 14.01.2006 (FB)</u> 90 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Wirtschaftsförderungsgesellschaft für die Gemeinde Jennersdorf GmbH</p> <p><u>von 14.01.2006 bis 05.04.2006 (FB)</u> 98,24 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 1,76 % Wirtschaftsförderungsgesellschaft für die Gemeinde Jennersdorf GmbH.</p> <p><u>von 05.04.2006 bis dato (FB)</u> 90 % WiBAG - Ansiedlungsoffensive Beteiligungsgesellschaft mbH 10 % Technologiezentren Holding GmbH</p>
Geschäftsführer:	<p><u>von 12.01.2001 bis 27.03.2002 (FB)</u> DI Johann Binder, selbständig</p> <p><u>von 27.03.2002 bis 22.05.2004 (FB)</u> DI Johann Binder und Walter Lorenz, gemeinsam</p> <p><u>von 22.05.2004 bis 06.12.2005 (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier und Mag. Klaus Grabenhofer, gemeinsam</p> <p><u>von 06.12.2005 bis dato (FB)</u> MMag Dr. Günther-Michael Maier, selbständig</p>

Tab. 64
 Quelle: Firmenbuch; Darstellung: BLRH

Anlage 7 Glossar

Anlagenintensität	Die Anlagenintensität drückt das Verhältnis des Anlagevermögens zum Gesamtvermögen aus.
Betriebserfolg	Er spiegelt das Ergebnis der „operativen“ Geschäftstätigkeit wider. Der Betriebserfolg oder das Betriebsergebnis ist eine betriebswirtschaftliche Erfolgsgröße, Teil der Gewinn- und Verlustrechnung und bezeichnet in der Regel den Gewinn vor Finanzergebnis, außerordentlichem Ergebnis und Steuern (Englisch: earnings before interest and taxes, EBIT).
Cash-Flow	<p>Der Cash-Flow nach der Praktikermethode drückt betragsmäßig die Fähigkeit eines Unternehmens aus, aus der Geschäftstätigkeit Finanzmittel zu generieren.</p> <p>Davon zu unterscheiden ist der Cash-Flow nach IAS 7 (International Accounting Standards - Internationale Rechnungslegungsvorschriften), der die Fähigkeit eines Unternehmens, Finanzmittel zu generieren, gliedert in die Geldflussbereiche „Laufende Geschäftstätigkeit“ (operating activities), „Investitionstätigkeit“ (investing activities) und „Finanzierungstätigkeit“ (financing activities) abbildet. Die Summe der Cash-Flows aus der Laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit ergibt die Veränderung der flüssigen Mittel (Cash-Flow nach IAS 7).</p>
Deckungsgrad A	Der Deckungsgrad A drückt die Unterlegung des Anlagevermögens durch Eigenkapital aus.
EGT	Das EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) ist direkt aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzulesen. Neben dem Betriebserfolg wird hier auch der Finanzerfolg berücksichtigt.
Eigenkapitalquote	Die Eigenkapitalquote drückt das Verhältnis des Eigenkapitals zum Gesamtkapital aus.
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	Die Eigenkapitalrentabilität vergleicht das EGT mit dem durchschnittlichen (adaptierten) Eigenkapital. Mit dieser Kennzahl wird festgestellt, wie hoch die Verzinsung (in %) des eingesetzten Eigenkapitals ist.
EVA – Economic value added	<p>Deutsche Übersetzung: Wertzuwachs</p> <p>EVA sagt aus, ob der tatsächlich erreichte Gewinn höher als die angefallenen Kapitalkosten ist. Bei einem positiven EVA-Wert wird ein Übergewinn erzielt, es bleibt mehr übrig als an Kapitalkosten angefallen ist. Ein positiver Wert soll im Shareholder-Konzept (aus Sicht eines Gesellschafters bzw. Aktionärs) herausfiltern, welche Investitionen einen Mehrwert bringen. Durch einen negativen EVA-Wert wird eine Wertevernichtung ausgedrückt. Weist die Kennzahl EVA den Wert 0 auf, hat das Unternehmen die vom Kapitalgeber vorgegebene Mindestanforderung erfüllt.</p> <p>Beim EVA ist darauf hinzuweisen, dass im Shareholder-Konzept echte Wertsteigerungen (im vorliegenden Bericht: der Immobilien) in die Betrachtung einfließen würden, was nach den nach HGB erstellten Jahresabschlüssen nicht der Fall ist, da der historische Anschaffungswert (Herstellungskostenprinzip) anzusetzen ist.</p>

Finanzerfolg	Der Finanzerfolg ist eine betriebswirtschaftliche Erfolgsgröße, Teil der Gewinn- und Verlustrechnung und bezeichnet den Gewinn aus Beteiligungs-, Wertpapier- und Zinserträgen abzüglich der Aufwendungen für Finanzanlagen, Wertpapiere und Zinsen.
Gesamtkapitalrentabilität vor Steuern	Die Gesamtkapitalrentabilität drückt das EGT samt Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtkapital aus. Aus der Höhe der Gesamtkapitalrentabilität ergibt sich, ob Fremdkapitalkosten verdient werden können.
Liquidität 1. Grades (quick ratio)	Die Liquidität 1. Grades stellt die liquiden Mittel dem kurzfristigen Fremdkapital gegenüber. Je höher sich die Liquidität 1. Grades als Kennzahl darstellt, desto leichter kann ein Unternehmen seinen kurzfristigen finanziellen Verpflichtungen nachkommen.
NOPLAT – Net operating profit less adjusted taxes	Deutsche Übersetzung: Betriebserfolg nach Steuern Diese Kennzahl stellt den Betriebserfolg nach Steuern dar und dient als Grundlage zur Berechnung des EVA (Economic value added).
ROCE – Return on capital employed	Deutsche Übersetzung: Verzinsung des eingesetzten Kapitals ROCE ist eine Weiterentwicklung der Gesamtkapitalrentabilität. Die Kennzahl setzt den Betriebserfolg nach Steuern (ohne Finanzerfolg) ins Verhältnis zum eingesetzten Kapital (Eigenkapital und verzinsliches Fremdkapital). Prinzipiell soll mehr Rendite erwirtschaftet werden, als das im gesamten Unternehmen investierte Kapital an Zinsen kostet.
ROI – Return on Investment	Der ROI im hier verwendeten Sinne drückt die Umsatzrentabilität (in %) im Verhältnis der Umschlagshäufigkeit des Vermögens aus.
Umsatzrentabilität	Die Umsatzrentabilität im hier verwendeten Sinne drückt den Anteil des Betriebsergebnisses im Verhältnis zum Umsatz aus.
WACC – Weighted average cost of capital	Deutsche Übersetzung: Durchschnittlich gewichtete Kapitalkosten Der WACC gibt die durchschnittlichen (aus der Eigen- und Fremdkapitalverzinsung errechneten) Kapitalkosten des Unternehmens an. Er wird verwendet, um die Untergrenze einer Rentabilität zu errechnen, die beim Einsatz des Kapitals erreicht werden muss. Wird diese Untergrenze nicht erreicht, lohnt sich der Einsatz des Kapitals für den Investor nicht und der Marktwert des Unternehmens sinkt. Zwischen dem Marktwert eines Unternehmens und den Kapitalkosten besteht somit ein enger Zusammenhang.

Eisenstadt, im Juli 2007
Der Landes-Rechnungshofdirektor
Dipl.-Ing. Franz M. Katzmann e.h.