



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH IV - GU 15-3/15

Wien Holding GmbH,

Prüfung des Immobilienmanagements

im Wien Holding-Konzern

KURZFASSUNG

Die Wien Holding GmbH zeichnet als Konzernmutter für die strategische Ausrichtung des Immobilienmanagements des Wien Holding-Konzerns verantwortlich. Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH betreibt als Zwischenholding für die WSE-Gruppe die operative Umsetzung des Immobilienmanagements innerhalb des gesamten Geschäftsfeldes Immobilien des Wien Holding-Konzerns. Der Stadtrechnungshof Wien prüfte neben der wirtschaftlichen Entwicklung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH und der WSE-Gruppe auch die strategischen Vorgaben der Konzernmutter sowie die operative Umsetzung des Immobilienmanagements.

Die Prüfung führte unter anderem zu Empfehlungen hinsichtlich der Optimierung des Umsatzerlös-/Personalaufwandsverhältnisses, der Erstellung eines freiwilligen Teilkonzernabschlusses, der Kostendeckung von Leistungsvereinbarungen, der Überarbeitung der Unternehmensstrategie und einer mehrjährigen Liquiditätsplanung sowie zentralen Liquiditätssteuerung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.

Der Wien Holding GmbH empfahl der Stadtrechnungshof Wien, bei künftigen Projekten quantifizierbare Ziele zu definieren und deren Erreichung zu überprüfen sowie bei künftigen Planungsszenarien eine konsolidierte Betrachtung aller relevanten Gesellschaften durchzuführen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgegenstand und Prüfbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien	7
2. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse	8
2.1 Allgemeine rechtliche Verhältnisse	8
2.2 Steuerliche Verhältnisse	10
3. Wirtschaftliche Verhältnisse.....	10
3.1 Entwicklung der Vermögenslage	11
3.2 Entwicklung der Kapitalstruktur	13
3.3 Entwicklung der Ertragslage	15
3.4 Wirtschaftliche Betrachtung der WSE-Gruppe.....	17
3.4.1 Konzernsicht	17
3.4.2 Teilkonzernsicht.....	18
4. Gründung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.....	19
5. Umstrukturierung des Geschäftsfeldes Immobilienmanagement im Wien Holding-Konzern.....	21
5.1 Ausgangslage und Konzept der Umstrukturierung	21
5.2 Umsetzung der Umstrukturierung.....	23
5.3 Darstellung des Geschäftsfeldes Immobilienmanagement	25
5.4 Prämissen für die Umstrukturierung im Immobilienbereich des Wien Holding-Konzerns	29
5.5 Beurteilung der Umsetzung der Projektziele.....	32
5.6 Wirtschaftliche Auswirkungen der Umstrukturierung aus Konzernsicht	35
5.7 Weitere Optimierungspotenziale im Immobilienbereich	37
6. Zusammenwirken der Wien Holding GmbH bzw. der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit den verschiedenen Immobilienakteurinnen bzw. Immobilienakteuren der Stadt Wien	38
6.1 Stadtentwicklungsplan 2025, Rahmenstrategie "Smart City Wien" - Immobilienstrategie	38
6.2 Zusammenwirken im Rahmen gemeinsamer Projektgesellschaften (Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien, Wiener Stadtwerke-Konzern)	40

6.3 Zusammenwirken innerhalb des Wien Holding-Konzerns	42
7. Strategische und operative Umsetzung des Immobilienmanagements der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.....	42
7.1 Unternehmensstrategie	42
7.2 Operative Geschäftstätigkeit.....	43
7.3 Beteiligungsmanagement/Beteiligungscontrolling	46
8. Zusammenfassung der Empfehlungen	48

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Entwicklung der Aktiva im Zeitraum 2010 bis 2014.....	11
Tabelle 2: Entwicklung der Passiva im Zeitraum 2010 bis 2014.....	13
Tabelle 3: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im Zeitraum 2010 bis 2014	15
Tabelle 4: Jahresergebnisse der WSE-Gruppe im Zeitraum 2010 bis 2014.....	18
Abbildung 1: Beteiligungsorganigramm des Geschäftsfeldes Immobilienmanagement der Wien Holding GmbH im Zeitraum 2012 bis 2014	26
Abbildung 2: Beteiligungsorganigramm der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH im Zeitraum 2012 bis 2014.....	27
Tabelle 5: Leistungsspektrum der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH	44

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
EDV	Elektronische Datenverarbeitung

etc.....	et cetera
EU	Europäische Union
EUR.....	Euro
exkl.	exklusive
FN.....	Firmenbuchnummer
gem.....	gemäß
Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft.....	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktien- gesellschaft
GFW	Gemeinderatsausschuss Finanzen, Wirtschaftspolitik und Wiener Stadtwerke
GmbH & Co KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GmbH, Ges.m.b.H.	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha	Hektar
KStG 1988.....	Körperschaftsteuergesetz 1988
lt.....	laut
m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
MD.....	Magistratsdirektion
Mio. EUR	Millionen Euro
n.v.....	nicht verfügbar
Nr.....	Nummer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
Pr.Z.....	Präsidialzahl
rd.	rund
s.....	siehe
u.ä.	und ähnlich
u.a.	unter anderem
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
USt	Umsatzsteuer
vgl.....	vergleiche

Wiener Stadtwerke Holding AG WIENER STADTWERKE Holding AG

WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

WStV Wiener Stadtverfassung

Z Ziffer

z.B. zum Beispiel

z.T. zum Teil

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog das Immobilienmanagement der Wien Holding GmbH im Hinblick auf die von der WSE-Gruppe abzudeckenden Aufgabenbereiche einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Prüfungsgegenstand und Prüfbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien

Die gegenständliche Prüfung behandelte das Immobilienmanagement der Wien Holding GmbH im Hinblick auf die von der WSE-Gruppe abzudeckenden Aufgabenbereiche. Der Schwerpunkt der Prüfung lag auf der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH. Während die Wien Holding GmbH als Konzernmutter für die strategische Ausrichtung des Immobilienmanagements verantwortlich zeichnet, betreibt ihre 100 % Tochtergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH als Zwischenholding für die WSE-Gruppe die operative Umsetzung des Immobilienmanagements innerhalb des gesamten Geschäftsfeldes Immobilien des Wien Holding-Konzerns.

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte neben der wirtschaftlichen Entwicklung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH auch jene des Teilkonzernbereiches WSE-Gruppe. Die Prüfung umfasste gleichfalls die strategischen Vorgaben der Konzernmutter Wien Holding GmbH sowie die operative Umsetzung des Immobilienmanagements durch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH als Zwischenholding der WSE-Gruppe.

Nicht Ziel des Stadtrechnungshofes Wien war eine umfassende Gebarungsprüfung der einzelnen Gesellschaften der WSE-Gruppe. Gesellschaften außerhalb der WSE-Gruppe waren ebenfalls nicht Ziel der Prüfung.

Die Prüfungshandlungen umfassten neben Literatur-, Dokumentenanalysen und Internetrecherchen auch Interviews bei der Wien Holding GmbH und der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.

Der Stadtrechnungshof Wien wählte als Prüfungszeitraum die Jahre 2010 bis 2014, die Prüfungshandlungen fielen in das dritte und vierte Quartal 2015 und schlossen im November 2015 ab.

Die Prüfkompetenz für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs 2 WStV festgeschrieben. Das Prüfrecht des Stadtrechnungshofes Wien ist in den entsprechenden Gesellschaftsverträgen verankert. Direkte und indirekte Beteiligungen der Wien Holding GmbH bzw. der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit einem Ausmaß von unter 50 % wurden im Bericht anonymisiert dargestellt. Dies galt auch für Beteiligungen an denen Gesellschaften gemeinsam mit einer anderen Beteiligung der Stadt Wien unter 50 % hielten.

2. Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

2.1 Allgemeine rechtliche Verhältnisse

Der Gemeinderat ermächtigte den Magistrat der Stadt Wien mit Beschluss vom 4. Mai 2000, Pr.Z. 50/00-GFW, die "Wiener Stadtentwicklungs-Holding GmbH" zu gründen. Diese sollte als operative Gesellschaft der Stadt Wien für die Entwicklung, Umsetzung und Verwaltung wichtiger Immobilien- und Stadtentwicklungsprojekte verantwortlich sein und als Ansprechpartnerin für die Entwicklung, Verwertung und Verwaltung dieser Projekte fungieren. Die Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft datiert vom 6. Juni 2000. Die Firmenbucheintragung erfolgte am 19. Juli 2000 beim Handelsgericht Wien unter der FN 197387a. Sitz der Gesellschaft ist Wien. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung. Die Stadt Wien übernahm bei der Gründung als alleinige Gesellschafterin zur Gänze die Bareinzahlung des eingetragenen Stammkapitals von 400.000,-- EUR.

Mit Sacheinlage- und Abtretungsvertrag vom 9. September 2003 brachte die Stadt Wien die Wiener Stadtentwicklungs-Holding GmbH in die Wien Holding GmbH, rückwirkend mit Ablauf 31. Dezember 2002, ein. Am 10. Februar 2004 beschloss die außerordentliche Generalversammlung der Wiener Stadtentwicklungs-Holding GmbH die Änderung des Firmenwortlauts in Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H. Mit Generalversammlungsbeschluss vom 11. Juli 2013 erfolgte die Neufassung der Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft; die Firma der Gesellschaft lautet seither WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.

Gegenstand des Unternehmens ist die Beteiligung an, die Verwaltung von Beteiligungen an und die Gründung von Unternehmen. Dies insbesondere von Unternehmen deren Gegenstand

- die Stadtentwicklung, einschließlich den Erwerb und die Aufschließung von Liegenschaften, die Errichtung von Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen;
- die Verwaltung und die Verwertung von Liegenschaften einschließlich der Vermietung, Verpachtung und Gewährung von Baurechten und Veräußerungen;
- den Betrieb von Technologie-, Innovations- oder Gründerzentren, Wirtschaftsparks oder Gewerbehöfen sowie
- die Realisierung von innovations- und technologiebezogenen Projekten umfasst.

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft eine oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer. Ist nur eine Geschäftsführerin bzw. ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt sie bzw. er selbstständig die Gesellschaft. Sind mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer gemeinsam oder durch eine Geschäftsführerin bzw. einen Geschäftsführer gemeinsam mit einer Prokuristin bzw. einem Prokuristen vertreten. Durch Beschluss der Generalversammlung kann einzelnen Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführern eine Einzelvertretungsbefugnis eingeräumt werden. Im Zeitpunkt der Prüfung waren für die Gesellschaft zwei Geschäftsführer sowie eine Prokuristin und ein Prokurist bestellt. Die durchschnittliche Zahl der Mitarbeitenden der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH betrug zum 31. Dezember 2014 30 Angestellte.

2.2 Steuerliche Verhältnisse

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird beim Finanzamt 1/23 unter der Steuer-Nr. 095/5669 erfasst. Sie ist mit Wirksamkeit ab dem Veranlagungsjahr 2005 in eine Unternehmensgruppe gem. § 9 Abs 8 KStG 1988 mit der Wien Holding GmbH als Gruppenträgerin einbezogen. Die Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung zwischen Gruppenträgerin und Gruppenmitglied datiert vom 21. Dezember 2005. Zum Prüfungszeitpunkt lagen rechtskräftige Veranlagungen im Bereich der USt mit USt-Bescheid 2013 vom 8. April 2015 und im Bereich der Gruppenbesteuerung mit Feststellungsbescheid Gruppenmitglied 2013 ebenfalls vom 8. April 2015 vor. Die letzte abgabenrechtliche Außenprüfung umfasste die Umsatz-, Kapitalertrag- und Körperschaftsteuer der Jahre 2005 bis 2008 und schloss im Oktober 2013 ab. Die Aufhebung der Gruppenmitgliedschaft einer Tochtergesellschaft der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH führte für diese im Jahr 2014 nachträglich zu einer Körperschaftsteuernachforderung für das Jahr 2012 (s. Pkt. 5.4). Nach Angaben der Gesellschaft bestanden zum Prüfungszeitpunkt keine Berufungsverfahren in Abgabenangelegenheiten.

3. Wirtschaftliche Verhältnisse

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 UGB. Bei der Prüfung des jeweiligen Jahresabschlusses handelte es sich um keine Pflichtprüfung im Sinn des § 268 UGB, sondern um eine freiwillige Abschlussprüfung. Die Gesellschaft erstellte gem. § 243 Abs 4 UGB keinen Lagebericht zu den jeweiligen Jahresabschlüssen. Die Prüfungen der Jahresabschlüsse der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH führten seitens der für die Jahre 2010 bis 2014 beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu keinen Einwendungen. Danach vermittelten die Jahresabschlüsse ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

3.1 Entwicklung der Vermögenslage

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Vermögenslage der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH jeweils zum 31. Dezember der Jahre 2010 bis 2014 (Beträge in EUR):

Tabelle 1: Entwicklung der Aktiva im Zeitraum 2010 bis 2014

AKTIVA	Jahresabschluss zum 31. Dezember				
	2010	2011	2012	2013	2014
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u.ä. Rechte	9.856,00	8.765,00	5.401,00	25.167,00	17.209,00
II. Sachanlagen					
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.636,00	119.603,00	90.080,00	396.993,00	376.177,00
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	67.395.093,00	67.066.873,00	63.623.570,00	89.467.636,00	89.536.956,00
2. Beteiligungen	17.953,00	17.953,00	17.953,00	1.270.603,00	2.553.103,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	244.502,00	319.692,00	392.040,00	469.433,00	546.965,00
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	141.175,00	9.640,00	64.236,00	98.881,00	134.476,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	837.782,00	1.024.277,00	790.314,00	1.820.917,00	2.443.158,00
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	-	-	192.000
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	88.608,00	54.765,00	68.184,00	82.677,00	71.436,00
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.482.902,00	6.997.747,00	4.419.096,00	2.641.611,00	890.573,00
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	25.130,00	33.107,00	21.151,00	40.089,00	11.841,00
Gesamtsumme	74.341.637,00	75.652.422,00	69.492.025,00	96.314.007,00	96.773.894,00
Eventualforderungen	-	36.320,00	59.289,00	95.098,00	107.084,00

Quelle: WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

Die in der Tabelle unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen stellten die wesentlichste Position der Aktiva dar. Die Buchwertentwicklung dieser Anteile veränderte sich im gegenständlichen Zeitraum durch Zugänge in Form von Großmutter- bzw. Urgroßmutterzuschüssen, Stammeinlagen und Gesellschafterzuschüsse sowie durch Zugänge in Form von Einbringungen neuer Gesellschaften in die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH. Weitere Veränderungen dieser Buchwerte waren auf Abgänge von Beteiligungen bzw. Abschreibungen zurückzuführen.

Während die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH im Jahresabschluss 2012 noch Anteile an fünf verbundenen Unternehmen auswies, erhöhte sich diese Zahl im Jahr

2013 durch die Einbringung weiterer sieben Unternehmen seitens der Wien Holding GmbH. Diese Einbringungen erhöhten die Aktiva im Jahr 2013 um rd. 25,84 Mio. EUR. Eine weitere Projektgesellschaft wurde im Jahr 2014 eingebracht. Der Kapitalanteil der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH an den einzelnen verbundenen Unternehmen lag zum 31. Dezember 2014 zwischen 94,9 % und 100 %.

Weitere bedeutende Buchwertzugänge der Jahre 2010 bis 2014 betrafen Großmutter- bzw. Urgroßmutterzuschüsse sowie einen Gesellschafterzuschuss für die Gesellschaften zur Entwicklung des ehemaligen Schlachthofareals St. Marx von gesamt rd. 8,05 Mio. EUR. Darüber hinaus erhielt die Wiener Messe Besitz GmbH einen Großmutterzuschuss von rd. 3,59 Mio. EUR und die Rathausstraße 1 Entwicklung GmbH einen Gesellschafterzuschuss von 340.000,-- EUR. Die Buchwertabschreibungen betrafen hauptsächlich zwei Gesellschaften zur Entwicklung der Muthgasse mit gesamt rd. 2,93 Mio. EUR und beinhalteten abzuschreibende Planungskosten von rd. 930.000,-- EUR sowie ausschüttungsbedingte Teilwertabschreibungen von 2 Mio. EUR.

Die Veränderung der Anteile an verbundenen Unternehmen von 2010 auf 2014 um rd. 22,14 Mio. EUR bzw. 32,9 % entsprach im Wesentlichen der Veränderung der Gesamtsumme der Aktiva im selben Zeitraum, die rd. 22,43 Mio. EUR bzw. 30,2 % betrug.

Die nennenswerten Veränderungen der Position Beteiligungen betrafen den Zugang von zwei Beteiligungsgesellschaften im Jahr 2013 von rd. 1,15 Mio. EUR sowie einen Urgroßmutterzuschuss für eine dieser Gesellschaften im Jahr 2014 von rd. 1,28 Mio. EUR. Der Kapitalanteil der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH an diesen beiden Beteiligungen lag zum 31. Dezember 2014 bei 49 % bzw. 50 %.

Unter den Wertpapieren des Anlagevermögens waren Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen für Pensionszusagen verbucht.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen mit der oben beschriebenen Einbringung dieser im Jahr 2013 um rd. 1,03 Mio. EUR sowie im Jahr 2014 um weitere rd. 622.000,-- EUR.

In der obigen Tabelle ist auch die signifikante Veränderung der Liquidität der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH verzeichnet. Die betreffende Position "Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten" reduzierte sich von rd. 5,48 Mio. EUR im Jahr 2010 um rd. 4,59 Mio. EUR auf rd. 891.000,-- EUR im Jahr 2014.

Bei den Eventualforderungen zum 31. Dezember 2014 handelte es sich um noch nicht endgültig abgerechnete Forderungen aus der Steuerumlage gegenüber der Gruppenträgerin, deren Höhe noch ungewiss war.

3.2 Entwicklung der Kapitalstruktur

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kapitalstruktur der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH jeweils zum 31. Dezember der Jahre 2010 bis 2014 (Beträge in EUR):

Tabelle 2: Entwicklung der Passiva im Zeitraum 2010 bis 2014

PASSIVA	Jahresabschluss zum 31. Dezember				
	2010	2011	2012	2013	2014
A. EIGENKAPITAL					
I. Stammkapital	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00
II. Kapitalrücklagen					
1. Nicht gebunden	73.271.081,00	73.271.081,00	67.363.778,00	93.915.538,00	93.913.675,00
III. Bilanzverlust/Bilanzgewinn	-	1.241.719,00	911.555,00	488.312,00	1.166.172,00
B. RÜCKSTELLUNGEN					
1. Rückstellungen für Pensionen	192.546,00	234.449,00	313.882,00	365.874,00	480.192,00
2. Steuerrückstellungen	9.473,00	-	-	-	-
3. Sonstige Rückstellungen	227.532,00	249.252,00	260.434,00	458.871,00	421.968,00
C. VERBINDLICHKEITEN					
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	12.134,00	34.922,00	93.469,00	96.070,00	45.573,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.620,00	51.013,00	55.192,00	195.320,00	23.817,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-	937,00	10.234,00	116.241,00	57.263,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	192.251,00	169.049,00	83.481,00	277.781,00	265.234,00
Gesamtsumme	74.341.637,00	75.652.422,00	69.492.025,00	96.314.007,00	96.773.894,00
Haftungsverhältnisse	11.695.000,00	11.695.000,00	13.265.413,00	11.759.800,00	11.759.800,00

Quelle: WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

Die Passiva der Bilanz spiegelte die oben genannte Einbringung von Unternehmen in die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH durch den Anstieg der Kapitalrücklagen um rd. 26,55 Mio. EUR im Jahr 2013 wider. Der Anstieg an Rückstellungen für

Pensionen sowie sonstigen Rückstellungen war aufgrund des Anstiegs an Beschäftigten von durchschnittlich 14 im Jahr 2012 auf durchschnittlich 26 im Jahr 2013 auf durchschnittlich 30 im Jahr 2014 zurückzuführen. Die sonstigen Rückstellungen enthielten vor allem erhöhte Rückstellungen für Prämien, nicht konsumierte Urlaube und Jubiläumsgelder.

Die Höhe der Haftungsverhältnisse schwankte zwar innerhalb des Betrachtungszeitraumes, veränderte sich jedoch nicht wesentlich von 2010 auf 2014. Die Haftungen von rd. 11,76 Mio. EUR zum Bilanzstichtag 2014 betrafen zwei Gesellschaften der WSE-Gruppe. Einerseits eine Garantieerklärung von rd. 11,03 Mio. EUR für einen Kredit einer Einzelgesellschaft, andererseits eine Patronatserklärung von rd. 730.000,- EUR als Erstvermietungsgarantie im Rahmen des Verkaufs von Anteilen einer Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft an eine Privatgesellschaft.

Bezüglich der Patronatserklärung stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass diese - trotz des Verkaufs der Anteile - noch bis 31. August 2017 lief. Laut Aussagen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wären jedoch keine Zahlungen zu erwarten. Grund dafür sei die Vereinbarung mit der Käuferin, dass diese allfällige Zahlungen aus einer Erstvermietungsgarantie von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH übernimmt. Bis zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung war es demgemäß auch zu keinen Zahlungen gekommen.

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Ergänzend zu den Feststellungen des Stadtrechnungshofes Wien ist anzumerken, dass den erwähnten Garantieerklärungen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Haftungserklärungen der jeweils mitbeteiligten privaten Gesellschaften in der Höhe von jeweils 60 % der im Bericht ausgewiesenen Beträge gegenüberstehen.

3.3 Entwicklung der Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zeigte in den Jahren 2010 bis 2014 folgende Entwicklung (Beträge in EUR):

Tabelle 3: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im Zeitraum 2010 bis 2014

Gewinn- und Verlustrechnung	01. Jänner bis 31. Dezember				
	2010	2011	2012	2013	2014
1. Umsatzerlöse	957.090,00	1.960.373,00	1.965.290,00	2.978.527,00	3.609.876,00
2. Sonstige betriebliche Erträge					
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	106,00	-	-	-	14.640,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	200,00	75,00	414,00	300,00	-
c) Übrige	836.737,00	33.314,00	63.512,00	144.078,00	237.163,00
Summe Erträge	1.794.133,00	1.993.762,00	2.029.216,00	3.122.905,00	3.861.679,00
3. Aufwendungen für sonstige bezogene Leistungen					
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	152.466,00	56.034,00	160.756,00	255.584,00	5.574,00
4. Personalaufwand					
a) Gehälter	1.207.748,00	1.188.486,00	1.252.075,00	2.201.852,00	2.502.073,00
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	16.379,00	17.946,00	19.210,00	30.838,00	38.261,00
c) Aufwendungen für Altersversorgung	40.033,00	41.903,00	79.433,00	82.085,00	141.742,00
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	251.629,00	255.598,00	261.534,00	491.361,00	574.014,00
e) Sonstige Sozialaufwendungen	11.752,00	15.258,00	11.875,00	17.356,00	16.104,00
5. Abschreibungen					
a) Auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	39.583,00	44.952,00	36.682,00	69.937,00	83.013,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-	-	2.899,00	4.706,00	73,00
b) Übrige	515.524,00	511.655,00	593.924,00	996.940,00	1.053.042,00
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)	-440.981,00	-138.070,00	-389.172,00	-1.027.754,00	-552.217,00
8. Erträge aus Beteiligungen					
a) Verbundene Unternehmen	-	3.115.884,00	-	1.500.000,00	1.387.500,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens					
a) Übrige	760,00	11.863,00	5.976,00	10.179,00	10.053,00
10. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge					
a) Übrige	57.340,00	85.603,00	52.129,00	20.308,00	22.123,00
11. Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	-	159.780,00	-	-	-

Gewinn- und Verlustrechnung	01. Jänner bis 31. Dezember				
	2010	2011	2012	2013	2014
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	3.168,00	2.000.000,00	5.907.303,00	925.000,00	-
13. Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzerfolg)	54.932,00	1.373.130,00	-5.849.198,00	605.487,00	1.419.676,00
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-386.049,00	1.235.060,00	-6.238.370,00	-422.267,00	867.459,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.750,00	-6.659,00	-903,00	976,00	339,00
16. Verschmelzungsverlust	-	-	-	-	84.260,00
17. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-387.799,00	1.241.719,00	-6.237.467,00	-423.243,00	782.860,00
18. Auflösung von Kapitalrücklagen	39.464,00	-	5.907.303,00	-	-
19. Jahresverlust/Jahresgewinn	-348.335,00	1.241.719,00	-330.164,00	-423.243,00	782.860,00
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	348.335,00	-	1.241.719,00	911.555,00	383.312,00
21. Bilanzverlust/Bilanzgewinn	-	1.241.719,00	911.555,00	488.312,00	1.166.172,00

Quelle: WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

Die Umsatzerlöse der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH stiegen von rd. 957.000,-- EUR im Jahr 2010 um rd. 2,65 Mio. EUR bzw. das rd. 2,8-Fache auf rd. 3,61 Mio. EUR im Jahr 2014 und resultierten vor allem durch Erträge aus Entwicklungsleistungen. Die übrigen Erträge reduzierten sich im selben Zeitraum um rd. 600.000,-- EUR bzw. rd. 71,7 %.

Aufwandsseitig stiegen die gesamten Personalaufwendungen von 2010 auf 2014 aufgrund der bereits oben genannten Personalzugänge von rd. 1,53 Mio. EUR um rd. 1,74 Mio. EUR auf rd. 3,27 Mio. EUR. Das Verhältnis zwischen Umsatzerlöse und Personalaufwand verschlechterte sich im Vergleichszeitraum. Wie der obigen Tabelle zu entnehmen ist, stiegen die übrigen Aufwendungen im Vergleichszeitraum um fast das Doppelte auf rd. 1,05 Mio. EUR. Den höchsten Anstieg verzeichneten dabei die Aufwendungen für Büromieten, die Weiterverrechnung von Sachaufwand und Personalkosten, die EDV-Betreuung und der sonstige Beratungsaufwand.

Die Gesellschaft verzeichnete in keinem der geprüften Jahre einen positiven Betriebserfolg. Der kumulierte Verlust aus der operativen Tätigkeit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH betrug im Zeitraum 2010 bis 2014 rd. 2,55 Mio. EUR. Die Finanzerträge waren im Wesentlichen Erträge aus Beteiligungen der Jahre 2011, 2013 und 2014. Gleichzeitig führten Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wert-

papieren des Umlaufvermögens dazu, dass die Gesellschaft in nur zwei Jahren der fünf geprüften Jahre ein positives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erreichte. Das kumulierte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2010 bis 2014 ergab ein Minus von rd. 4,94 Mio. EUR. Durch die Auflösung von Kapitalrücklagen und Gewinnvorräten aus Vorjahren wies die Gesellschaft im Vergleichszeitraum jedoch Bilanzgewinne aus.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Umsatzerlös-/Personalaufwandsverhältnis zu optimieren und dadurch mittelfristig positive Betriebsergebnisse zu erzielen.

3.4 Wirtschaftliche Betrachtung der WSE-Gruppe

3.4.1 Konzernsicht

Die Wien Holding GmbH bezog ihre verbundenen Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen in ihren Konzernabschluss mit ein. Dies umfasste gleichfalls die Gesellschaften der WSE-Gruppe als auch jene der Wien Holding GmbH direkt als Töchter unterstellten Immobiliengesellschaften. Die Konzernkonsolidierung erfolgte gem. § 254 und § 264 UGB. Der Konzernabschluss der Wien Holding GmbH wies zum 31. Dezember 2014 rd. 17,22 Mio. EUR an Umsatzerlösen für den Geschäftsbereich Immobilien aus. Darüber hinaus wies der Konzernabschluss zwar das Eigenkapital, das Bilanzergebnis und den Kapitalanteil aller einzelnen Beteiligungen über 20 % aus, enthielt jedoch keine weiteren, den konkreten Geschäftsbereich betreffend aggregierten Unternehmenskennzahlen.

Die Muttergesellschaft der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, die Wien Holding GmbH, war zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung ebenfalls an mehreren Immobiliengesellschaften beteiligt bzw. auch weiterhin Eigentümerin von verschiedenen Immobilien (s. Pkt. 4). Dadurch setzte sich das Geschäftsfeld Immobilien einerseits aus der WSE-Gruppe und andererseits dem Immobilienbereich der Wien Holding GmbH zusammen. Letzteres waren weitere Gesellschaften, die direkt der Wien Holding GmbH untergeordnet waren.

3.4.2 Teilkonzernsicht

Der Stadtrechnungshof Wien aggregierte die Jahresergebnisse der ergebnisrelevanten Beteiligungen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH entsprechend dem Beteiligungsausmaß im Zeitraum 2010 bis 2014, weil kein gesamtheitlicher Überblick über die Entwicklung der WSE-Gruppe bestand. Die aggregierten Jahresergebnisse - zusammengefasst nach bestandverwaltenden Gesellschaften und Projektentwicklungsgesellschaften - stellten sich wie folgt dar (Beträge in Mio. EUR):

Tabelle 4: Jahresergebnisse der WSE-Gruppe im Zeitraum 2010 bis 2014

	2010	2011	2012	2013	2014	2010 bis 2014
Bestandverwaltende Gesellschaften:						
Wiener Messe Besitz GmbH	7,92	-5,77	-11,26	-4,04	-3,93	-17,08
Rechenzentrum der Stadt Wien GmbH	-	-	-	-0,19	0,32	0,13
base - homes for students GmbH	-	-	-	-0,39	0,91	0,52
UNIT-Service GmbH	-	-	-	0,05	0,02	0,07
LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH ¹⁾	-	-	-	0,13	0,12	0,25
Projektentwicklungsgesellschaften:						
Immobilienentwicklung St. Marx GmbH	-1,46	-1,61	-1,72	-2,50	-1,64	-8,93
Fleischmarkt St. Marx Liegenschaftsentwicklung GmbH	-0,97	-0,31	-0,28	-0,38	-	-1,94
Neu Marx Standortmarketing GmbH	-0,29	-0,39	-0,58	-0,35	-	-1,61
NXT MARX Liegenschaftsentwicklung Eins GmbH	-	-0,05	-0,05	-0,07	-0,03	-0,2
NXT MARX Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH	-	-0,02	-	-0,06	-0,1	-0,18
Eichenstraße 1 Entwicklung GmbH	-	-	-	0,02	-	0,02
Firma A	-	-	-0,01	-0,01	-	-0,02
Firma B	-0,15	-0,17	-0,14	-2,55	-0,16	-3,17
Muthgasse Immobilienbeteiligung Eins GmbH	-0,07	-0,08	-0,06	-1,03	-0,07	-1,31
Muthgasse Immobilienbeteiligung Zwei GmbH	2,66	-	0,02	0,28	-0,01	2,95
Muthgasse Immobilienbeteiligung Drei GmbH	-	-0,01	-	-	-0,01	-0,02
STAR Entwicklungs GmbH	-	-	-	2,2	0,12	2,32
MG Immo GmbH	-	-	-	0,05	-0,01	0,04
WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH	-	-	-	-0,01	0,42	0,41
Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH	-	-	-	-0,05	-0,06	-0,11
Firma C	0,03	n.v.	-	-	-	0,03
Rathausstraße 1 Entwicklung GmbH	-	-	-	-	-0,02	-0,02
Wien Museum Projekt GmbH	-	-	-	-	-0,01	-0,01
Wien Oberlaa Projektentwicklung GmbH	-	-	-	-0,05	-	-0,05
Gesamt	7,67	-8,41	-14,08	-8,95	-4,14	-27,91
¹⁾ Wird sowohl als bestandsverwaltende Gesellschaft als auch Projektentwicklungsgesellschaft geführt						

Quelle: WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Die ergebnisrelevanten Beteiligungen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH verzeichneten ab dem Jahr 2011 kumuliert negative Jahresergebnisse. Im Zeitraum 2010 bis 2014 summierten sich die Jahresergebnisse dieser Gesellschaften auf rd. -27,91 Mio. EUR. Die größten Jahresverluste verzeichneten dabei die Wiener Messe Besitz GmbH, die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH und die Firma B. Dem-

gegenüber verzeichneten im betrachteten Zeitraum die Muthgasse Immobilienbeteiligung Zwei GmbH, die STAR Entwicklung GmbH und die base - homes for students GmbH die größten Gewinne. Die kurzfristige Liquidität der Gesellschaften - die der Stadtrechnungshof Wien den Jahresabschlüssen der einzelnen Gesellschaften entnahm - lag zum 31. Dezember 2014 kumuliert bei rd. 22,79 Mio. EUR. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten lagen zum 31. Dezember 2014 kumuliert bei rd. 31,11 Mio. EUR.

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH hat gem. § 245 Abs 1 UGB nur auf Verlangen des Aufsichtsrates bzw. eines bestimmten Teils der Anspruchsberechtigten einen Teilkonzernabschluss zu erstellen. Der Stadtrechnungshof Wien hielt jedoch fest, dass gesamtheitliche stichtagsbezogene Informationen zu Unternehmenskennzahlen der WSE-Gruppe zum Zeitpunkt der Prüfung nicht gegeben waren.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH einen freiwilligen Teilkonzernabschluss zu erstellen, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WSE-Gruppe sicherzustellen.

4. Gründung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

Wie bereits erwähnt, beschloss der Gemeinderat im Jahr 2000 die damalige "Wiener Stadtentwicklungs-Holding GmbH" zu gründen. Gemäß dem Motivenbericht vom 18. April 2000 sollte diese Gesellschaft die wichtigen Projekte der Stadt Wien im Bereich der Immobilien und Stadtentwicklung zusammenfassen und damit als einheitliche Ansprechpartnerin für die Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilienprojekten fungieren. Als Vorteile nannte der Motivenbericht die Synergieeffekte bei der Administration von Beteiligungen, die Koordination der Aktivitäten der von der Gesellschaft gehaltenen Projektgesellschaften, ein gemeinsames Marketing und die Koordination der Verwertung. Weiters könnte dadurch die zentrale Fachkompetenz für die Projektgesellschaften, die wirtschaftliche und infrastrukturelle Konzeption der Immobilien- und Stadtentwicklungsprojekte etc. zur Verfügung gestellt werden.

Ein weiterer Aspekt für die Gründung der damaligen WSE Wiener Standortentwicklung GmbH war die Errichtung und der Betrieb von Technologie-, Innovation- und Gründerzentren, Wirtschaftsparks und Gewerbehöfen sowie sonstigen innovations- und technologiebezogenen Projekten. Diese Aktivitäten nahm allerdings nach der Gründung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH immer der damalige Wirtschaftsförderungsfonds bzw. die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien im Rahmen ihrer Technologieförderung wahr.

Ein wesentlicher Beweggrund war weiters die Möglichkeit zur gestalterischen Einflussnahme durch die Stadt Wien bei Standortentwicklungsprojekten zu ausgewählten Liegenschaften sowie zur verstärkten Einbindung privater Investorinnen bzw. Investoren. Die Vorteile dieser Einbindung wären die gemeinsame Aufbringung von Finanzmitteln sowie das Einbringen von externem Know-how, was in der Regel zu einer schnelleren Umsetzung der Projekte führen sollte.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die für die Gründung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH maßgebliche Intention, als einheitliche Ansprechpartnerin für die Entwicklung, Verwertung und Verwaltung aufzutreten, bis zur Umstrukturierung des Immobilienbereiches im Jahr 2013 nicht umgesetzt werden konnte. Was die Einbindung privater Investorinnen bzw. Investoren betraf, war anzumerken, dass die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Projekte mit teilweiser Unterstützung privater Investorinnen bzw. Investoren durchführte und diese größtenteils entsprechend verwerten konnte.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH seit dem Jahr 2000 ihren Kompetenzbereich ausgebaut hatte. Entgegen den ursprünglichen Intentionen, die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH als einheitliche Ansprechpartnerin zu gründen, baute aber auch die Wien Holding GmbH gleichartige Strukturen auf. Zur Umstrukturierung des Geschäftsfeldes Immobilienmanagement des Wien Holding-Konzerns im Jahr 2013 war festzustellen, dass der Geschäftsgegenstand der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH bereits davor vergleichbare Zielsetzungen beinhaltete.

5. Umstrukturierung des Geschäftsfeldes Immobilienmanagement im Wien Holding-Konzern

5.1 Ausgangslage und Konzept der Umstrukturierung

5.1.1 Die Geschäftsführung der Wien Holding GmbH erstellte im Jahr 2009 mit Unterstützung eines externen Beratungsunternehmens eine Diskussionsunterlage zur "zukunftsorientierten Weiterentwicklung" des Wien Holding-Konzerns sowie zur Vertiefung von Synergien zwischen den beteiligten Unternehmen. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Anpassung des Beteiligungsportfolios im Umfeld der Stadt Wien und der Wien Holding GmbH, um eine optimale Erfüllung ihrer Aufgaben als "Wirtschaftsplattform" zu ermöglichen.

Zum Geschäftsfeld Immobilienmanagement führte der Endbericht des externen Beratungsunternehmens vom 28. September 2009 aus, dass Liegenschaften zur Projektentwicklung im Besitz der verschiedenen Beteiligungsholdings der Stadt Wien standen und keine zentral gesteuerte Entwicklung dieser Projekte erfolgte. Außerdem wäre die Vergabe von Liegenschaften zur Projektentwicklung sehr komplex. Die Studie empfahl daher, eine eigene Gesellschaft innerhalb des Wien Holding-Konzerns zu gründen, um dieser alle relevanten Liegenschaftsbesitze zu übertragen und damit eine Zentralisierung der nicht betriebsnotwendigen bzw. derzeit nicht entwickelten Liegenschaften zu ermöglichen. Weiters erachtete die Studie die Zentralisierung im Wien Holding-Konzern in ihrer Funktion als "Wirtschaftsplattform" für sinnvoll.

5.1.2 Die Geschäftsführung der Wien Holding GmbH berichtete in der Aufsichtsratssitzung vom 14. Dezember 2011 unter dem Punkt "Optimierung der Wien Holding GmbH Immobilien und der Immobilien Beteiligungen", dass umfangreiche Projekte im Immobilienbereich für die Umsetzung im Jahr 2012 anstanden. Daher erschien eine Optimierung der operativen Immobilienentwicklung und Immobilienverwaltung sowie des Standortmarketings innerhalb des Wien Holding-Konzerns sinnvoll. Zum Status quo führte die Geschäftsführung der Wien Holding GmbH aus, dass eine große Anzahl von Gesellschaften im Geschäftsfeld Immobilienmanagement bestand, welche in den verschiedenen Hierarchieebenen angeordnet waren. Die beiden größten Gruppen an Mit-

arbeitenden wären in der Wien Holding GmbH mit den Schwerpunkten strategisches Immobilienmanagement, operative Projektentwicklung und Verwaltung sowie in der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit dem Schwerpunkt operative Projektentwicklung beschäftigt. Seit der Übernahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH in den Wien Holding-Konzern hätten sich Parallelstrukturen entwickelt, wodurch die Umsetzung von einheitlichen Standards (z.B. in der Projektentwicklung und im Projektcontrolling) nicht gegeben war.

In dieser Sitzung beschloss der Aufsichtsrat, eine Arbeitsgruppe aus ausgewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates ins Leben zu rufen, um über verschiedene Optimierungsvarianten (Strukturvorschläge) der Geschäftsführung zu beraten.

Die Geschäftsführung der Wien Holding GmbH präsentierte in der Folge der Arbeitsgruppe elf verschiedene Varianten. Die Arbeitsgruppe bewertete diese nach den Kriterien effektive Strukturen für die Eigentümerin, Positionierung am Markt, interne Effizienz sowie Aufwand für die Umstrukturierung. Zu verschiedenen Spezialthemen (insbesondere steuerrechtliche Überlegungen) der Umstrukturierung zog die Wien Holding GmbH externe Beratungsunternehmen bei.

5.1.3 Die Geschäftsführung der Wien Holding GmbH stellte in der Aufsichtsratssitzung vom 14. Mai 2012 einen Antrag auf Umsetzung des Projektes "Optimierung der Wien Holding Immobilien und der Immobilien Beteiligungen". Die diesbezügliche Zielstruktur sah die Konzentration des strategischen Immobilienmanagements in der Wien Holding GmbH und die Integration der Immobilienbeteiligungen in der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vor, wobei die Grundstücke in der Wien Holding GmbH verbleiben sollten. Einige Beteiligungen waren von strategischer Bedeutung und sollten daher weiterhin direkte Beteiligungen der Wien Holding GmbH bleiben. Letztlich waren auch steuerrechtliche Aspekte dafür ausschlaggebend, dass bestimmte Bestandsimmobilien auch nicht in die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH übertragen werden sollten. Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sollte auf einer Kostenstelle der Wien Holding GmbH weitergeführt werden.

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH sollte mit der Umstrukturierung die Aufgaben Standort- und Projektentwicklung/Consulting, Immobilienentwicklung/Baumanagement, Immobilien Beteiligungs-/Finanzverwaltung und Standort- bzw. Projektmarketing erfüllen. Auch der Erwerb neuer Liegenschaften bzw. künftige Immobilienprojekte sollten nur mehr von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH umgesetzt werden. Dazu war auch die Konzentration der mit diesen Aufgaben betrauten Mitarbeitenden in der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vorgesehen.

Die Wien Holding GmbH führte auf Basis der Wirtschaftspläne für das Jahr 2012 eine Szenarienberechnung bis 2015 durch. Sie stellte dabei die Entwicklung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unter der Prämisse der Beibehaltung des Status quo einer Neustrukturierung ab dem Jahr 2013 gegenüber. Darauf basierend berichtete die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat, dass sie in den Jahren 2013 bis 2015 durch die geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen Einsparungen von rd. 1,90 Mio. EUR erwarten würde. Dieses Einsparungspotenzial basierte auf Synergien durch den optimierten Einsatz der Mitarbeitenden und durch die Vereinheitlichung von Prozessen.

5.2 Umsetzung der Umstrukturierung

5.2.1 Der Aufsichtsrat der Wien Holding GmbH erteilte in seiner 49. Sitzung vom 12. Dezember 2012 die Zustimmung zum Abschluss des Sacheinlage- und Abtretungsvertrages mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH. Dieser führte neun Gesellschaften der Wien Holding GmbH an. Deren Geschäftsanteile (bzw. nur Teilgeschäftsanteile aus steuerlichen Gründen) sollten als Sacheinlage unter Inanspruchnahme der steuerlichen Begünstigung des Umgründungssteuergesetzes in die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH eingebracht werden. Dies sollte zum Stichtag 31. Dezember 2012 ohne Gewährung einer Gegenleistung geschehen (s. Pkt. 5.3).

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2012 beauftragte die Eigentümerin Wien Holding GmbH die Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, alle erforderlichen Maßnahmen zum ehestmöglichen Abschluss des Sacheinlage- und Abtretungsvertrages vorzunehmen. Dies umfasste auch die Übernahme der Mitarbeitenden

des Immobilienbereiches der Wien Holding GmbH. Der Aufsichtsrat der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ermächtigte die Geschäftsführung in seiner 6. ordentlichen Sitzung vom 14. Dezember 2012 zur Umsetzung aller rechtlichen notwendigen Schritte zur Durchführung der genannten Umstrukturierung.

5.2.2 Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH übernahm folglich im Jahr 2013 elf Mitarbeitende von ihrer Muttergesellschaft Wien Holding GmbH.

Mit der "Leistungsvereinbarung für das Immobilienmanagement der Wien Holding Immobilien" übertrug die Wien Holding GmbH der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH im September 2013 die Betreuung ihrer Immobilien. Bei diesen nahm die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft für einige dieser Objekte die kaufmännische Hausverwaltungstätigkeit vor. Es handelte sich dabei um den Wirtschaftspark Breitensee in Wien 14, Goldschlagstraße 172, mit einem Neubau und die Aufstockung des Backsteinbaus, das Jüdische Museum in Wien 1, Dorotheergasse 11, das Haus der Musik in Wien 1, Seilerstätte 30, Wien 15, Anschützgasse 1, Wien 19, Hofzeile 3/11 und Wien 1, Universitätsstraße 11. Für die Betreuung dieser Immobilien im Kalenderjahr 2013 sah der Vertrag ein pauschales Leistungsentgelt in der Höhe von rd. 0,19 Mio. EUR sowie eine Verlängerungsoption vor. Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH sollte demnach im Namen und Rechnung der Wien Holding GmbH tätig werden. Die Erbringung der genannten Leistungen erfolgte unter Berücksichtigung eines aufrechten Verwaltungsvertrages zwischen der Wien Holding GmbH und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft vom Dezember 2004 betreffend die Hausverwaltungstätigkeiten. Eine detaillierte Aufzeichnung über den erforderlichen Aufwand für die Betreuung der Wien Holding Immobilien in der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH sollte als Grundlage für eine gegebenenfalls notwendige Anpassung des Leistungsentgeltes für das Jahr 2014 dienen.

Zusätzlich erhielt die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ein einmaliges Leistungsentgelt in der Höhe von rd. 0,20 Mio. EUR exkl. USt *"für die Etablierung und den Aufbau des neuen Immobilienbereiches in ihrem Umfeld"*. Aufgrund einer Ergänzungsvereinbarung für die Baubetreuung des Wirtschaftsparks Breitensee erhielt die WSE

Wiener Standortentwicklung GmbH ein weiteres Pauschalentgelt von rd. 0,19 Mio. EUR. Somit hatte die Gesellschaft für das Jahr 2013 Pauschalentgelte von gesamt rd. 0,58 Mio. EUR erhalten. Das Pauschalentgelt der Leistungsvereinbarung 2014 betrug rd. 0,44 Mio. EUR.

Der Stadtrechnungshof Wien verglich die Soll-Ist-Kosten der Jahre 2013 und 2014 anhand der Kostenrechnung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH und stellte fest, dass aufgrund nicht weiter verrechneter Kosten eine Unterdeckung von insgesamt rd. 0,23 Mio. EUR entstanden war.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH bei Leistungsvereinbarungen der Gesellschaft in jedem Fall darauf zu achten, dass zumindest eine Kostendeckung gewährleistet ist.

5.3 Darstellung des Geschäftsfeldes Immobilienmanagement

Nachfolgend wird das Beteiligungsportfolio des Geschäftsfeldes Immobilienmanagement des Wien Holding-Konzerns ab einem Beteiligungsansatz von 20 % im Zeitraum 31. Dezember 2012 (Zeitpunkt der Umstrukturierung) bis 31. Dezember 2014 dargestellt. Die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft bildet in der Abbildung eine Ausnahme, weil daran kein Beteiligungsverhältnis besteht. Sie steht zu 99,97 % im Besitz der Stadt Wien und wird von der Wien Holding GmbH verwaltet. Die Abbildung enthält auch Personengesellschaften in Form von GmbH & Co KG.

Der Stadtrechnungshof Wien bezog in die Darstellung des Geschäftsfeldes Immobilienmanagement der Wien Holding GmbH die erste Ebene - also die Tochtergesellschaften - mit ein. In der Darstellung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zog er die erste und zweite Ebene - also die Tochter- und Enkelgesellschaften - mit ein.

Abbildung 1: Beteiligungsorganigramm des Geschäftsfeldes Immobilienmanagement der Wien Holding GmbH im Zeitraum 2012 bis 2014



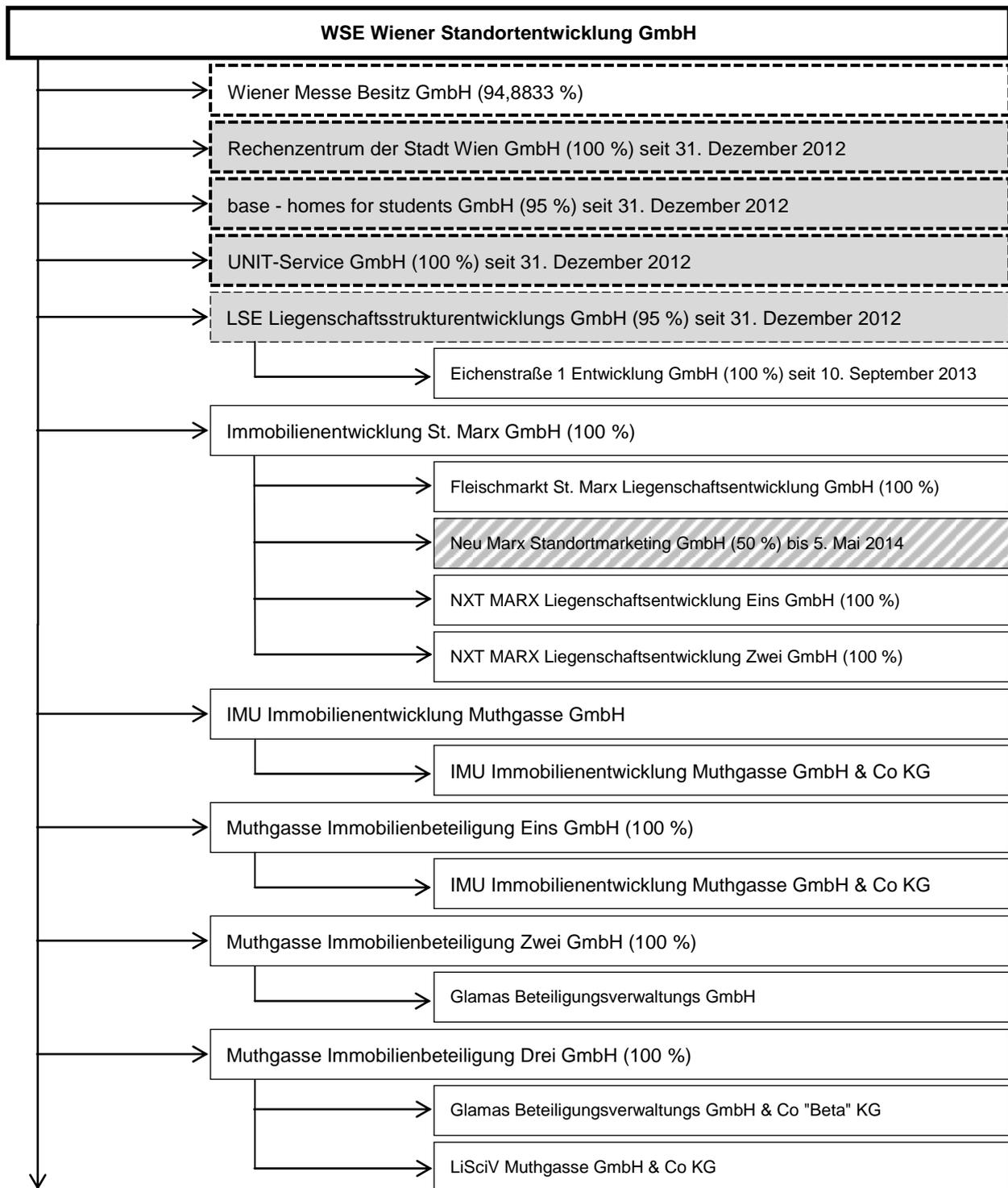
Legende:  ehemalige Beteiligung

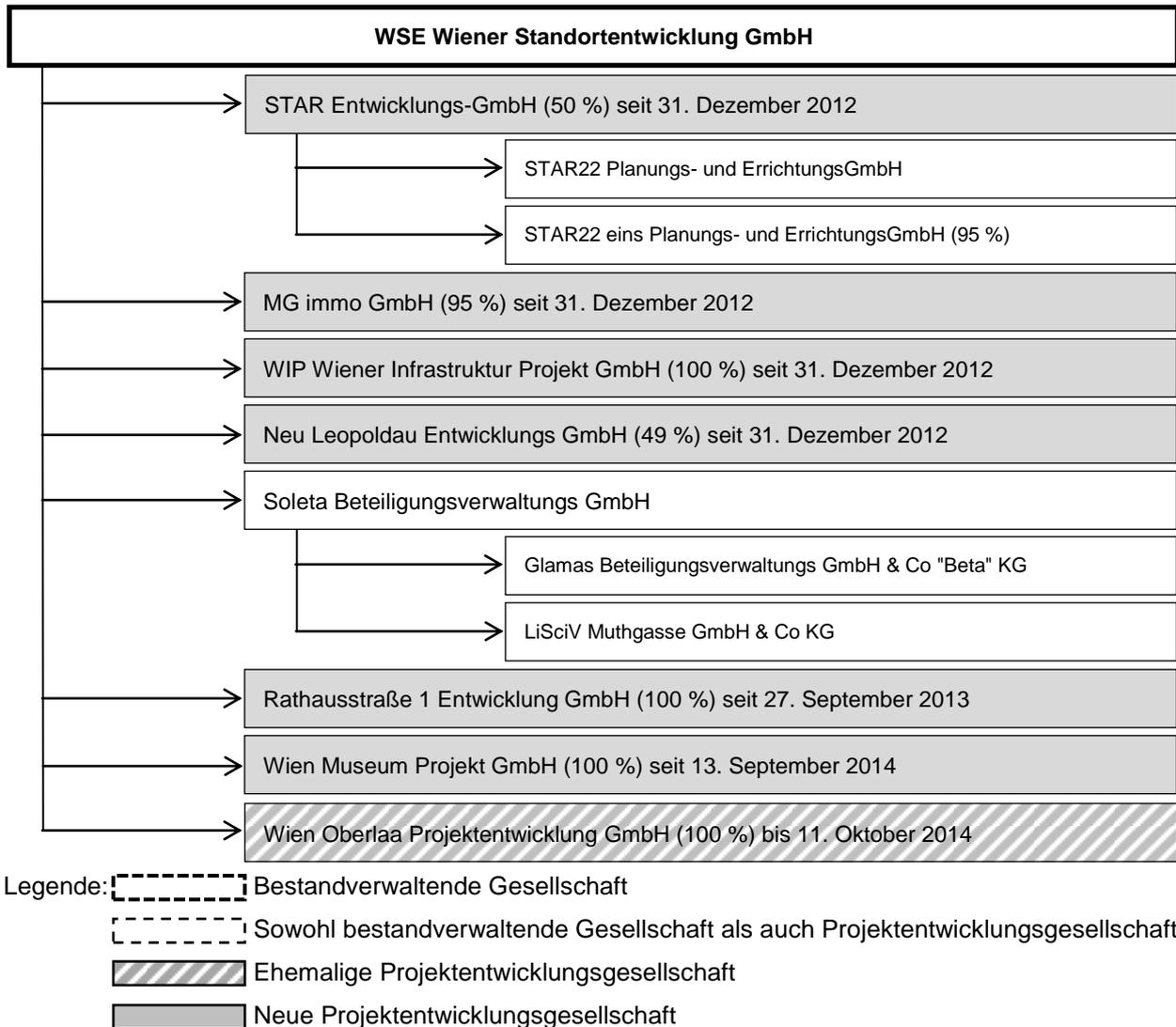
Quelle: WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Die Oberlaa Standortmarketing GmbH wurde mit Generalversammlungsbeschluss der Wien Holding GmbH vom 10. Februar 2014 in die EuroVienna EU-consulting & -management GmbH umfirmiert und dem Geschäftsfeld Medien und Service zugeordnet.

Die Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH wurde zur Gänze am 24. Oktober 2013 an private Projektentwicklerinnen bzw. Projektentwickler verkauft.

Abbildung 2: Beteiligungsorganigramm der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH im Zeitraum 2012 bis 2014





Quelle: WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Im Beteiligungsorganigramm der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zählen die Wiener Messe Besitz GmbH, die Rechenzentrum der Stadt Wien GmbH, die base - homes for students GmbH sowie die UNIT-Service GmbH als bestandverwaltende Gesellschaften, da diese keine Projektstätigkeit mehr durchführten. Die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH fiel sowohl in die Kategorie Beteiligungs- als auch Projektentwicklungsgesellschaft.

Die Wien Holding GmbH übertrug im Zuge der Umstrukturierung des Geschäftsfeldes Immobilienmanagement folgende Gesellschaften in die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

base - homes for students GmbH, LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH, UNIT-Service GmbH, STAR Entwicklungs-GmbH, MG immo GmbH, Rechenzentrum der Stadt Wien GmbH, WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH, Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH und Wien Oberlaa Projektentwicklung GmbH. Geschäftsanteile der base - homes for students GmbH, der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH und der MG immo GmbH verblieben aus steuerlichen Gründen in der Wien Holding GmbH.

Die Neu Marx Standortmarketing GmbH wurde mit Vertrag vom 5. Mai 2014 als übertragende Gesellschaft mit der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH als übernehmende Gesellschaft verschmolzen.

Am 11. Oktober 2014 wurde die Wien Oberlaa Projektentwicklung GmbH aus dem Firmenbuch gelöscht.

5.4 Prämissen für die Umstrukturierung im Immobilienbereich des Wien Holding-Konzerns

Die Wien Holding GmbH hatte sich selbst die vier folgenden Prämissen für die Umstrukturierung gesetzt:

- 1) Fokussierung der strategischen Immobilienbeteiligungsverwaltung in der Wien Holding GmbH und Verlagerung des operativen Immobilienmanagements auf die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.
- 2) Umgliederung im Rahmen des geltenden Gesellschaftsvertrages der Wien Holding GmbH.
- 3) Keine Gefährdung der Bonität der Wien Holding GmbH bzw. ihrer Anleihe.
- 4) Keine steuerlichen Nachteile für die Wien Holding GmbH und die betroffenen Tochtergesellschaften.

Der Stadtrechnungshof Wien überprüfte die Umsetzung der Prämissen und stellte dabei Folgendes fest:

Ad 1) Die Wien Holding GmbH hielt in ihrem Portfolio nach der Umstrukturierung nur mehr von ihr als "strategisch" definierte Gesellschaften bzw. Minderheitsanteile als direkte Beteiligungen. Der Aufgabenbereich der Beteiligungsfinanzierung sowie der Investitionsfinanzierung verblieb weiterhin unverändert in der Wien Holding GmbH. Diese wies in ihrem Organigramm ein strategisches Immobilien- und Beteiligungsmanagement aus, das mit einem Mitarbeiter besetzt war, welcher gleichzeitig auch als Leiter der Rechtsabteilung fungierte. Das Dienstverhältnis mit diesem Mitarbeiter endete jedoch während der gegenständlichen Prüfung, sodass ab diesem Zeitpunkt nur die ressortzuständige Geschäftsführerin für diesen Bereich in der Wien Holding GmbH tätig war.

Der Prämisse entsprechend hatte die Wien Holding GmbH sämtliche operative Beteiligungsgesellschaften bzw. die Verwaltung von Immobilien an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH übertragen. Das Aufgabengebiet Letzterer umfasste somit die Bereiche Immobilienentwicklung, Bauprojektmanagement und Consulting sowie die Gebäudeverwaltung. Neue Projekte sollen künftig nur mehr in der WSE-Gruppe umgesetzt werden.

Ad 2) Gemäß Gesellschaftsvertrag der Wien Holding GmbH können Beteiligungen innerhalb des Konzerns mit der Zustimmung des Aufsichtsrates der Wien Holding GmbH übertragen werden, wodurch eine Befassung weiterer Gremien (z.B. Gemeinderat) bzw. eine Änderung des Gesellschaftsvertrages nicht notwendig war.

Ad 3) Die Rechtsabteilung der Wien Holding GmbH hatte im März 2012 die Auswirkungen der Umstrukturierung im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Anleihebestimmungen der Anleihe 2010 bis 2015 der Wien Holding GmbH untersucht. Das Ergebnis hielt fest, dass mit dem Verbleib des gesamten damaligen bestehenden Immobilienvermögens innerhalb der Wien Holding GmbH es zu keiner Veränderung des Haftungsstocks kommt. Weiter waren - gemäß Rechtsabteilung - durch die angedachten gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen keine nachteiligen Veränderungen der wirtschaftlichen,

finanziellen oder allgemeinen Verhältnisse der Wien Holding GmbH oder ihrer Tochtergesellschaften im Sinn der Anleihebestimmungen zu erwarten. Deswegen sei auch keine Zustimmung der Banken zur beabsichtigten Umstrukturierung erforderlich.

Ad 4) Die Wien Holding GmbH hatte die steuerlichen Auswirkungen der Umstrukturierung durch eine Wirtschaftsprüfungskanzlei prüfen lassen. Die Beurteilung hielt fest, dass durch die Sacheinlage unter Inanspruchnahme der steuerlichen Begünstigungen des Umgründungssteuergesetzes keine Gesellschaftssteuer zu erwarten war. Die Voraussetzungen dafür waren, neben dem Einbringungsvertrag, ein positiver Verkehrswert sowie eine mindestens zweijährige Behaltefrist bei der aufnehmenden Gesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH. Die Wien Holding GmbH hatte im Zuge der Umstrukturierung ausschließlich Beteiligungen - an denen sie zumindest mit 25 % beteiligt war - übertragen, welche ein "qualifiziertes Vermögen" darstellten. Bei den 100%igen Beteiligungen übertrug die Wien Holding GmbH einen Teilgeschäftsanteil von 95 % und vermied damit ein Anfallen von Grunderwerbsteuer. Durch den Verbleib der Wien Holding Immobilien in der Wien Holding GmbH fielen keine Grundstückeintragsgebühren, Grunderwerbs- sowie Gesellschaftssteuern an.

Neben der Kerntätigkeit der Wien Holding GmbH als Beteiligungsholding der Stadt Wien erzielt sie auch Erlöse aus der USt-pflichtigen Vermietung von in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken bzw. Gebäuden. Die Konzerngesellschaften hatten der Wien Holding GmbH eine Konzernumlage für verschiedene Leistungen zu zahlen. Durch die verbleibende Vermietungstätigkeit in der Wien Holding GmbH sowie die konzerninterne Leistungsverrechnung konnte sie als operativ tätige Beteiligungsholding den Vorsteuerabzug weiterhin geltend machen.

Durch die Umstrukturierung ausschließlich innerhalb der bestehenden Unternehmensgruppe der Wien Holding GmbH könne gemäß Gutachten der Wirtschaftsprüfungskanzlei die Möglichkeit der Gruppenbesteuerung im Konzern beibehalten werden. Jedoch informierte die Steuerberatung einer Tochtergesellschaft der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit Schreiben vom April 2014, dass die Gruppen- und Steuerumlageverträge für diese Gesellschaft ab 2012 aufgelöst wurden. Damit konnte die Gruppen-

besteuerung gem. § 9 KStG 1988 nicht mehr in Anspruch genommen werden. Das Finanzamt schrieb der Tochtergesellschaft für das Jahr 2012 eine Körperschaftsteuer samt Anspruchszinsen von rd. 54.000,-- EUR vor. Unter Berücksichtigung der Mindestkörperschaftsteuer sowie des Beteiligungsanteils von 50 % ergab sich für die WSE-Gruppe eine zusätzliche Abgabenlast von rd. 26.000,-- EUR.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass die Wien Holding GmbH die von ihr vorgegebenen Prämissen der Umstrukturierung grundsätzlich erfüllt hat. Bis zum Prüfungszeitpunkt verzeichnete die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH - abgesehen von der Nichtanerkennung der Einbeziehung einer Tochtergesellschaft in die Gruppenbesteuerung gem. § 9 KStG 1988 - keine negativen steuerlichen Auswirkungen. Die Einhaltung der oben genannten Prämissen führte allerdings dazu, dass Immobilien und direkte Immobilienbeteiligungen in der Wien Holding GmbH verblieben und weiterhin einen operativen Aufwand verursachten.

5.5 Beurteilung der Umsetzung der Projektziele

Das Protokoll der 49. Aufsichtsratssitzung der Wien Holding GmbH vom 12. Dezember 2012 führte für die Umstrukturierung folgende Projektziele an:

- 1) Schaffung einer transparenten Konzernstruktur (strategisches Immobilienmanagement bei der Wien Holding GmbH, operatives Immobilienmanagement in der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH).
- 2) Minimierung des Risikos der Wien Holding GmbH (z.B. aus Haftungen).
- 3) Effiziente Genehmigungs-/Aufsichtsratsstrukturen.
- 4) Erweiterungsmöglichkeit für Aktivitäten und Geschäftsfelder mit Immobilienschwerpunkt und die Ermöglichung der Beteiligung privater oder anderer öffentlicher Institutionen an Einzelprojekten.

5) Markante Positionierung am Immobilienmarkt durch Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Struktur (nach innen und außen) sowie die Ermöglichung einer einheitlichen Markenstrategie des Immobilienbereiches. Weiters Stärkung der Außenwahrnehmung des Wien Holding Immobilienmanagements in Form von Bündelung der Projektentwicklungs- und Verwaltungstätigkeiten sowie der Standortvermarktungsaufgaben.

6) Interne Effizienzsteigerungspotenziale durch die Zusammenführung der Mitarbeitenden, die Vereinheitlichung der Projektsteuerung, des Projekt- und Finanzcontrollings, raschere und effizientere Führungsprozesse durch klar festgelegte Strukturen und Verantwortlichkeiten sowie einen optimierten Ressourceneinsatz durch die Verringerung von Parallelstrukturen (externe Dienstleistungen etc.).

Der Stadtrechnungshof Wien überprüfte die Erreichung der Projektziele und stellte dabei Folgendes fest:

Ad 1) Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH definierte das strategische Immobilienmanagement als die *"Steuerung sämtlicher immobilienrelevanter Tätigkeiten aller bestehenden Beteiligungsgesellschaften im Rahmen der Wien Holding"*. Das operative Immobilienmanagement wurde wiederum als die *"Durchführung aller im Zusammenhang mit Immobilien stehenden Handlungen, wirtschaftlicher, technischer und rechtlicher Natur"* angegeben. Der Stadtrechnungshof Wien stellte dazu fest, dass die Umsetzung der operativen Maßnahmen der einzelnen Projekte seit der Umstrukturierung - mit Ausnahme jener Agenden, welche wie weiter oben genannt in der Wien Holding GmbH verblieben (s. Pkt. 5.4) - in der WSE-Gruppe erfolgte. Hinsichtlich der strategischen Strukturvorgaben konnte die ursprüngliche Intention nicht zur Gänze umgesetzt werden.

Ad 2) Mit der Umstrukturierung verlagerte die Wien Holding GmbH die operativen Risiken aus der Projektentwicklung weitestgehend in die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.

Ad 3) Laut Aussage der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH erfolgte durch die Umstrukturierung eine Entlastung der Genehmigungs- und Aufsichtsratsstrukturen der

Wien Holding GmbH, weil die Organe ersterer Gesellschaft diese Themen fortan behandeln. Zum Zeitpunkt der Prüfung befanden sich die Geschäftsordnungen für die Beteiligungsgesellschaften und deren Organe in Überarbeitung; eine Inkraftsetzung der überarbeiteten Versionen war für Anfang 2016 geplant.

Ad 4) Laut Aussage der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH war mit der Umstrukturierung die Möglichkeit zur Beteiligung privater Partnerinnen oder anderer öffentlicher Institutionen an Projekten sowie die Erweiterungsmöglichkeit für Aktivitäten und Geschäftsfelder mit Immobilienschwerpunkt weiterhin sichergestellt.

Ad 5) Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH gab hinsichtlich ihrer Positionierung am Immobilienmarkt bekannt, dass sie durch den neuen Firmenwortlaut und die entsprechende Kommunikation der neuen Struktur gegenüber allen relevanten Immobilienstellen der Stadt Wien als Ansprechpartnerin auftrat. Die Neukonzeption der WSE-Website - so die Gesellschaft - gewährleistete einen einheitlichen Internetauftritt; zusätzliche Maßnahmen umfassten die Teilnahme an Fachmessen sowie ein Stakeholder Event.

Ad 6) Hinsichtlich weiterer interner Effizienzsteigerungspotenziale nannte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH die Überprüfung von Stellenbeschreibungen und internen Aufgabenzuordnungen, neue Organigramme sowie die Neuorganisation von Verantwortungsbereichen der Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt hinsichtlich Pkt. 1 bis Pkt. 6 zusammenfassend fest, dass in Bezug auf operative Risiken allenfalls jene aus Finanzierungserfordernissen entstehen könnten. Laut Aussage der Wien Holding GmbH scheint es, dass künftig grundsätzlich keine Sachwertdotationen - d.h. die unentgeltliche Übertragung von Liegenschaften durch die Stadt Wien - erfolgen. Hinsichtlich der Positionierung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH am Immobilienmarkt hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass Erstere keine Analysen zur Entwicklung der Außenwahrnehmung durch andere Immobilienakteurinnen bzw. Immobilienakteure durchgeführt hatte, wodurch keine abschließende Beurteilung dieser Zielsetzung möglich war. Die Vereinheitlichung

der Projektsteuerung, des Projekt- und Finanzcontrollings sowie der internen Buchhaltung und Lohnverrechnung war zum Prüfungszeitpunkt noch in Planung bzw. noch nicht abgeschlossen. Der Stadtrechnungshof Wien bemerkte weiter, dass jene bei der Umstrukturierung gesetzten Zielsetzungen (s. Pkt. 4) bereits größtenteils als Motiv für die Gründung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH im Jahr 2004 gegolten hatten. Umso mehr zeigte die Prüfung, dass bis zur Umstrukturierung die ursprünglich intendierten Zielsetzungen teilweise nicht umgesetzt wurden und eine Bereinigung von Parallelstrukturen innerhalb des Konzerns im Jahr 2013 erforderten.

Schließlich hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die weiter o.a. Projektziele keine quantifizierbaren Zielwerte enthielten, weshalb ihm ein Soll-Ist-Vergleich nicht möglich war. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wien Holding GmbH, bei künftigen Projekten quantifizierbare Ziele zu definieren und deren Erreichung regelmäßig zu überprüfen.

5.6 Wirtschaftliche Auswirkungen der Umstrukturierung aus Konzernsicht

5.6.1 Die Wien Holding GmbH prognostizierte in ihrer 49. Aufsichtsratssitzung vom 12. Dezember 2012 eine erwartete Erlössteigerung durch die Umstrukturierung für das Geschäftsfeld Immobilien von rd. 1,50 Mio. EUR. Diese Einschätzung beruhte auf einem Betrachtungszeitraum 2012 bis 2016, wobei die aktuellsten Hochrechnungs- bzw. Plandaten in die Prognose einfließen. Die Steigerung der Erlöse war auf die Leistungsverrechnung für die Betreuung von eigenen Immobilien der Wien Holding GmbH durch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zurückzuführen.

Die Wien Holding GmbH kalkulierte für den Zeitraum 2012 bis 2016 verringerte Personalkosten von rd. 0,20 Mio. EUR aufgrund von Kapazitätsoptimierungen und der Vermeidung von Parallelstrukturen z.B. im Projektcontrolling. Hinsichtlich des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erwartete die Wien Holding GmbH für den gesamten Zeitraum eine Steigerung von rd. 2,20 Mio. EUR aufgrund der rascheren Abwicklung von Projekten und der früheren Realisierung von Finanzerträgen (insbesondere im Projektentwicklungsgebiet St. Marx).

5.6.2 Der Stadtrechnungshof Wien stellte den prognostizierten Planerlösen des Zeitraumes 2012 bis 2014 die bereits vorhandenen Ist-Daten gegenüber. Die Erlössteigerung dieses Zeitraumes betrug rd. 2,46 Mio. EUR. Der Grund dafür war, dass die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ihre Geschäftstätigkeit im Rahmen der Leistungsverrechnung mit dem Magistrat der Stadt Wien (z.B. Schulerweiterungsbauten) ausgebaut und erst in den Folgejahren in eine eigene Gesellschaft ausgelagert hatte.

Die Ist-Personalkosten für die Jahre 2012 bis 2014 betrugen rd. 8,61 Mio. EUR und lagen damit um rd. 0,19 Mio. EUR über dem Planwert. Durch zusätzliche Projektabwicklungsagenden hatte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ihren Personalstand aufgestockt.

Ein wesentlicher Aspekt für die Entwicklung der Ist-Kosten war die Nichtumsetzung und Verwertung bzw. die spätere Umsetzung von Projekten. Zusätzlich verschlechterte sich das Finanzergebnis durch Verlustanteile, Abschreibungen sowie Gesellschafterzuschüsse an Tochtergesellschaften und beeinflusste schließlich die Entwicklung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Dadurch betrug das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Zeitraum 2012 bis 2014 um 5,75 Mio. EUR weniger als ursprünglich prognostiziert.

5.6.3 Der Stadtrechnungshof Wien stellte dazu auch fest, dass bis zum Prüfungszeitpunkt der Aufsichtsrat der Wien Holding GmbH nicht über die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Umstrukturierung informiert worden war. Erst die Aufforderung des Stadtrechnungshofes Wien führte zu einer entsprechenden Auswertung.

Dem Stadtrechnungshof Wien war es nicht möglich, anhand dieses Soll-Ist-Vergleichs eine gesamtheitliche qualifizierte Aussage über die wirtschaftlichen Auswirkungen der Umstrukturierung zu treffen. Einerseits hatten sich die Rahmenbedingungen und Planungsprämissen verändert, andererseits basierte die Planung nur auf den Daten der Wien Holding GmbH und der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wien Holding GmbH, bei künftigen Planungsszenarien eine konsolidierte Betrachtung aller relevanten Gesellschaften durchzuführen.

5.7 Weitere Optimierungspotenziale im Immobilienbereich

Das Protokoll der 48. Aufsichtsratssitzung vom 4. Oktober 2012 der Wien Holding GmbH führte aus, dass sich z.B. auch in der Wiener Hafens-Gruppe innerhalb des Wien Holding-Konzerns eine Vielzahl von Liegenschaften befände. Diese sollten jedoch in einem ersten Schritt in den Überlegungen der Umstrukturierung noch außer Acht gelassen werden. Nach der Umstrukturierung des Geschäftsfeldes Immobilienmanagement könnten weitere erforderliche Schritte für eine Optimierung des Immobilienbereiches in den verbleibenden Geschäftsfeldern des Wien Holding-Konzerns gesetzt werden.

Die Strategieklausur des Aufsichtsrates der Wien Holding GmbH vom 17. November 2014 behandelte u.a. den Themenbereich Immobilien. Das "Strategie Review Wien Holding 2014" eines externen Consultingunternehmens (diente als Grundlage für diesen Punkt) führte dazu aus, dass das Aufgabengebiet des Geschäftsbereiches Immobilienmanagement durch weitere Liegenschaftsübertragungen innerhalb des Wien Holding-Konzerns noch geschärft werden könnte. Weiters thematisierte das Strategie Review die Option der Leistungserbringung der WSE-Gruppe für andere städtische Unternehmen, die Kooperationen bei Veranstaltungsflächen sowie die zentrale Steuerung und Bespielung von Veranstaltungsflächen. Schließlich wies das Strategie Review auf Überschneidungen im Immobilienbereich zwischen der Wien Holding GmbH, der Wiener Stadtwerke Holding AG und der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien im Bereich Wohnen, im Bereich gewerbliche Nutzung und im Bereich Technologiecluster hin.

Die Geschäftsführung der Wien Holding GmbH teilte dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass die Umstrukturierung der Beteiligungen zum Prüfungszeitpunkt - wie im Aufsichtsrat beschlossen - prinzipiell beendet war. Weitere Optimierungsschritte bzgl. der Beteiligungsstruktur waren nicht geplant. Es gäbe jedoch noch Personalverschiebungen innerhalb der WSE-Gruppe, weil noch zwei Tochterunternehmen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH personalführend waren. Das ursprüngliche Konzept hatte vorgesehen, dass nur die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Personal führt und die Leistungen dann den verschiedenen Projektgesellschaften zur Verfügung stellt.

Aus Sicht der Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH war zum Prüfungszeitpunkt der Umstrukturierungsprozess innerhalb der WSE-Gruppe noch nicht abgeschlossen und weitere mögliche Potenziale sollten evaluiert und erhoben werden.

6. Zusammenwirken der Wien Holding GmbH bzw. der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit den verschiedenen Immobilienakteurinnen bzw. Immobilienakteuren der Stadt Wien

6.1 Stadtentwicklungsplan 2025, Rahmenstrategie "Smart City Wien" - Immobilienstrategie

6.1.1 Die Stadt Wien steht lt. der Rahmenstrategie "Smart City Wien" vor einer Reihe von Herausforderungen, angefangen vom Klimawandel über die Verknappung der natürlichen Ressourcen bis hin zu steigenden Bevölkerungszahlen. Im Zusammenhang damit stellen die vom Gemeinderat verabschiedeten Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans STEP 2025 sowie die Rahmenstrategie "Smart City Wien" die allgemeinen Leitlinien für das Handeln der Wien Holding GmbH im Immobilienbereich dar. Der Stadtentwicklungsplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, das als informelles Steuerungsinstrument Entwicklungsschwerpunkte und Leitlinien für die mittel- bis langfristige informelle Planung einer Stadt formuliert und sich mit den Aufgaben der überörtlichen Raumplanung befasst. Als Smart City wird eine Stadt verstanden, die intelligent und nachhaltig Energie-, Mobilitäts- und Kommunikationsinfrastrukturen einsetzt und weiterentwickelt.

6.1.2 Die Immobilienstrategie der Stadt Wien ist gemäß ihrer Richtlinie in den gesamtstrategischen Zielen der Stadt Wien eingebettet. Diese umfassen, neben der Konsolidierung des Wiener Haushaltes, die Sicherstellung einer geordneten räumlichen Entwicklung, die Sicherstellung und den Ausbau kommunaler Dienstleistungen, des geförderten Wohnbaus, der Lebensqualität sowie kultureller Einrichtungen. Weiters ist darin der Naturschutz, die Stärkung des Wirtschafts- und Forschungsstandortes und die Erreichung der Klimaschutzziele enthalten.

Laut dieser Richtlinie gilt die Immobilienstrategie der Stadt Wien für alle städtischen Dienststellen, ausgelagerten Unternehmen und sonstigen Einrichtungen im Einflussbe-

reich der Stadt Wien unter Beachtung der jeweiligen Satzung und der gesetzlichen Rahmenbedingungen. In sämtlichen immobilienrelevanten Themen ist eine Abstimmung mit der Magistratsabteilung 69 vorzunehmen.

Die Ziele der Strategie selbst sind die optimale Nutzung und die verbesserte Verwertung der stadteigenen Immobilien, die marktorientierte Bewirtschaftung unter Berücksichtigung sozialer Komponenten, der strategische Ausbau des Immobilieneigentums im Hinblick auf Bevölkerungsprognosen und die Arbeitsplatzentwicklung. Weitere Ziele sind der Vorrang für "stadtinterne" Beschaffungen aller immobilienrelevanten Leistungen, die Trennung strategischer und operativer Funktionen des Immobilienmanagements sowie die Zusammenführung der Immobilienkompetenz in einer operativen Einheit.

Der Erlass des Herrn Bürgermeisters vom 26. März 2014 (MD-192275/14) richtete für die Umsetzung der Immobilienstrategie der Stadt Wien mit Wirksamkeit vom 1. April 2014 die Wiener Immobilienkommission ein. Diese dient als Gremium zur Konsensfindung in immobilienbezogenen Einzelfallentscheidungen. Als Geschäftsstelle für die Wiener Immobilienkommission dient die in der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik, angesiedelte Bereichsleitung Immobilienstrategie und Koordination von Infrastrukturvereinbarungen.

6.1.3 Bezüglich des Zusammenwirkens mit städtischen Dienststellen, ausgelagerten Unternehmen und sonstigen Einrichtungen im Einflussbereich der Stadt Wien war festzustellen, dass der Wien Holding-Konzern einen Geschäftsführer der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH als Vertreter in die Arbeitsgruppe zur Erstellung der Immobilienstrategie entsandt hatte. Die Wien Holding GmbH war im Beirat vertreten.

Weiters werden seit dem Jahr 2014 monatliche Immobilien-Jour fixes der "Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik" abgehalten, in denen u.a. über betriebsnotwendige Grundstücke und diverse Projekte im Bereich Immobilienmanagement der Stadt Wien informiert wird. Laut Aussage der WSE Wiener Standortentwicklung

GmbH nahm regelmäßig ein Geschäftsführer der Gesellschaft in Vertretung der Wien Holding GmbH an den Sitzungen dieses Gremiums teil.

Zusammenfassend gab die Geschäftsführung der Wien Holding GmbH an, dass sich die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH bzw. die Wien Holding GmbH als Immobilienprojektentwicklerin, Bauprojektmanagerin und Betreuerin von Bestandsimmobilien im Bereich der Stadt Wien etabliert hatte. Daher würden sie im Zuge der Umsetzung der Immobilienstrategie auch mit der Entwicklung von Immobilienprojekten betraut werden.

6.2 Zusammenwirken im Rahmen gemeinsamer Projektgesellschaften (Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien, Wiener Stadtwerke-Konzern)

6.2.1 Der Geschäftsgegenstand der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien ist die Förderung der Struktur der Wiener Wirtschaft durch Ansiedlung von Betrieben und durch Beratung von Unternehmen in Wirtschaftsfragen. In dieser Eigenschaft war die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien Eigentümerin von Grundstücken und Immobilien und für die Umsetzung zahlreicher Immobilienprojekte verantwortlich. Der Schwerpunkt dieses Projektes lag in den Bereichen Technologieförderung und Förderung von Gewerbebetrieben.

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH führte gemeinsame Projekte mit Gesellschaften der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien durch. Zu diesem Zweck waren eigene Gesellschaften gegründet worden, an denen sich die Projektpartnerinnen beteiligten.

Eine Beteiligung betraf die Entwicklung eines ehemaligen Betriebsgeländes in Wien Donaustadt (STAR 22) mit einer Grundfläche von 4 ha. Als Kernprojekt wurden auf einem Teil des Areals zwei Bürokomplexe errichtet. In unmittelbarer Nachbarschaft entstanden auch ein Pflegeheim, weitere Bauprojekte verschiedener gemeinnütziger Wohnbauträger sowie das Studierendenheim base22.

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH war mit der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien eine weitere Beteiligung zur Bewerbung und als Kommunikationsplattform des 37 ha großen Entwicklungsgebietes Neu Marx eingegangen. Sowohl ein Unternehmen der WSE-Gruppe als auch der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien hatten bereits davor Immobilienprojekte an diesem Standort entwickelt. Diese Beteiligung stellte auch die laufende Finanzierung der Gesellschaft sicher, weil diese hauptsächlich über Gesellschafterzuschüsse erfolgt war. Im Jahr 2014 wurde diese Gesellschaft mit einem anderen Unternehmen der WSE-Gruppe verschmolzen und zuvor das Engagement der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien beendet.

6.2.2 Mit einer Gesellschaft des Wiener Stadtwerke-Konzerns hatte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH für die Entwicklung des Areals des ehemaligen Gaswerks Leopoldau mit einer Fläche von rd. 14 ha in Wien 21 eine weitere Gesellschaft gegründet. Die Mehrheit dieser Beteiligung verblieb beim Wiener Stadtwerke-Konzern, der auch Eigentümer der gegenständlichen Liegenschaften ist. Die diesbezügliche Planung sah auf dem Standort ab dem Jahr 2016 die Errichtung von Wohnungen, Gewerbeflächen und Grünraum rund um die denkmalgeschützten Gebäude vor.

6.2.3 Laut Aussagen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH waren diese gesellschaftsrechtlichen Konstruktionen eingegangen worden, weil dadurch die Interessen der verschiedenen Eigentümerinnen gewahrt blieben und die Finanzierung auf eine breitere Ebene gestellt werden konnte. Darüber hinaus war dadurch die Übertragung von Liegenschaften außerhalb der eigenen Gesellschaftssphäre nicht erforderlich gewesen. Gleichzeitig konnten jedoch Verzögerungen bei der Projektumsetzung nicht ausgeschlossen werden, weil die für die Projektumsetzungen erforderlichen Zustimmungen von mehreren Eigentümerinnen getroffen werden mussten.

Außerhalb der Zusammenarbeit in den genannten Projektgesellschaften fanden zwischen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH und dem Wiener Stadtwerke-Konzern bzw. der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien nur informelle Gespräche zu Abstimmungszwecken statt.

6.3 Zusammenwirken innerhalb des Wien Holding-Konzerns

Die Wien Holding GmbH führte mit den Geschäftsführern der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wöchentliche Abstimmungsgespräche durch und hielt die Ergebnisse in kurzen Protokollen fest. Die darin dokumentierten Themenstellungen umfassten vor allem operative Maßnahmen, wie u.a. die Genehmigung von Investitionen in Bestandsobjekte sowie wesentliche Teilschritte bei Projekten. Daneben fanden noch themenbezogenen Jour fixes statt, bei denen die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH einzelne Mitarbeitende beizog. Die eigentliche Einflussnahme als Eigentümerin erfolgte durch Vorgaben der Geschäftsführung der Wien Holding GmbH.

7. Strategische und operative Umsetzung des Immobilienmanagements der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

7.1 Unternehmensstrategie

Strategie im Sinn einer Unternehmensplanung definiert die grundsätzlich langfristige Verhaltensweise einer Unternehmung und relevanter Teilbereiche gegenüber ihrer Umwelt zur Verwirklichung langfristiger Ziele (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon). Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH definierte ihre Strategie zuletzt im November 2009. Das darin enthaltene Mission Statement formulierte die Gesellschaft als zentrale Ansprechstelle, Initiatorin und Ausführende wichtiger Stadtentwicklungsprojekte in Wien, welche gesamtheitliche Konzepte entwickelt und für eine nachhaltige Umsetzung sorgt. Die Projektentwicklung erfolgt unter Beachtung der jeweiligen kommunalen Zielsetzungen zur nachhaltigen Stärkung des Wirtschaftsstandortes Wien. Die Bandbreite des Auftrages erstreckt sich danach von der klassischen Projektentwicklung bis zur Umsetzung von innovations- und technologiebezogenen Projekten.

Die Aufgaben der Gesellschaft umfassten lt. ihrer Strategie die Entwicklung und Verwertung, die Beratungsleistungen für Dritte, die Marktübersicht, das Projekt-, Immobilien- und Beteiligungsportfolio sowie die Verwaltung bzw. Vermietung und den Betrieb von Immobilien. Für die Entwicklung und Verwertung von Projekten entwickelte die Gesellschaft ein "3-Phasen-Modell" (s. Pkt. 7.2).

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH teilte dem Stadtrechnungshof Wien im Rahmen seiner Prüfung mit, dass die inhaltliche Abgrenzung zur Wien Holding GmbH bzw. anderen immobilienrelevanten Einheiten der Stadt Wien im Allgemeinen durch das Ausschlussprinzip erfolge. Damit entwickelt die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH dann ein Projekt, wenn dies nicht durch die Stadt Wien oder die Wien Holding GmbH erfolgt. Die inhaltliche Abgrenzung im Speziellen erfolge durch die Abstimmung mit bzw. die Vorgaben der Muttergesellschaft Wien Holding GmbH. Die inhaltliche Ausgestaltung der einzelnen Projektgesellschaften wird lt. WSE Wiener Standortentwicklung GmbH in den entsprechenden Gesellschaftsverträgen festgeschrieben.

Als Ziele definierte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH in ihrer Strategie die Koordination mit den übergeordneten Zielen der Eigentümerinnen (Wien Holding GmbH, Stadt Wien) und die Erwirtschaftung von Gewinnen. Sie definierte weiter die Positionierung der Gesellschaft als Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt, eine schlanke Organisation und effiziente Administration sowie die Mitarbeitenden als kompaktes und hochqualifiziertes Team.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass die in der Strategie definierten Ziele weder einen Zeithorizont noch quantitativ bzw. qualitativ überprüfbare Zielvorgaben beinhalteten und daher eine Beurteilung der Zielerreichung nicht möglich war. Hinsichtlich des strategischen Ziels Gewinne zu erzielen, verwies der Stadtrechnungshof Wien auf die unter Pkt. 3.3 ausgeführte wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft im Prüfungszeitraum 2010 bis 2014.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, die Unternehmensstrategie zu überarbeiten und diese mit einem Zeithorizont sowie überprüfbaren quantitativen und qualitativen Zielvorgaben zu versehen.

7.2 Operative Geschäftstätigkeit

7.2.1 Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH definierte und quantifizierte ihre Aufgaben nach Geschäftsfeldern im aktuellen Handbuch für das Interne Kontrollsystem. Danach umfassten die Geschäftsfelder der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

die Immobilienverwaltung mit rd. 17 %, die Projektentwicklung mit rd. 40 %, das Bauprojektmanagement mit rd. 30 % sowie das Standortmarketing und die Kommunikation mit rd. 13 %.

Der Stadtrechnungshof Wien verdichtete für einen Überblick zum Leistungsspektrum der Gesellschaft deren operative Tätigkeiten. Die Beteiligungen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH umfassten zum Zeitpunkt der Prüfung 5 bestandverwaltende Gesellschaften und 26 Projektentwicklungsgesellschaften, wovon eine Tochtergesellschaft in beide Kategorien fiel. Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH betrieb zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung 60 Projekte. Diese stellten sich entsprechend ihrer unterschiedlichen Auftraggeberinnen bzw. Auftraggeber und Projektphasen wie folgt dar (Stand Oktober 2015):

Tabelle 5: Leistungsspektrum der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

Leistungsspektrum WSE Wiener Standortentwicklung GmbH	Projekte	Projektphase					
		Planung	Entwicklung/ Consulting	Bau/ Consulting	Betrieb	Verwertung	Verkauf
Bestandverwaltung	5	-	-	-	5	-	-
Projektentwicklung	23	1	12	1	6	2	1
WIP Wiener Infrastrukturprojekt GmbH-Projekte	16	-	7	9	-	-	-
Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund-Projekte	7	-	6	-	-	1	-
Wien Holding GmbH-Projekte	9	-	-	2	7	-	-
Gesamt	60	1	25	12	18	3	1

Quelle: WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Von den 60 Projekten wickelte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH 5 Projekte in bestandsverwaltenden Gesellschaften und 23 in Projektentwicklungsgesellschaften ab. Weitere 16 Projekte wickelte die Gesellschaft über ihre 100 % Tochtergesellschaft WIP Wiener Infrastrukturprojekt GmbH ab, deren Inhalt vor allem die Erweiterung von Schulbauten betraf. Schließlich wickelte die Gesellschaft sieben Projekte für die Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund und neun Projekte für die Wien Holding GmbH ab. Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass die Projekte aufgrund deren verschiedener Ausprägungen auch unterschiedliche Projektvolumina aufwiesen.

Bezüglich der Projektphase befanden sich zum Stand Oktober 2015 ein Projekt in Planung, 25 Projekte in der Entwicklung/Consultingphase und 12 Projekte in der Bau/Consultingphase. Weitere 18 Projekte waren abgeschlossen und in Betrieb sowie 4 Projekte verwertet bzw. verkauft worden.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH lag mit 23 Projekten in der Projekt- und Standortentwicklung mittels Projektgesellschaften innerhalb der WSE-Gruppe. Von diesen Projekten befanden sich zum Zeitpunkt der Prüfung rd. 14 Projekte in der Planung bzw. Entwicklung/Consultingphase oder Bau/Consultingphase.

Hinsichtlich der Messung der Zielerreichung bei den Einzelprojekten teilte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit, dass die Ziele im Bereich Bauprojektmanagement (z.B. bei Projekten der Tochtergesellschaft WIP Wiener Infrastrukturprojekt GmbH) durch entsprechend festgelegte Errichtungszeiten, Raumprogramme und Budgets vorgegeben seien. Die Überwachung der Zielerreichung erfolge lt. WSE Wiener Standortentwicklung GmbH über die Einhaltung der zugewiesenen Personalressourcen im Rahmen des Budgetvergleichs. Bei Projekten für die Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund erfolge eine periodische Berichterstattung, die eine laufende Zieleinsatzadaptierung ermögliche. Im Bereich der Projektentwicklung erfolge die Messung der Zielerreichung über den Vergleich mit den Businessplänen. Adaptierungen und Veränderungen der Rahmenbedingungen würden über das Jahresbudget erfasst und der jeweilige Projektstatus quartalsweise im Rahmen des internen Berichtwesens aktualisiert und kommentiert werden.

7.2.2 Zum Aufgabengebiet Projektentwicklung hatte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH eine neue Berichterstattungsform entwickelt und sie dem Aufsichtsrat der Gesellschaft im Rahmen seiner 8. Sitzung am 10. Juni 2013 präsentiert. Das dabei präsentierte "3-Phasen-Modell" umfasste in Phase 1 die Entwicklung von Grundstücken (durch Studien, Widmungen etc.) und die strategische Standortkonzeption (kooperative und städtebauliche Verfahren, Mediation etc.). Gegenstand der Phase 2 war die Entwicklung der Projekte mittels Detailplanung und detaillierter Projekt- und Vermarktungs-

konzepte sowie die Hereinnahme von Partnerinnen bzw. Partnern. Die Phase 3 umfasste die Errichtung/Verwertung des Projektes durch den Verkauf bzw. Teilverkauf an Investorinnen bzw. Investoren. Der Schwerpunkt der Leistung durch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH lag auf den Phasen 1 und 2. Die Kosten bzw. das Risiko für die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH waren in Phase 3 am höchsten und letztlich dadurch bestimmt, ob bzw. in welcher Form eine Investorin bzw. ein Investor in das jeweilige Projekt einstieg.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass der Projektstart und die Umsetzung der Phasen 1 und 2 vor allem eine solide Liquiditätsausstattung voraussetzt, um die Projekte bis zum Einstieg einer Investorin bzw. eines Investors vorzufinanzieren. Er verwies diesbezüglich auf die unter Pkt. 3.3 und Pkt. 3.4 dargestellte angespannte Liquiditätslage der WSE-Gruppe. Mit dem gegenständlichen "3-Phasen-Modell" verbliebe das Risiko der Verwertung bzw. des Verkaufs bei den Projektgesellschaften und letztlich auch anteilmäßig bei der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH bzw. der WSE-Gruppe.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, den kapitalintensiven Aufgabenbereich Bauprojektentwicklung einzuschränken und die Ausrichtung als Dienstleisterin auszuweiten.

7.3 Beteiligungsmanagement/Beteiligungscontrolling

Die Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH präsentierte dem Aufsichtsrat im Rahmen der 8. ordentlichen Sitzung am 10. Juni 2013 auch die neue Form der Quartalsberichterstattung für das Beteiligungscontrolling. Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH strukturierte dazu ihr Beteiligungsportfolio nach den Kriterien Vermögensverwaltung, strategisches und operatives Management. Die Gesellschaft ordnete ihre Beteiligungen entsprechend dem jeweiligen Beeinflussungsgrad einer von drei Teilkonzernorganisationsformen zu. In die Kategorie "Beteiligungsholding" fielen fortan jene Gesellschaften, die reine Vermögensbeteiligungen darstellten. Die Kategorie "Strategische Holding" umfasste jene Gesellschaften, an deren Strategie die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zwar mitwirkte, deren operative Führung je-

doch bei den Gesellschaften selbst lag; die Steuerung erfolgte vor allem durch die Vorgabe finanzieller Zielgrößen. In die Kategorie "Operative Management Holding" fielen jene Gesellschaften, deren operative Steuerung sowie Einflussnahme auf Entscheidungen und Vorgaben von Detailzielen weitgehend durch die WSE Standortentwicklung GmbH erfolgte. Die Gesellschaft konzipierte entsprechend dem Beeinflussungsgrad die Reportinganforderungen für das Beteiligungscontrolling. Diese umfassten zumindest den Umsatz bzw. das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, den Liquiditätsstand sowie Soll-Ist-Vergleichszahlen zu den Verbindlichkeiten der Beteiligungen. Darüber hinaus verlangten die Reportinganforderungen - entsprechend der weiteren Kategorien - Soll-Ist-Vergleichszahlen zu Investitionen, Beteiligungserträgen, zur Auslastung, dem Leasing-/Zinsaufwand sowie zur Summe der langfristigen Verbindlichkeiten. Die Grundlage für die Soll-Ist-Vergleiche bildeten entsprechende einjährige Wirtschaftspläne der Gesellschaften.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass das gegenständliche Beteiligungscontrolling zwar grundsätzliche Aussagen zu den einzelnen Gesellschaften, jedoch keine gesamtheitliche Aussage zur WSE-Gruppe ermöglichte. Hinsichtlich des Liquiditätsmanagements unterstrich er dessen essentielle Bedeutung noch vor dem operativen und dem strategischen Management. Diesbezüglich erachtete der Stadtrechnungshof Wien eine Einjahresplanung als nicht ausreichend für eine mittelfristige Steuerung des Teilkonzernbereiches.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH eine Beteiligungsdatenbank einzurichten, die neben den bereits existierenden Reportinganforderungen allgemeine Kennzahlen zur Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, der Anlagenintensität, der Eigenkapitalausstattung, der Haftungsverhältnisse etc. der Beteiligungsgesellschaften sicherstellt. Er empfahl der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH weiter, eine mehrjährige Liquiditätsplanung sowie eine zentrale Liquiditätssteuerung für alle Gesellschaften der WSE-Gruppe einzurichten.

8. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlungen an die Wien Holding GmbH

Empfehlung Nr. 1:

Bei künftigen Projekten wären quantifizierbare Ziele zu definieren und deren Erreichung regelmäßig zu überprüfen (s. Pkt. 5.5).

Stellungnahme der Wien Holding GmbH:

Die Wien Holding GmbH wird bei künftigen derartigen Projekten der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nachkommen.

Empfehlung Nr. 2:

Bei künftigen Planungsszenarien wäre eine konsolidierte Betrachtung aller relevanten Gesellschaften durchzuführen (s. Pkt. 5.6.3).

Stellungnahme der Wien Holding GmbH:

Die Wien Holding GmbH wird bei künftigen derart gelagerten Projekten der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nachkommen.

Empfehlungen an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

Empfehlung Nr. 1:

Es wären geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Umsatzerlös-/Personalaufwandsverhältnis zu optimieren und dadurch mittelfristig positive Betriebsergebnisse zu erzielen (s. Pkt. 3.3).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Umsatzerlös-/Personalaufwandsverhältnis zu optimieren, nachkommen.

Empfehlung Nr. 2:

Ein freiwilliger Teilkonzernabschluss wäre zu erstellen, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WSE-Gruppe sicherzustellen (s. Pkt. 3.4).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung in Abstimmung mit der Wien Holding GmbH nachkommen.

Empfehlung Nr. 3:

Bei Leistungsvereinbarungen wäre in jedem Fall darauf zu achten, dass eine Kostendeckung gewährleistet ist (s. Pkt. 5.2).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung in Abstimmung mit der Wien Holding GmbH nachkommen.

Empfehlung Nr. 4:

Es wurde empfohlen, die Unternehmensstrategie zu überarbeiten und diese mit einem Zeithorizont sowie überprüfbaren quantitativen und qualitativen Zielvorgaben zu versehen (s. Pkt. 7.1).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung in Abstimmung mit der Wien Holding GmbH nachkommen. Dies unter Beachtung des derzeit in Ausarbeitung befindlichen Rahmens einer Gesamtstrategie der Wien Holding GmbH.

Empfehlung Nr. 5:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den kapitalintensiven Aufgabenbereich Bauprojektentwicklung einzuschränken und die Ausrichtung als Dienstleisterin auszuweiten (s. Pkt. 7.2.2).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung nachkommen und die Ausrichtung als Dienstleisterin vor allem im Bereich Projektmanagement und Projektentwicklung ausweiten.

Empfehlung Nr. 6:

Eine Beteiligungsdatenbank wäre einzurichten, die neben den bereits existierenden Reportinganforderungen allgemeine Kennzahlen zur Entwicklung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, der Anlagenintensität, der Eigenkapitalausstattung, der Haftungsverhältnisse etc. der Beteiligungsgesellschaften sicherstellt (s. Pkt. 7.3).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Nach Maßgabe der vorhandenen Mittel und in Abstimmung mit der Wien Holding GmbH wird die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH der Empfehlung, soweit dies möglich und zweckdienlich ist, nachkommen.

Empfehlung Nr. 7:

Es wurde empfohlen, eine mehrjährige Liquiditätsplanung sowie eine zentrale Liquiditätssteuerung für alle Gesellschaften der WSE-Gruppe einzurichten (s. Pkt. 7.3).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Nach Maßgabe der vorhandenen Mittel und in Abstimmung mit der Wien Holding GmbH wird die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH der Empfehlung, soweit dies möglich und zweckdienlich ist, nachkommen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Juni 2016