



**S t R H**  
Wien

## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

StRH IV - 74/16

WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG,

Prüfung der Gebarung

## KURZFASSUNG

*Die nunmehrige WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG wurde ursprünglich unter dem Firmenwortlaut TownTown Immobiliendevlopment GmbH & Co "Company Building Stationsturm" KEG mit Gesellschaftsvertrag vom 23. April 2002 gegründet. Der Unternehmensgegenstand besteht im Wesentlichen in der Verwaltung und Verwertung der am Bürostandort "TownTown" bestehenden Liegenschaft Wien 3, Thomas-Klestil-Platz 14, und des darauf befindlichen Gebäudes CB 03. Insbesondere obliegt der Gesellschaft die Vermietung und Verpachtung der Liegenschaft, des Gebäudes, von Teilen des Gebäudes oder sonstiger Bestandobjekte im Gebäude bzw. auf oder unterhalb der Liegenschaft. Die Gesellschaft ist weiters zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes förderlich sein können.*

*Mit Abtretungsvertrag vom 6. August 2010, welcher mit Stichtag 23. Februar 2012 betreffend das Gebäude CB 03 Wirksamkeit erlangte, übernahm die WSTW TownTown GmbH sämtliche Komplementäranteile sowie die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH sämtliche Kommanditanteile von den bisherigen Eigentümerinnen der Gesellschaft. Mit den Abtretungsverträgen vom 29. Juni 2012 und vom 20. März 2013 übertrug die bisherige Alleinkommanditistin, die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH, Teile ihrer Kommanditanteile an zum Wiener Stadtwerke-Konzern zählende Gesellschaften.*

*Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG einer Prüfung und legte den Fokus - neben der Festlegung und Evaluierung des Kaufpreises für das Gebäude CB 03 bzw. des Abtretungspreises für die Übernahme der Komplementär- und Kommanditanteile - auf die Gebarung der Geschäftsjahre 2012 bis 2015. Bezüglich des Kaufpreises ergab sich unter anderem die Empfehlung, künftig anstatt einer Kurzbewertung die Bewertungen auf der Grundlage eines Fachgutachtens für Unternehmensbewertung (z.B. Fachgutachten Unternehmensbewertung KFS/BW 1) bzw. eines Immobilienwertgutachtens durch einen unabhängigen Sachverständigen durchführen zu lassen.*

*Weitere Feststellungen betrafen Ausweis- und Saldendifferenzen bei konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, die Nachvollziehbarkeit von Geschäftsvorfällen sowie Mängel bei den von der Abschlussprüferin erstellten Prüfungsberichten. In allen diesen Fällen wurde empfohlen, Maßnahmen zu ergreifen, um die bestehenden Mängel zu beheben. Weiters wurde empfohlen, die Instandhaltungsaufwendungen auf ein den ursprünglichen Annahmen erwartetes Ausmaß zu reduzieren.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	10
1.1 Prüfungsgegenstand.....	10
1.2 Prüfungszeitraum .....	10
1.3 Prüfungsbefugnis.....	11
2. Allgemeines .....	11
2.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse .....	11
2.2 Steuerliche Verhältnisse .....	17
3. Erwerb des "Company Building Stationsturm", Eigentümerinnenstruktur der Projektentwicklungsgesellschaft, operative Geschäftstätigkeit der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG sowie deren organisatorische Verhältnisse.....	18
3.1 Erwerb des "Company Building Stationsturm" .....	18
3.2 Eigentümerinnenstruktur der Projektentwicklungsgesellschaft .....	19
3.3 Operative Geschäftstätigkeit der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG sowie deren organisatorische Verhältnisse .....	20
4. Ermittlung eines Unternehmenswertes sowie Festlegung des Kaufpreises für den "Company Building Stationsturm", Evaluierung des Kaufpreises, Finanzierung und Zahlung des Kaufpreises bzw. des Abtretungspreises für den "Company Building Stationsturm", Plausibilitätsprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien .....	23
4.1 Ermittlung eines Unternehmenswertes sowie Festlegung des Kaufpreises für den "Company Building Stationsturm" .....	23
4.2 Evaluierung des Kaufpreises im Jahr 2012 sowie Plausibilitätsprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien .....	26
4.3 Finanzierung und Zahlung des Kaufpreises für den "Company Building Stationsturm", Ermittlung des Abtretungspreises für die Übernahme der Komplementär- und Kommanditanteile an der buchmäßig überschuldeten WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG .....	27

5. Ergänzende Erhebungen zum Erwerb des "Company Building Stationsturm": Ausgangslage und Prüfungsdurchführung sowie Beweggründe bzw. Motivlage für den Erwerb des "Company Building Stationsturm" durch den Wiener Stadtwerke Konzern .....	31
5.1 Ausgangslage, Prüfungsgegenstand, Prüfungsdurchführung.....	31
5.2 Beweggründe, Motivlage für den Erwerb des "Company Building Stationsturm" durch den Wiener Stadtwerke Konzern, Gesamtkaufpreis für den "Company Building Stationsturm" und den "Company Building Residenz" .....	31
5.3 Evaluierung des Verkehrswertes des "Company Building Stationsturm": Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH, Würdigung und Reflexion der Prämissen durch den Stadtrechnungshof Wien .....	36
5.4 Zusammenfassende Darstellung und Würdigung der ergänzenden Erhebungen zum Erwerb des "Company Building Stationsturm" .....	43
6. Wirtschaftliche Entwicklung .....	44
6.1 Entwicklung der Vermögensstruktur .....	44
6.2 Entwicklung der Kapitalstruktur .....	48
6.3 Entwicklung der Ertragslage .....	53
7. Weitere Feststellungen und Empfehlungen .....	56
7.1 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.....	56
7.2 Prüfungsberichte der Abschlussprüferin .....	57
8. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	58

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Festlegung des Kaufpreises des "Company Building Stationsturm" .....	25
Tabelle 2: Errechnung des Kaufpreises des "Company Building Stationsturm" bei Ansatz einer durchschnittlichen Gebäudemiete von 10,- EUR/m <sup>2</sup> bis 17,- EUR/m <sup>2</sup> .....	25
Tabelle 3: Ermittlung des Unternehmenswertes für den "Company Building Stationsturm" .....	27
Tabelle 4: Ermittlung des Abtretungspreises für die Übernahme der Komplementär- und Kommanditanteile der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH .....	28

Tabelle 5: Ermittlung der Kaufpreiszahlung für den "Company Building Stationsturm" durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH an die Firma A .....	28
Tabelle 6: Ermittlung der Gesamtkaufpreiszahlung für den "Company Building Stationsturm" und den "Company Building Residenz" durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH an die Firma A .....	32
Tabelle 7: Berechnung des Liegenschaftszinssatzes für die Verkehrswertermittlung des "Company Building Stationsturm" .....	39
Tabelle 8: Durchschnittliche Emissionsrenditen pro Jahr für die Jahre 2013 bis 2015.....	40
Tabelle 9: Emissionsrenditen für die Jahre 2006 bis 2015 .....	40
Tabelle 10: Szenarien für die Ermittlung des fiktiven Verkehrswertes des "Company Building Stationsturm" in Abhängigkeit des gewählten Liegenschaftszinssatzes .....	42
Tabelle 11: Plausibilitätsprüfung des Liegenschaftszinssatzes für die Verkehrswertermittlung des "Company Building Stationsturm" in Abhängigkeit der Lage der Liegenschaft.....	42
Tabelle 12: Entwicklung der Vermögensstruktur.....	45
Tabelle 13: Entwicklung und Aufgliederung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen nach der jeweiligen Schuldnerin .....	46
Tabelle 14: Darstellung von Abweichungen in der Saldenabstimmung zwischen den Forderungen der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG gegenüber der Wiener Stadtwerke Holding AG und den Verbindlichkeiten der Wiener Stadtwerke Holding AG gegenüber der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG .....	47
Tabelle 15: Entwicklung der Kapitalstruktur .....	48
Tabelle 16: Entwicklung und Aufgliederung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nach Art der Verbindlichkeit.....	50
Tabelle 17: Entwicklung und Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nach der Schuldnerin .....	50
Tabelle 18: Entwicklung der Eigenkapitalquote.....	51
Tabelle 19: Entwicklung der fiktiven Schuldentilgungsdauer .....	51
Tabelle 20: Entwicklung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital) .....	52
Tabelle 21: Entwicklung der Ertragslage.....	53
Tabelle 22: Aufwandsstrukturanalyse .....	54
Tabelle 23: Aufstellung der drei größten Posten der "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" .....	55

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs. ....	Absatz
AG .....	Aktiengesellschaft

Bestattung Wien GmbH .....	BESTATTUNG WIEN GmbH
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
CB 03.....	Company Building Stationsturm
CB 04.....	Company Building Residenz
d.h. ....	das heißt
DCF .....	Discounted Cashflow
EDV .....	Elektronische Datenverarbeitung
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro
exkl. ....	exklusive
FN.....	Firmenbuchnummer
Friedhöfe Wien GmbH.....	FRIEDHÖFE WIEN GmbH
gem.....	gemäß
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co KG .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Com- pagnie Kommanditgesellschaft
inkl. ....	inklusive
KEG .....	Kommanditerwerbsgesellschaft
KFS/BW 1 .....	Fachsenat für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstrehänder/Fachgut- achten zur Unternehmensbewertung
KG .....	Kommanditgesellschaft
KSV .....	Kreditschutzverband
LBG .....	Liegenschaftsbewertungsgesetz
lt.....	laut
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
Mio. EUR .....	Millionen Euro
Nr.....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
p.a. ....	pro anno
Pkt. ....	Punkt

RÄG.....	Rechnungslegungsänderungsgesetz
rd. ....	rund
S.....	Seite
s.....	siehe
Tab. ....	Tabelle
TEUR.....	Tausend Euro
u.ä. ....	und ähnlich
u.a. ....	unter anderem
u.zw. ....	und zwar
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
URG.....	Unternehmensreorganisationsgesetz
USt .....	Umsatzsteuer
vgl. ....	vergleiche
Wien Energie GmbH.....	WIEN ENERGIE GmbH
Wien Energie TownTown GmbH .....	WIEN ENERGIE TownTown GmbH
Wien Energie	
Vertrieb GmbH & Co KG.....	WIEN ENERGIE Vertrieb GmbH & Co KG
Wiener Stadtwerke	
Beteiligungsmanagement GmbH.....	WIENER STADTWERKE Beteiligungsmanagement GmbH
Wiener Stadtwerke	
Finanzierungs-Services GmbH.....	WIENER STADTWERKE Finanzierungs-Services GmbH
Wiener Stadtwerke Holding AG .....	WIENER STADTWERKE Holding AG
Wiener Stadtwerke	
Vermögensverwaltung GmbH.....	WIENER STADTWERKE Vermögensverwaltung GmbH
Wienstrom GmbH.....	WIENSTROM GmbH
WSTW .....	Wiener Stadtwerke
www.....	World Wide Web
Z .....	Ziffer
z.B. ....	zum Beispiel

## LITERATURVERZEICHNIS

Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2010, S. 74 und S. 95, Manz Verlag,  
Wien

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Gebarung der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte stichprobenweise die Gebarung der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG. Insbesondere wurden dabei die Geschäftsjahre 2012 bis 2015 betrachtet. Die im Prüfungsbericht erwähnten Übertragungen der Kommanditanteile an die Konzerngesellschaften, deren Konzeption sowie die daraus resultierenden Rechtswirkungen erfolgten bzw. ergaben sich auf Ebene der Kommanditistin, der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH, und waren nicht Gegenstand der Gebarungsprüfung. Der Bilanzstichtag der Gesellschaft ist der 31. Dezember. Damit entspricht das Geschäftsjahr dem Kalenderjahr.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die Prüfungshandlungen des Stadtrechnungshofes Wien fanden im dritten Quartal des Jahres 2016 statt. Der Betrachtungszeitraum erstreckte sich beginnend mit der Errichtung der Firma insbesondere auf die Geschäftsjahre 2012 bis 2015. Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews.

Der Stadtrechnungshof Wien ergänzte die Gebarungsprüfung der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG im dritten Quartal 2017 um Fragen zur Festlegung der ursprünglichen Höhe der Gebäudemiete des CB 03 und zum Hintergrund der Entschei-

derung der Wiener Stadtwerke Holding AG, den CB 03 selbst zu erwerben. Der Prüfungszeitraum wurde dabei auf die Jahre 2008 bis 2016 ausgeweitet.

### **1.3 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG festgeschrieben.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

2.1.1 Die nunmehrige WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG wurde ursprünglich unter dem Firmenwortlaut TownTown Immobiliendevelopment GmbH & Co "Company Building Stationsturm" KEG mit Gesellschaftsvertrag vom 23. April 2002 gegründet. Die Firmenbucheintragung erfolgte am 15. Mai 2002 beim Handelsgericht Wien unter der FN 222327b. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Wien und wurde auf unbestimmte Zeit errichtet. Im August 2009 wurde die Rechtsform der Gesellschaft von Kommanditerwerbsgesellschaft auf Kommanditgesellschaft abgeändert.

2.1.2 Innerhalb des Prüfungszeitraumes der Jahre 2012 bis 2015 wurde der Gesellschaftsvertrag der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG aufgrund der Änderungen in der Eigentümerinnenstruktur der Gesellschaft, der Änderung der Beteiligungsverhältnisse sowie des Firmenwortlautes und der Firmenanschrift mehrfach aktualisiert und angepasst. Die erste Änderung erfolgte auf der Grundlage des Abtretungsvertrages vom 6. August 2010, welcher mit Stichtag 23. Februar 2012 betreffend das Gebäude CB 03 Wirksamkeit erlangte. Sie betraf die vertragsgemäße Übernahme der 0,1 %-Komplementäranteile durch die WSTW TownTown GmbH mit einer zur Gänze geleisteten Kapitaleinlage in der Höhe von 70,-- EUR zu einem Kaufpreis von 2.000,-- EUR. Weiters wurden die 99,9 %-Kommanditanteile durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH mit einer zur Gänze geleisteten Kapitaleinlage in der Höhe von 69.930,-- EUR, was ihrer bedungenen Einlage entsprach, zu einem Kaufpreis von rd. 2,10 Mio. EUR erworben. Die im Firmenbuch eingetragene Hafteinlage betrug 5.000,-- EUR. Für die wirtschaftliche Übertragung der Anteile an der TownTown Immobiliendevelopment GmbH & Co "Company Building Stationsturm" KG vereinbarten

die Vertragsparteien gemäß ergänzender Vereinbarung vom Dezember 2011 zum o.a. Abtretungsvertrag als Stichtag den 1. Jänner 2012. Für eine detaillierte Darstellung der Ermittlung des gegenständlichen Abtretungspreises und zur Überprüfung dessen Plausibilität verwies der Stadtrechnungshof Wien auf das Kapitel 4 des vorliegenden Prüfungsberichtes.

Im Hinblick auf den Erwerb sämtlicher Kommanditanteile durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH gewährte diese der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG ein zweckgebundenes Darlehen von insgesamt 83.176.848,16 EUR (s. Pkt. 4.3.3).

2.1.3 Die zweite diesbezügliche Änderung wurde mit Gesellschafterinnenbeschluss und Abtretungsvertrag vom 29. Juni 2012 durchgeführt. In dessen Rahmen veräußerte und übertrug die bisherige Alleinkommanditistin Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH einen Teil ihrer Kommanditanteile an folgende zum Wiener Stadtwerke-Konzern zählende Gesellschaften:

- Wien Energie GmbH, Kommanditanteil in der Höhe von 18.053,38 EUR, entsprach einer Hafteinlage von 1.290,82 EUR zu einem Kaufpreis in der Höhe von 4.543.980,76 EUR;
- Bestattung Wien GmbH, Kommanditanteil in der Höhe von 1.853,65 EUR, entsprach einer Hafteinlage von 132,54 EUR zu einem Kaufpreis in der Höhe von 466.559,73 EUR;
- B&F Wien - Bestattung und Friedhöfe GmbH, Kommanditanteil in der Höhe von 3.089,43 EUR, entsprach einer Hafteinlage von 220,89 EUR zu einem Kaufpreis in der Höhe von 777.599,56 EUR;
- Friedhöfe Wien GmbH, Kommanditanteil in der Höhe von 3.089,42 EUR, entsprach einer Hafteinlage von 220,89 EUR zu einem Kaufpreis in der Höhe von 777.599,56 EUR.

Infolge der Änderung der Beteiligungsverhältnisse verblieb bei der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH ein Kommanditanteil in der Höhe von 43.844,11 EUR, welcher einer Hafteinlage von 3.134,86 EUR entsprach.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Übertragung von Kommanditanteilen gewährten o.a. Konzerngesellschaften der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG lt. Gesellschafterinnenbeschluss vom 28. Juni 2012 Darlehen in einer Gesamthöhe von rd. 25,43 Mio. EUR (s. Pkt. 4.3.3).

2.1.4 Die bislang letzte Änderung in der Beteiligungsstruktur der Gesellschaft erfolgte auf der Grundlage des Abtretungsvertrages vom 20. März 2013 durch die erneute Übertragung von Kommanditanteilen durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH an zwei Gesellschafterinnen der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG:

- Bestattung Wien GmbH, Kommanditanteil in der Höhe von 3.241,21 EUR, entsprach einer Hafteinlage von 231,75 EUR zu einem Kaufpreis in der Höhe von 882.232,04 EUR;
- Friedhöfe Wien GmbH, Kommanditanteil in der Höhe von 3.241,21 EUR, entsprach einer Hafteinlage von 231,75 EUR zu einem Kaufpreis in der Höhe von 882.232,04 EUR.

Neben der neuerlichen Übernahme von Kommanditanteilen durch die o.a. Konzerngesellschaften verpflichteten sich diese im Rahmen des o.a. Abtretungsvertrages zusätzlich zur Übernahme bzw. Neubegründung von Darlehen im Gesamtausmaß von rd. 5,73 Mio. EUR exkl. Zinsen (s. Pkt. 4.3.3).

2.1.5 Unter Berücksichtigung der neuerlichen Übertragungen von Kommanditanteilen stellt sich die Eigentümerinnenstruktur samt den Beteiligungsverhältnissen lt. letztgültigem Gesellschaftsvertrag vom 28. Mai 2013 der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG wie folgt dar:

Das Komplementärkapital bzw. die vereinbarte Einlage beträgt 70,-- EUR (entspricht 0,1 %) und wurde von der Komplementärin WSTW TownTown GmbH zur Gänze geleistet. Eine Hafteinlage der Komplementärin besteht nicht. Als alleinige Gesellschafterin der WSTW TownTown GmbH fungierte die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH, die auch gleichzeitig als Kommanditistin an der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG beteiligt ist.

Das Kommanditkapital bzw. die bedungene Einlage beträgt 69.930,-- EUR (entspricht 99,9 %) und wurde von den unten angeführten Kommanditistinnen zur Gänze geleistet. Die im Firmenbuch eingetragene Hafteinlage beträgt 5.000,-- EUR. Die Kommanditanteile der Gesellschaft werden von folgenden Konzerngesellschaften gehalten:

- Wien Energie GmbH, Kommanditanteil in der Höhe von 18.053,38 EUR, entspricht einer Hafteinlage von 1.290,82 EUR;
- Bestattung Wien GmbH, Kommanditanteil in der Höhe von 5.094,86 EUR, entspricht einer Hafteinlage von 364,29 EUR;
- B&F Wien - Bestattung und Friedhöfe GmbH, Kommanditanteil in der Höhe von 3.089,43 EUR, entspricht einer Hafteinlage von 220,89 EUR;
- Friedhöfe Wien GmbH, Kommanditanteil in der Höhe von 6.330,63 EUR, entspricht einer Hafteinlage von 452,64 EUR;
- Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH, Kommanditanteil in der Höhe von 37.361,70 EUR, entspricht einer Hafteinlage von 2.671,36 EUR.

2.1.6 Der Gegenstand des Unternehmens besteht in der Verwaltung und Verwertung der am Bürostandort "TownTown" bestehenden Liegenschaft Wien 3, Thomas-Klestil-Platz 14, und des darauf befindlichen Gebäudes CB 03. Insbesondere obliegt der Gesellschaft die Vermietung und Verpachtung der Liegenschaft, des Gebäudes, von Teilen des Gebäudes oder sonstiger Bestandobjekte im Gebäude bzw. auf oder unterhalb der Liegenschaft. Die Gesellschaft ist weiters zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes förderlich sein können.

2.1.7 Die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft wird von der Komplementärin WSTW TownTown GmbH wahrgenommen. Vor der letztgültigen Neufassung des Gesellschaftsvertrages im Jahr 2013 war für die Übernahme der geschäftsführenden Tätigkeit sowie des Haftungsrisikos durch die Komplementärin als deren Abgeltung die Ergebniszuweisung im Verhältnis ihres Kapitalanteils vereinbart. Gemäß den aktuellen gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen gebührt der Komplementärin für die Übernahme des Haftungsrisikos eine aus steuerlicher Sicht angemessene jährliche Haftungsprämie. Diese ist innerhalb eines Monats ab Beginn des Geschäftsjahres der Gesellschaft an die Komplementärin zu entrichten. Die jährliche Haftungsprämie wurde lt. Gesellschafterinnenbeschluss vom 28. Mai 2013 in Ergänzung zum aktuellen Gesellschaftsvertrag mit 8.000,-- EUR festgesetzt und war der Komplementärin erstmals für das Geschäftsjahr 2013 zuzuweisen. Das Geschäftsführungsentgelt gilt weiterhin durch die Ergebniszuweisung im Verhältnis ihres Kapitalanteils als abgegolten.

Wie die Einschau zeigte, wurde der Komplementärin im Jahr 2012 die Übernahme des Haftungsrisikos nicht angemessen abgegolten. Die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung des ab dem Jahr 2013 zur Verrechnung gelangten Haftungsentgeltes fehlten zur Gänze. Neben der angemessenen Abgeltung des Haftungsrisikos sind der Komplementärin darüber hinaus die im Rahmen ihrer Geschäftsführungstätigkeit erbrachten Arbeits- bzw. Managementleistungen fremdüblich abzugelten. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass der Komplementärin im Prüfungszeitraum 2012 bis 2015 der entsprechend ihrer Kapitaleinlage gemäß den jeweiligen Gewinnverteilungsbeschlüssen zustehende 0,1 %-Anteil im Ausmaß von insgesamt 1.708,-- EUR am Verrechnungskonto gutgeschrieben wurde. Entsprechend den gesellschaftsvertraglich vorgesehenen Bestimmungen war das Geschäftsführungsentgelt durch die Gewinnzuteilung im Verhältnis ihres Kapitalanteils abgegolten.

In diesem Zusammenhang wurde festgehalten, dass die gesellschaftsvertraglich getroffenen Vereinbarungen grundsätzlich anzuerkennen sind. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien entsprach die diesbezügliche Bestimmung im Gesellschaftsvertrag hinsichtlich der Abgeltung der Geschäftsführungstätigkeit jedoch nicht den Grundsätzen der Angemessenheit und Fremdüblichkeit. So weit eine GmbH Vermögen in eine

GmbH & Co KG eingebracht hat, ist diese Kapitaleinlage entsprechend ihres Beteiligungsausmaßes abzugelten. Darüber hinaus gebührt der Komplementärin zusätzlich eine angemessene und fremdübliche Entschädigung für die Übernahme der Geschäftsführung.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl künftig bei vergleichbaren Rechtskonstruktionen, das Haftungsrisiko für die gesamte Dauer der Eigenschaft als Komplementärin abzugelten.

Weiters wäre nach Meinung des Stadtrechnungshofes Wien eine den Grundsätzen der Angemessenheit und Fremdüblichkeit entsprechende Leistungsverrechnung für die Geschäftsführungstätigkeit herzustellen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl weiter, die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung des Haftungsentgeltes schriftlich zu dokumentieren.

Aus betriebswirtschaftlicher Sichtweise stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die Verrechnung eines Haftungsentgeltes im Jahr 2012 sowie einer fremdüblichen Geschäftsführungsentschädigung für den Zeitraum 2012 bis 2015 das Betriebsergebnis der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG belastet hätte.

2.1.8 Die Gesellschafterinnen bzw. Gesellschafter sind am Vermögen, am Gewinn oder Verlust sowie am Liquidationserlös der Gesellschaft im Verhältnis ihrer Kapitaleinlagen (festen Kapitalkonten) beteiligt. Die Kapitaleinlagen werden keiner Verzinsung unterzogen. Neben den Kapitalkonten werden für jede Gesellschafterin eigene Verrechnungskonten geführt. Auf denen sind verfügbare Gewinnanteile, allfällige Geschäftsführungsvergütungen, Haftungsentschädigungen, Aufwandsätze, Einzahlungen und Entnahmen zu verbuchen.

2.1.9 Gemäß Gesellschaftsvertrag können die Beschlüsse der Gesellschafterinnen in jeder beliebigen Form mit einfacher Mehrheit gefasst werden. Deren Stimmrecht bestimmt sich nach dem Verhältnis ihrer Kapitalanteile. Der Gesellschafterinnenversamm-

lung obliegt die Entscheidung über die Genehmigung des Jahresabschlusses einschließlich der Auflösung und Bildung allfälliger Rücklagen, wobei die Komplementärin nicht stimmberechtigt ist.

2.1.10 Aufgrund der Bestimmungen des UGB unterliegen Personengesellschaften des Unternehmensrechtes, deren persönlich haftende Gesellschafterin eine Kapitalgesellschaft ist, den entsprechenden Rechtsnormen für diese Kapitalgesellschaft. Bei der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG handelt es sich um eine unternehmerisch tätige Personengesellschaft, die gem. § 221 Abs. 5 UGB als kleine Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 Abs. 1 UGB zu behandeln ist. Sie ist weder prüfungs- noch aufsichtsratspflichtig. Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft wurden in den gegenständlichen Geschäftsjahren dennoch einer freiwilligen Jahresabschlussprüfung durch eine Wirtschaftsprüfungskanzlei unterzogen und von dieser jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Einrichtung eines Aufsichtsrates auf freiwilliger Basis ist im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen.

Die Gesellschaft steht mit der Wiener Stadtwerke Holding AG in einem Konzernverhältnis und wird in den Vollkonsolidierungskreis einbezogen.

## **2.2 Steuerliche Verhältnisse**

Die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG wird beim Finanzamt Wien 3/6/7/11/15 Schwechat Gerasdorf unter der Steuer-Nr. 257/2588 erfasst.

Zum Prüfungszeitpunkt lagen die Abgabenbescheide bis einschließlich des Geschäftsjahres 2014 vor. Im Betrachtungszeitraum fanden keine Prüfungen durch Abgabenbehörden oder sonstige Prüfungseinrichtungen statt.

### **3. Erwerb des "Company Building Stationsturm", Eigentümerinnenstruktur der Projektentwicklungsgesellschaft, operative Geschäftstätigkeit der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG sowie deren organisatorische Verhältnisse**

#### **3.1 Erwerb des "Company Building Stationsturm"**

3.1.1 Ausgangslage zum Erwerb des CB 03 war nach Angaben der Wiener Stadtwerke Holding AG die Prüfung der dezentralen Standortstrukturen im Konzern hinsichtlich der Optimierung bzw. Bündelung der Arbeits- und Kommunikationsabläufe an einem Standort. Dabei stand u.a. neben der Optimierung der Flächennutzung und der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln die Wahrnehmung als Konzernzentrale unter Berücksichtigung bestehender Standorte von Konzernunternehmen im Mittelpunkt.

Das Ergebnis der neuen Standortwahl bestand in der Einmietung der Wiener Stadtwerke Holding AG im CB 03 des in Wien 3 gelegenen Businessparkes "TownTown". Mit Bestandvertrag vom 21. August 2008 wurden zunächst die Stockwerke 17 bis 22 von der Bestandgeberin TownTown Immobiliendevelopment GmbH & Co "Company Building Stationsturm" KEG angemietet. Als voraussichtlicher Zeitpunkt der Übergabe war der 30. August 2010 vorgesehen, jedoch spätestens bei Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes von der Generalunternehmerin. Aufgrund der Neuorganisation der Wien Energie GmbH wurde der bestehende Bestandvertrag um die Stockwerke 14 bis 16 erweitert. Schließlich führten die weitreichenden Organisationsänderungen im Wien Energie-Bereich zur Entscheidung, auch die restlichen freien Flächen im Gebäude anzumieten, sodass eine vollständige Vermietung des CB 03 an die Wiener Stadtwerke Holding AG und die Wien Energie GmbH vorlag. Die neue Konzernzentrale in "TownTown" wurde im Herbst 2010 bezogen.

3.1.2 In diesem Zusammenhang stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass vor Abschluss der ersten Bestandverträge im August 2008 die Firma A den Verkauf des CB 03 an zwei institutionelle Investorinnen anstrebte. Der entsprechende Abtretungsvertrag zwischen den Vertragsparteien wurde nach Angaben der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG am 30. Juli 2008 samt Ergänzungsvereinbarung vom 24. Februar 2010 abgeschlossen. Aufgrund der Entscheidung der Wiener Stadtwerke Holding AG, den CB 03 selbst zu erwerben, wurde der o.a. Abtretungsvertrag gegen Entrichtung

einer entsprechenden Abschlagszahlung aufgehoben. Die entsprechende Abschlagszahlung hatten die vertraglich gebundenen Firma A und die TownTown Immobiliendevelopment GmbH an die institutionellen Investorinnen zu leisten. Nach Angaben der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH wurde die Abschlagszahlung unter dem Posten Transaktionskosten, die insgesamt rd. 1,20 Mio. EUR betrug, kaufpreiserhöhend erfasst (vgl. hierzu die spätere Kaufpreisberechnung des CB 03 in Kapitel 4.3).

### **3.2 Eigentümerinnenstruktur der Projektentwicklungsgesellschaft**

3.2.1 Das Immobilienprojekt "TownTown, die Businessstadt im Stadtentwicklungsgebiet Wien Erdberg", wurde im Jahr 2001 gemeinsam von der Wiener Stadtwerke Beteiligungsmanagement GmbH und der Firma B entwickelt. Zwei Jahre später beteiligte sich die Firma C an der Firma A, welche als Dachgesellschaft für das Immobilienprojekt fungierte. An der Firma A war die Wiener Stadtwerke Beteiligungsmanagement GmbH mit 44 % beteiligt.

3.2.2 Nach dem Ausscheiden der Firma B aus der Gesellschaft im Jahr 2009 wurden deren 44 %-Anteile zu 26 % von der Firma D und zu 18 % von der Firma C erworben. Die Firma C erhöhte damit ihren Beteiligungsstand auf 30 %. Die Anteile der Wiener Stadtwerke Beteiligungsmanagement GmbH im Ausmaß von 44 % blieben unverändert. Neben der weitreichenden Umstrukturierung in der Eigentümerinnenstruktur der Projektentwicklungsgesellschaft wurde auch deren Firmenwortlaut mehrmals abgeändert.

3.2.3 Aufgrund der Verschmelzung der Wiener Stadtwerke Beteiligungsmanagement GmbH rückwirkend zum Stichtag 31. Dezember 2011 im Weg der Gesamtrechtsnachfolge mit der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH als aufnehmende Gesellschaft, gingen auch deren bis dahin gehaltenen 44 % Geschäftsanteile auf die aufnehmende Gesellschaft über. In weiterer Folge wurden diese Geschäftsanteile von der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH auf die Beteiligungsmanagement IWS Verwaltungs GmbH übertragen. Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um ein im Alleineigentum der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH stehendes Unternehmen.

### **3.3 Operative Geschäftstätigkeit der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG sowie deren organisatorische Verhältnisse**

3.3.1 Die operative Geschäftstätigkeit der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG besteht im Wesentlichen aus der Verwaltung, Vermietung und Verpachtung der im Gebäude CB 03 gelegenen Büro-, Archiv-, Lager- und Werbeflächen. Das Gebäude CB 03 befindet sich in Wien 3, Thomas-Klestil-Platz 14, und ist Teil des im Rahmen des Immobilienprojekts Businesspark "TownTown" errichteten Bürokomplexes. Im Businesspark sind neben den Bürogebäuden auch Einzelhandelsflächen und Freizeitzonen, gruppiert um eine Piazza als gemeinsames Zentrum, angesiedelt. Das Gebäude CB 03 wurde im Zeitraum 24. Oktober 2010 bis 7. Dezember 2011 entsprechend der schrittweisen Fertigstellung des Innenausbaus von der Generalunternehmerin an die Auftraggeberin übergeben. Am 23. November 2010 wurde es als Konzernzentrale der Wiener Stadtwerke im Beisein der damaligen Vizebürgermeisterin eröffnet. Es ist 22 Stockwerke hoch und weist eine Mietfläche von 21.135 m<sup>2</sup> auf.

3.3.2 Der erste Bestandvertrag über die Anmietung der Stockwerke 17 bis 22 wurde am 21. August 2008 zwischen der Wiener Stadtwerke Holding AG als Bestandnehmerin und der TownTown Immobiliendevelopment GmbH & Co "Company Building Stationsturm" KEG (ab 2009: KG) als Bestandgeberin abgeschlossen. Als voraussichtlicher Zeitpunkt der Übergabe war der 30. August 2010 vorgesehen, jedoch spätestens bei Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes von der Generalunternehmerin. Mit ergänzender Vereinbarung vom 2. Dezember 2009 erweiterten die Vertragsparteien den bestehenden Bestandvertrag um die Stockwerke 14 bis 16.

Die vertraglich festgelegten Bestandzinse waren von der Lage der Räumlichkeiten bzw. vom Stockwerk abhängig und bewegten sich zwischen 17,80 EUR/m<sup>2</sup> und 22,30 EUR/m<sup>2</sup> (exkl. USt) vermietbarer Bürofläche, was einer durchschnittlichen Gebäudemiete von 19,36 EUR/m<sup>2</sup> entsprach. Neben den in Bestand genommenen Büroflächen wurden von der Bestandnehmerin auch anteilige Flächen des Foyers und Lagers zu einem monatlichen Bestandzins von 13,80 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 6,50 EUR/m<sup>2</sup> angemietet.

3.3.3 Am 3. August 2010 schloss die damalige Wienstrom GmbH (nunmehrige Wien Energie GmbH) als Bestandnehmerin ebenfalls einen Bestandvertrag mit der Bestandgeberin ab, in welchem sie die Stockwerke 3 bis 13 (einschließlich der Fläche für den Müllraum des Stockwerkes -2) anmietete. Mit Abschluss des Bestandvertrages vom 5. August 2010 wurde von der Wiener Stadtwerke Holding AG als Bestandnehmerin schließlich das letzte unvermietet gebliebene Stockwerk 2 von der Bestandgeberin angemietet. Somit lag eine vollständige Anmietung der verfügbaren Mietflächen im CB 03 durch die Wiener Stadtwerke Holding AG und die Wien Energie GmbH vor. Die ebenfalls von der Lage der Räumlichkeiten bzw. vom Stockwerk abhängigen, vertraglich festgelegten, Bestandzinse bewegten sich zwischen 13,80 EUR/m<sup>2</sup> und 17,30 EUR/m<sup>2</sup> (exkl. USt) vermietbarer Bürofläche, was einer durchschnittlichen Gebäudemiete von 15,54 EUR/m<sup>2</sup> entsprach.

3.3.4 Die verrechneten Bestandzinse verstehen sich exkl. Betriebs- und Nebenkosten, welche aliquot in Abhängigkeit zur angemieteten Fläche in Rechnung gestellt wurden. Die Bestandverhältnisse wurden auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und enthielten zur Wertsicherung des Bestandzinses entsprechende Indexanpassungsklauseln. Weiters fanden sich in den Vertragswerken u.a. jeweils Vereinbarungen bzgl. der Benützung und Erhaltung des Mietobjektes, der Kostentragung von Aufwendungen für das gesamte Gebäude (einschließlich Außenanlagen) und des Energiebezuges. Der Abschluss von Versicherungen für das Bestandobjekt, die vorzeitige Vertragsauflösung, der Kündigungsverzicht seitens der Bestandnehmerinnen sowie die Verrechnung von Verzugszinsen bei Zahlungssäumnissen waren ebenfalls in den Vertragswerken geregelt worden. Gemäß den vertraglich vereinbarten Individualisierungsbestimmungen waren die Bestandnehmerinnen berechtigt, über die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgehaltenen Ausfertigungen hinausgehende Zusatzleistungen im Zuge und nach Vertragsabschluss der Anmietung bis zum jeweiligen Erstbezug bei der Bestandgeberin zu beauftragen. Leistungen im Zusammenhang mit dem Einbau der EDV- und Telefonverkabelung sowie der Errichtung von Trennwänden konnten von den Bestandnehmerinnen selbst erbracht werden.

3.3.5 Neben den von der Wiener Stadtwerke Holding AG und der Wien Energie GmbH in Bestand genommenen Büro- und Allgemeinflächen verfügt die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG noch über zusätzliche Mietflächen von sehr geringem Ausmaß, welche sich außerhalb des Gebäudes CB 03 befinden. Dabei handelt es sich um eine Lagerfläche auf der Erdbergstraße neben dem U-Bahn-Körper. Diese Bestandfläche war an eine externe Mieterin vermietet und im Hinblick auf den Auslastungsgrad und die Mieterinnenstruktur von untergeordneter Bedeutung.

3.3.6 In der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG war kein eigenes Personal beschäftigt. Die bereits durch die Rechtsvorgängerin abgeschlossenen Verwaltungsverträge hinsichtlich der Hausverwaltung und des Facility Managements wurden zunächst übernommen und weitergeführt. Aufgrund der vorzeitigen Beendigung eines der Verwaltungsverträge durch die Gesellschaft wurden die Hausverwaltungsagenden ab dem Jahr 2015 von der WSTW TownTown GmbH übernommen und die verrechnungsmäßige Betreuung der Bestandverhältnisse an eine zum Wiener Stadtwerke-Konzern zählende Gesellschaft zu wesentlich günstigeren Konditionen ausgelagert. Für die vorzeitige Auflösung des bis Ende 2016 vereinbarten Vertragsverhältnisses entrichtete die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG gemäß den vertraglichen Bestimmungen einen pauschalierten Aufwandsersatz. In diesem Zusammenhang stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass der Gesellschaft durch die Fortsetzung des zunächst übernommenen Verwaltungsvertrages Mehraufwendungen im Zeitraum 2013 bis 2014 von mindestens 50.000,-- EUR erwachsen. Gleichzeitig konnte die Gesellschaft durch die Auslagerung der verrechnungsmäßigen Betreuung der Bestandverhältnisse für das Geschäftsjahr 2015 ein Einsparungspotenzial von rd. 25.000,-- EUR lukrieren. Das Facility Management wird weiterhin von einer Konzerngesellschaft der Wiener Stadtwerke durchgeführt.

Der Stadtrechnungshof Wien anerkannte die Maßnahmen der Geschäftsführung zur kostendämpfenden Auslagerung der verrechnungsmäßigen Betreuung der Bestandverhältnisse, empfahl aber, möglichst frühzeitig in der Vergangenheit geschlossene Verträge der Rechtsvorgängerin auf ihr Kostenoptimierungspotenzial zu überprüfen, um Mehraufwendungen zu vermeiden.

Sämtliche Leistungen wie Controlling, Berichtswesen etc. wurden auf der Grundlage des ab 1. Jänner 2012 gültigen Konzernbereichsvertrages von der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH bzw. innerhalb des Wiener Stadtwerke-Konzerns erbracht. Die bis Ende des Jahres 2012 extern von einer Steuerberatungskanzlei erbrachten Buchhaltungsleistungen wurden ab dem Jahr 2013 ebenfalls intern von Konzernunternehmen durchgeführt. Das für die konzerninterne Verrechnung von Leistungen vereinbarte Dienstleistungsentgelt betrug 8.000,-- EUR/Jahr.

#### **4. Ermittlung eines Unternehmenswertes sowie Festlegung des Kaufpreises für den "Company Building Stationsturm", Evaluierung des Kaufpreises, Finanzierung und Zahlung des Kaufpreises bzw. des Abtretungspreises für den "Company Building Stationsturm", Plausibilitätsprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien**

##### **4.1 Ermittlung eines Unternehmenswertes sowie Festlegung des Kaufpreises für den "Company Building Stationsturm"**

4.1.1 Für die Festlegung des Kaufpreises zum Erwerb des CB 03 beauftragte die Wiener Stadtwerke Holding AG ein externes Beratungsunternehmen mit der rechnerischen Ermittlung. Basisparameter war die vermietbare Bürofläche von 21.135 m<sup>2</sup>. Hierzu führte das externe Beratungsunternehmen in seinem Bericht vom 15. Juni 2010 unter Bezug auf renommierte Immobilienunternehmen Folgendes aus:

- "- Die Spitzenmiete im Raum Wien liegt bei EUR 25 pro m<sup>2</sup>. Dieser Preis wird zum Beispiel für Top Geschosse in gut ausgestatteten Bürotürmen verlangt. Zum Beispiel beträgt die Miete im Twin Tower zwischen EUR 13 und 24 pro m<sup>2</sup>.*
- Die Lage Erdbergstrasse ist als durchschnittlich bis gut einzuschätzen, für den Bezirk Erdberg/St. Marx/Gasometer wird eine Spanne von EUR 10 bis EUR 14 genannt.*
- Attraktive Neuentwicklungen wie "Marxbox", "Marximum" oder Office Campus Gasometer heben die Standortattraktivität. Aufgrund der guten Anbindung an das Stadtzentrum und die Nähe zum Flughafen ist eher von einer leicht steigenden Mietentwicklung an diesem Standort auszugehen.*

- Die in Gebäude CB 03 durchschnittliche Miete von EUR 17 pro m<sup>2</sup> liegt am oberen Ende der vorherrschenden Marktmieten in dieser Gegend. Durch die Sichtbarkeit des Büroturmes in einer stark frequentierten Lage und insbesondere durch die Anbringung eines Firmenlogos auf der Außenseite kann ein hoher Werbewert für den Mieter erzielt werden. Die Wiener Stadtwerke können sich dadurch mit ihrem Headquarter öffentlichwirksam präsentieren."

4.1.2 Für den Erwerb des CB 03 vereinbarten die Vertragsparteien, die Firma A als Verkäuferin und die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH als Erwerberin, einen Kaufpreis von 80,56 Mio. EUR, wovon 1,86 Mio. EUR auf Grund und Boden entfielen. Der Stadtrechnungshof Wien ermittelte daraus für das Liegenschaftsobjekt CB 03 lt. unten stehender Berechnung eine durchschnittliche Gebäudemiete von 17,03 EUR/m<sup>2</sup>, was in Bezug auf das renommierte österreichische Immobilienunternehmen als *"am oberen Ende der vorherrschenden Marktmieten in dieser Gegend"* bezeichnet wurde. Die Gebäudemiete lag damit über der im selben Bericht des externen Beratungsunternehmens genannten "Spanne von 10,-- EUR bis 14,-- EUR/m<sup>2</sup> für den Bezirk Erdberg/St. Marx/Gasometer". Nach Interpretation der Gesellschaft bezog sich der o.a. Referenzwert mangels Vorhandensein von vergleichbaren Bürotürmen primär auf Flachbauten, was nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien aus dem o.a. Bericht des externen Beratungsunternehmens vom 15. Juni 2010 nicht unmittelbar ableitbar war.

4.1.3 Unter Berücksichtigung dieser Gebäudemieten errechnete der Stadtrechnungshof Wien bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen, von der Erwerberin erwarteten Rendite von rd. 5,4 % fiktive Kaufpreise zwischen 80,40 Mio. EUR und 47,29 Mio. EUR (vgl. Tab. 2).

Der Kaufpreis in der Höhe von 80,56 Mio. EUR wurde auf der Grundlage der vereinbarten durchschnittlichen Gebäudemiete von 17,03 EUR/m<sup>2</sup> festgelegt (vgl. Tab. 1). Warum die durchschnittliche Gebäudemiete mit 17,03 EUR/m<sup>2</sup> vereinbart wurde, konnte der Stadtrechnungshof Wien bei seiner Prüfung der WSTW TownTown GmbH & Co

Stationsturm KG nicht eruieren. Wäre aber damals eine geringere durchschnittliche Gebäudemiete vereinbart worden, hätte sich der Kaufpreis entsprechend der in der Tab. 2 dargestellten Werte verringert. Dementsprechend hätte eine um 1,-- EUR/m<sup>2</sup> niedrigere durchschnittliche Gebäudemiete den Kaufpreis um rd. 4,73 Mio. EUR verringert.

Tabelle 1: Festlegung des Kaufpreises des "Company Building Stationsturm"

Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Gebäudemiete EUR/m <sup>2</sup>	Gebäudemiete p.a. in EUR	Renditeerwartung in %	Kaufpreis = Barwert zum 31.12.2011 in EUR
21.135	17,03	4.319.988,00	rd. 5,4 %	80.557.074,00

Quelle: Bericht des externen Beratungsunternehmens vom 15. Juni 2010

Tabelle 2: Errechnung des Kaufpreises des "Company Building Stationsturm" bei Ansatz einer durchschnittlichen Gebäudemiete von 10,-- EUR/m<sup>2</sup> bis 17,-- EUR/m<sup>2</sup>

Fläche in m <sup>2</sup>	Gebäudemiete EUR/m <sup>2</sup>	Gebäudemiete p.a. in EUR	Kaufpreis = Barwert zum 31.12.2011 in EUR
21.135	17,00	4.311.540,00	80.399.539,73
21.135	16,00	4.057.920,00	75.670.155,04
21.135	15,00	3.804.300,00	70.940.770,35
21.135	14,00	3.550.680,00	66.211.385,66
21.135	13,00	3.297.060,00	61.482.000,97
21.135	12,00	3.043.440,00	56.752.616,28
21.135	11,00	2.789.820,00	52.023.231,59
21.135	10,00	2.536.200,00	47.293.846,90

Quelle: Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

Der Stadtrechnungshof Wien merkte hierzu auch an, dass die orts- und marktüblichen Gebäudemieten in Wien 3 in den Folgejahren stagnierten bzw. teilweise sogar rückläufig waren. Der Immobilienpreisspiegel des Fachverbandes für Immobilien- und Vermögenstreuhand der Wirtschaftskammer Österreich wies für Wien 3 für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 durchschnittliche Gebäudemieten für den Büromarkt von 11,63 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 10,87 EUR/m<sup>2</sup> aus.

4.1.4 Auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten errechnete das externe Beratungsunternehmen für den CB 03 einen Unternehmenswert von 86,30 Mio. EUR. Als Methodik legte das externe Beratungsunternehmen ein sogenanntes DCF-Verfahren zugrunde. Bei Anwendung von DCF-Verfahren wird der Unternehmenswert durch Diskontie-

nung von Cashflows ermittelt, die je nach Verfahren unterschiedlich definiert werden. DCF-Verfahren werden im Allgemeinen zur Bewertung von Kapitalgesellschaften herangezogen. Die Anwendung von DCF-Verfahren erfordert Informationen bzw. Annahmen über die Renditeforderung der Eigenkapitalgeberinnen (Eigenkapitalkosten) sowie über die Finanzierungspolitik des Bewertungsobjekts. Wie die Einschau zeigte, errechnete das externe Beratungsunternehmen als Bewertungsgrundlage einen sogenannten Ertragswert u.zw. den Nettoertrag, der sich aus den Mieteinnahmen abzüglich der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten ergab.

4.1.5 Hiezu stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass eine solche Kurzbewertung nicht einer für derartige Zwecke üblichen Bewertung auf der Grundlage eines Fachgutachtens für Unternehmensbewertung (z.B. Fachgutachten Unternehmensbewertung KFS/BW 1) entspricht. Es entsprach auch nicht einer eigenständigen Liegenschaftsbewertung des Liegenschaftsobjektes CB 03 durch einen unabhängigen Sachverständigen auf der Grundlage der in der Praxis üblichen Wertermittlungsverfahren. Weiters war festzustellen, dass als Ausgangsbasis die für die Festlegung des Kaufpreises zugrunde gelegte Gebäudemiete von durchschnittlich rd. 17,-- EUR/m<sup>2</sup> herangezogen wurde. Daher kann die Kurzbewertung im Ergebnis ausschließlich zu einem Unternehmenswert führen, der ziemlich genau dem Kaufpreis entspricht. Die Instandhaltungskosten wurden lt. Bericht des externen Beratungsunternehmens unter Bezugnahme auf den Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft am unteren Ende der Bandbreite angenommen (6,-- EUR/m<sup>2</sup>, marktüblich wären 5,-- EUR/m<sup>2</sup> bis 15,-- EUR/m<sup>2</sup>). Dies zusammen ergab letztlich einen über den Kaufpreis liegenden Unternehmenswert von 86,30 Mio. EUR. Als Basis unterstellte das externe Beratungsunternehmen, dass der Nettoertrag unendlich lange erzielbar wäre (ewige Rente).

## **4.2 Evaluierung des Kaufpreises im Jahr 2012 sowie Plausibilitätsprüfung durch den Stadtrechnungshof Wien**

4.2.1 Zur Plausibilisierung des festgelegten Kaufpreises beauftragte die Wiener Stadwerke Holding AG das bereits genannte externe Beratungsunternehmen im Jänner 2012 mit einem Nachtragsbericht über die Evaluierung der Richtigkeit der Kaufpreisberechnung gemäß Abtretungsvertrag vom 6. August 2010. Diese Evaluierung bestätigte

im Wesentlichen die Richtigkeit der Kaufpreisberechnung in Höhe von rd. 80,56 Mio. EUR.

4.2.2 Der Stadtrechnungshof Wien empfahl jedoch, künftig zur Plausibilisierung des Kaufpreises eines Liegenschaftsobjektes eine auf den Erwerbzeitpunkt aktualisierte Liegenschaftsbewertung durchzuführen. Diese sollte durch einen unabhängigen Sachverständigen auf der Grundlage der in der Praxis üblichen Wertermittlungsverfahren bzw. Bewertungen auf der Grundlage eines Fachgutachtens für Unternehmensbewertung (z.B. Fachgutachten Unternehmensbewertung KFS/BW 1) erfolgen. Als unabhängige Sachverständige wären solche externen Beratungsunternehmen heranzuziehen, welche nicht im Rahmen der Kaufpreisermittlung bzw. Kaufpreisfestsetzung involviert waren.

#### **4.3 Finanzierung und Zahlung des Kaufpreises für den "Company Building Stationsturm", Ermittlung des Abtretungspreises für die Übernahme der Komplementär- und Kommanditanteile an der buchmäßig überschuldeten WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG**

4.3.1 Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH durch Ausleihung finanzieller Mittel in der Höhe von insgesamt rd. 85,30 Mio. EUR von der Wiener Stadtwerke Finanzierungs-Services GmbH im Rahmen des konzerninternen Cashpoolings. Die Höhe der aufgenommenen Mittel ergab sich aus dem vereinbarten Kaufpreis für den CB 03 zuzüglich der lt. Bilanz per 31. Dezember 2011 ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie Guthaben bei Kreditinstituten. Das entsprach dem lt. Tabelle ermittelten Unternehmenswert von 86,30 Mio. EUR. Nach Abzug eines für etwaige Mängel des Kaufgegenstandes einbehaltenen Betrages von 1 Mio. EUR errechnete sich die Höhe der aufgenommenen Mittel durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH von 85,30 Mio. EUR.

Tabelle 3: Ermittlung des Unternehmenswertes für den "Company Building Stationsturm"

	in Mio. EUR
Kaufpreis CB 03	80,60
zuzüglich Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände der WSTW Town-Town GmbH & Co Stationsturm KG lt. Bilanz per 31.12.2011	5,10

	in Mio. EUR
zuzüglich Guthaben bei Kreditinstituten lt. Bilanz per 31.12.2011	0,60
Unternehmenswert	86,30

Quelle: Bericht des externen Beratungsunternehmens; WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG; Jahresabschluss der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG

Tabelle 4: Ermittlung des Abtretungspreises für die Übernahme der Komplementär- und Kommanditanteile der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH

	in Mio. EUR
Unternehmenswert	86,30
Verbindlichkeiten der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG lt. Bilanz per 31.12.2011	-84,20
Abtretungspreis der Komplementär- und Kommanditanteile der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG	2,10

Quelle: Bericht des externen Beratungsunternehmens; WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG; Jahresabschluss der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG

4.3.2 Der Abtretungspreis für die Übernahme der Komplementär- und Kommanditanteile errechnete sich als Differenz zwischen dem Unternehmenswert für den CB 03 und den Verbindlichkeiten lt. Bilanz zum Stichtag 31. Dezember 2011. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgte im Rahmen des Closings am 23. Februar 2012 durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH durch Gewährung eines Darlehens an die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG in der Höhe von rd. 83,20 Mio. EUR, der Zahlung des Abtretungspreises in der Höhe von rd. 2,10 Mio. EUR und der Transaktionskosten in der Höhe von rd. 1,20 Mio. EUR an die Verkäuferin Firma A.

Tabelle 5: Ermittlung der Kaufpreiszahlung für den "Company Building Stationsturm" durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH an die Firma A

	in Mio. EUR
Darlehensgewährung an die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG	83,20
Abtretungspreis der Komplementär- und Kommanditanteile der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG	2,10
Transaktionskosten inkl. Abschlagszahlung für die Aufhebung des ursprünglichen Abtretungsvertrages vom 30. Juli 2008 samt Ergänzungsvereinbarung vom 24. Februar 2010	1,20
Kaufpreiszahlung durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH per 23. Februar 2012	86,50

Quelle: Bericht des externen Beratungsunternehmens; WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG; Jahresabschluss der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG

4.3.3 Gemäß den Bestimmungen des Darlehensvertrages vom 22. Februar 2012 wurde das o.a. Darlehen in der Höhe von insgesamt rd. 83,20 Mio. EUR von der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH als Darlehensgeberin ausschließlich zur Rückführung der Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der Firma E in der Höhe von 61.925.000,-- EUR sowie der Verbindlichkeiten aus dem Totalunternehmervertrag gegenüber der Firma A in der Höhe von 21.251.848,16 EUR an die nunmehrige WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG als Darlehensnehmerin gewährt.

Als Laufzeit des Darlehens vereinbarten die Vertragsparteien, dass der gesamte aushaftende Darlehensbetrag inkl. aller aushaftenden Zinsen spätestens nach Ablauf von zehn Jahren nach Auszahlung des Darlehensbetrages zur Gänze rückzuführen ist. Weiters waren eine Verzinsung von 3,75 % des jeweils aushaftenden Darlehensbetrages sowie die Fälligkeit der Zinsen mit 31. Dezember eines jeden Jahres vereinbart worden, wobei der erste Abschlusstermin der 31. Dezember 2012 war. Bezüglich der Rückzahlung des Darlehens verpflichtete sich die Darlehensnehmerin, *"den überschüssigen Cash Flow jeweils zu 100 % für die Rückzahlung des Darlehensbetrages zu verwenden und den entsprechenden Betrag bis spätestens 6 (sechs) Monate nach jedem Bilanzstichtag an den Darlehensgeber zu überweisen"*. Die aufgelaufenen Zinsen bis zum Ende eines jeden Geschäftsjahres waren unabhängig von der Höhe des überschüssigen Cashflows und zusätzlich zum Rückzahlungsbetrag an die Darlehensgeberin zu bezahlen.

Im Vertrag über den Verkauf und die Übertragung von Kommanditanteilen vom 29. Juni 2012 gewährten die Erwerberinnen der Kommanditanteile der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG zusätzliche Darlehen von insgesamt rd. 25,43 Mio. EUR. Hievon stellten die Wien Energie GmbH einen Betrag von rd. 17,60 Mio. EUR, die Bestattung Wien GmbH einen Betrag von rd. 1,81 Mio. EUR und die B&F Wien - Bestattung und Friedhöfe GmbH sowie die Friedhöfe Wien GmbH jeweils einen Betrag von rd. 3,01 Mio. EUR zur Verfügung. Hinsichtlich der Darlehensbedingungen wie Verzinsung, Laufzeit, zu leistender Tilgungen sowie dem Verwendungszweck wurde im Vertragswerk auf den o.a. Darlehensvertrag vom 22. Februar 2012 verwiesen. Weiters war festgehalten, dass die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH der WSTW Town-

Town GmbH & Co Stationsturm KG ein Darlehen in der Höhe von 83.176.848,16 EUR gewährte, wovon Letztere am 15. Mai 2012 einen Betrag in der Höhe von 15 Mio. EUR zurückbezahlte. Für diese Rückführung verwendete die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG den von der Wiener Stadtwerke Holding AG im Geschäftsjahr 2012 gewährten, mittelbaren Großmutterzuschuss in der Höhe von 15 Mio. EUR.

Im Zuge der erneuten Übertragung von Kommanditanteilen vereinbarten die Vertragsparteien im zugrunde liegenden Abtretungsvertrag vom 20. März 2013 die Darlehensübernahme bzw. die Neubegründung von Darlehen durch die Friedhöfe Wien GmbH und die Bestattung Wien GmbH. Dabei übernahmen die beiden Gesellschaften je einen Teil von jeweils rd. 2,86 Mio. EUR (exkl. Zinsen) des zum Stichtag 23. April 2013 gegenüber der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH aushaftenden Darlehensbetrages in der Höhe von rd. 38,75 Mio. EUR. Dem Vertragswerk entsprechend wurde von der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG die im o.a. Vertrag vereinbarte Tilgung von insgesamt 449.894,-- EUR zum Stichtag 23. April 2013 vorgenommen, da eine teilweise Tilgung des Darlehens sowie eine Zinsenabrechnung mit Vertragsübernahme zu erfolgen hatte.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte in einem Fall, dass die Rückzahlung des Darlehensbetrages nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist von sechs Monaten nach dem Bilanzstichtag erfolgte. In einem anderen Fall wurden die zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 fälligen Zinsen erst im Geschäftsjahr 2014 bezahlt. Nach Angaben der Geschäftsführung konnte der Grund für die verspätete Auszahlung nicht mehr exakt nachvollzogen werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, Tilgungen und Zinszahlungen aus Darlehensverträgen fristgemäß durchzuführen, um allfällige Mehraufwendungen durch Zahlungsverzögerungen zu vermeiden.

4.3.4 Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG zum 31. Dezember 2011 ein negatives Eigenkapital von rd. -3,90 Mio. EUR auswies und somit buchmäßig überschuldet war. Zur Abdeckung dieses negativen

Eigenkapitals leistete die Wiener Stadtwerke Holding AG am 8. Mai 2012 einen Großmutterzuschuss in der Höhe von 15 Mio. EUR, der von der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG als Eigenmittel- bzw. Kapitalzuschuss qualifiziert werden konnte. Damit wurde die lt. URG geforderte Untergrenze der Eigenmittelquote überschritten, womit die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG im Betrachtungszeitraum die Going-Concern-Prämisse erfüllte und die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes nicht gegeben waren.

## **5. Ergänzende Erhebungen zum Erwerb des "Company Building Stationsturm": Ausgangslage und Prüfungsdurchführung sowie Beweggründe bzw. Motivlage für den Erwerb des "Company Building Stationsturm" durch den Wiener Stadtwerke Konzern**

### **5.1 Ausgangslage, Prüfungsgegenstand, Prüfungsdurchführung**

Der Stadtrechnungshof Wien ergänzte die Gebarungsprüfung der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG im dritten Quartal 2017 um Fragen zur Festlegung der ursprünglichen Höhe der Gebäudemiete des CB 03 und zum Hintergrund der Entscheidung der Wiener Stadtwerke Holding AG, den CB 03 selbst zu erwerben.

### **5.2 Beweggründe, Motivlage für den Erwerb des "Company Building Stationsturm" durch den Wiener Stadtwerke Konzern, Gesamtpreis für den "Company Building Stationsturm" und den "Company Building Residenz"**

5.2.1 Wie der Stadtrechnungshof Wien bereits festgestellt hatte, strebte die Firma A den Verkauf des CB 03 vor Abschluss der ersten Bestandverträge im August 2008 an zwei institutionelle Investorinnen an. Der entsprechende Abtretungsvertrag zwischen den Vertragsparteien wurde am 30. Juli 2008, die Ergänzungsvereinbarung am 24. Februar 2010 abgeschlossen. Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien hatte weiters ergeben, dass der Abtretungsvertrag neben dem CB 03 auch den "Company Building Residenz", den (nicht prüfungsgegenständlichen) CB 04, umfasste. Eine der Bedingungen für die Übernahme durch die institutionellen Investorinnen bestand lt. o.a. Abtretungsvertrag in der Erfüllung des Vermietungsstandes von mindestens 75 % der vermietbaren Büroflächen.

In Tab. 5 wies der Stadtrechnungshof Wien die Kaufpreiszahlung für den CB 03 durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH mit einem Betrag von 86,50 Mio. EUR aus. Nach Angaben der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH betrug die Kaufpreiszahlung für den CB 04 rd. 29,20 Mio. EUR. Damit erreichte die Gesamtkaufpreiszahlung für den CB 03 und den CB 04 auf der Basis der Kaufpreisformeln lt. Abtretungsvertrag einen Betrag von 115,60 Mio. EUR.

Tabelle 6: Ermittlung der Gesamtkaufpreiszahlung für den "Company Building Stationsturm" und den "Company Building Residenz" durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH an die Firma A

	in Mio. EUR
Kaufpreiszahlung durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH für den CB 03 per 23. Februar 2012 an die Firma A	86,50
Kaufpreiszahlung durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH für den CB 04 an die Firma A	29,20
Gesamtkaufpreiszahlung	115,60

Quelle: Bericht des externen Beratungsunternehmens; WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG; Jahresabschluss der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG

Nach Angaben der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG planten die institutionellen Investorinnen, diese Immobilie für ihre offenen Immobilienfonds einzusetzen. Der Verkauf an die institutionellen Investorinnen hätte insbesondere deshalb erfolgen sollen, da ursprünglich nur eine teilweise Nutzung des Gebäudes durch die Wiener Stadtwerke Holding AG angedacht war und diese für die restlichen freien Flächen nicht das Vermieterinnen- und Leerstandsrisiko tragen wollte.

5.2.2 Infolge einer umfassenden Organisationsänderung bei der Wien Energie GmbH beabsichtigte diese, die restlichen freien Flächen im CB 03 anzumieten. Aus diesem Grund wurden der Erwerb des vollständig durch den Wiener Stadtwerke-Konzern genutzten Gebäudes und die Wirtschaftlichkeit des Investments geprüft, weswegen die Wiener Stadtwerke Holding AG mit den institutionellen Investorinnen Verhandlungen aufnahm.

Diese Verhandlungen mündeten letztlich in der Entscheidung der Wiener Stadtwerke Holding AG, den CB 03 selbst zu erwerben. Die Ermächtigung zum Erwerb der Town-Town Immobiliendevelopment GmbH & Co "Company Building Stationsturm" KG erteilte

der Aufsichtsrat der Wiener Stadtwerke Holding AG am 25. Juni 2010. In weiterer Folge schlossen die Firma A und die TownTown Immobiliendevlopment GmbH als abtretende Gesellschafterinnen sowie die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH und die nunmehrige WSTW TownTown GmbH als übernehmende Gesellschafterinnen am 6. August 2010 einen entsprechenden Abtretungsvertrag. Dieser enthielt den Passus, dass die abtretenden Gesellschafterinnen auf Wunsch der übernehmenden Gesellschafterinnen und nach Unterfertigung des gegenständlichen Abtretungsvertrages gegen Entrichtung einer Abschlagszahlung spätestens am 11. August 2010 eine Auflösungsvereinbarung abzuschließen haben, um den Abschluss des Abtretungsvertrages zu ermöglichen. Wie der Abtretungsvertrag vom 30. August 2008 umfasste auch der Abtretungsvertrag vom 6. August 2010 den Erwerb des CB 03 und des CB 04, für welche rechtlich jeweils eigene Kommanditgesellschaften gegründet wurden.

5.2.3 Mit Abschluss der Auflösungsvereinbarung am 11. August 2010 und Entrichtung der vertraglich festgelegten Abschlagszahlung in der Höhe von 1,60 Mio. EUR wurde der ursprüngliche Abtretungsvertrag vom 30. August 2008 samt Ergänzungsvereinbarung vom 24. Februar 2010 einvernehmlich aufgehoben. Die vertraglich festgelegte Abschlagszahlung leisteten die abtretenden Gesellschafterinnen als Kostenersatz für die von den institutionellen Investorinnen getätigten Aufwendungen (Prüfung der Kaufobjekte, Abschluss der Verträge und für die Vorbereitung der Übernahme der Kaufobjekte).

Darüber hinaus leisteten die abtretenden Gesellschafterinnen einen weiteren Betrag in der Höhe von 50.000,-- EUR für die vorzeitige Auflösung der Verwaltungsverträge hinsichtlich des CB 03 und CB 04.

Unter Berücksichtigung aller mit der Auflösung des Abtretungsvertrages vom 30. Juli 2008 verbundenen Kosten von insgesamt 1,65 Mio. EUR entfielen auf den CB 03 rd. 1,20 Mio. EUR, wobei sich der Aufteilungsschlüssel aus den jeweiligen Objektwerten ergab. Diese Kosten waren gemäß Abtretungsvertrag vom 6. August 2010 den abtretenden Gesellschafterinnen durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH zu erstatten. Sie wurden im Rahmen der Kaufpreisermittlung des CB 03 unter dem Pos-

ten Transaktionskosten kaufpreiserhöhend erfasst (vgl. hierzu die Kaufpreisberechnung des CB 03 in Kapitel 4.3).

5.2.4 Mit Abschluss der ergänzenden Vereinbarung vom 24. Februar 2010 erfolgte eine Neufassung des Abtretungsvertrages auf der Basis der im Abtretungsvertrag vom 30. August 2008 normierten Kaufpreisformel.

Darin vereinbarten die ursprünglichen Vertragsparteien, dass der Stichtag für den rechtlichen Übergang der Komplementär- und Kommanditanteile an den Kommanditgesellschaften erst im Rahmen eines formellen Closings festgelegt wird. Dies erfolgte lt. ergänzender Vereinbarung jeweils Zug um Zug gegen Bezahlung des jeweiligen Abtretungspreises und der in der testierten Zwischenbilanz ausgewiesenen Forderungen der abtretenden Gesellschafterinnen. Dabei war sicherzustellen, dass die abtretenden Gesellschafterinnen mit Vollzug des Closings aus sämtlichen Haftungen für Verbindlichkeiten der jeweiligen Kommanditgesellschaft gegenüber den finanzierenden Banken entlassen werden. Dies war dadurch gewährleistet, dass gleichzeitig zum Closing sämtliche ausstehenden Verbindlichkeiten der finanzierenden Banken durch die Kommanditgesellschaften bzw. die übernehmenden Gesellschafterinnen rückzuführen waren. Der im ursprünglichen Abtretungsvertrag festgelegte Stichtag blieb hingegen für die Abgrenzungsbilanz sowie die Kaufpreisberechnung und damit als Stichtag für die wirtschaftliche Abgrenzung zwischen den abtretenden und übernehmenden Gesellschafterinnen weiterhin aufrecht.

Die weiteren - in der Ergänzungsvereinbarung getroffenen - Abänderungen betrafen u.a. die Firmenwortlautänderung der Projektentwicklungsgesellschaft infolge einer Umstrukturierung in deren Eigentümerinnenstruktur und die Abrechnung von Mieterinnen-sonderwünschen. Weitere Abweichungen ergaben sich betreffend die Weisungs-, Einsichts- und Auskunftsrechte der übernehmenden Gesellschafterinnen bis zum Vollzug des Closings bzw. bis zur rechtswirksamen Firmenbucheintragung sowie die vollständige Neufassung der Bestimmungen zum Closing.

5.2.5 Wie bereits erwähnt, waren sämtliche vermietbaren Nutzflächen des CB 03 an den Wiener Stadtwerke-Konzern vermietet. Die in diesem Zusammenhang von der Wiener Stadtwerke Holding AG sowie der nunmehrigen Wien Energie GmbH in den Jahren 2008 bis 2010 abgeschlossenen Bestandverträge waren auf unbestimmte Laufzeit abgeschlossen und wiesen durchgehend einen 15-jährigen Kündungsverzicht seitens der Bestandnehmerinnen auf.

Weiters waren die Bestandnehmerinnen berechtigt, den CB 03 zur Gänze oder in Teilen an Dritte unterzuvermieten sowie den Bestandvertrag zur Gänze oder teilweise an andere Unternehmen des Wiener Stadtwerke-Konzerns, deren KSV-Rating nicht schlechter als 299 Punkte ist, zu übertragen.

Am 22. August 2008 und am 8. Oktober 2009 legten die Wien Energie GmbH sowie die Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG an die Wiener Stadtwerke Holding AG als bisherige Bestandnehmerin jeweils ein unwiderrufliches und zeitlich unbegrenztes Angebot auf Abschluss eines Untermietvertrages über die Untervermietung der Büroflächen in den Stockwerken 14 bis 17 des CB 03. Die Wiener Stadtwerke Holding AG nahm die gelegten Angebote zu den gleichen Konditionen wie im Bestandvertrag vom 21. August 2008 sowie in der Erweiterungsvereinbarung vom 2. Dezember 2009 festgesetzt an.

Mit Wirksamkeitsbeginn zum 1. Jänner 2016 übertrug die Wiener Stadtwerke Holding AG den Bestandvertrag hinsichtlich der Stockwerke 14 bis 17 des CB 03 an die bisherigen Untermieterinnen, wodurch die Wien Energie GmbH und die Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG als neue Hauptmieterinnen dieser Büroflächen fungieren.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass der Abschluss der Bestandverträge über die o.a. Nutzflächen mit der Wien Energie GmbH und der Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG als Hauptmieterinnen anstatt als Untermieterinnen einen um mindestens rd. 190.000,-- EUR niedrigeren Kaufpreis für den CB 03 ergeben hätte. Gemäß den im Abtretungsvertrag vom 30. Juli 2008 festgehaltenen Regelungen war nämlich die direkte Vermietung der betreffenden Flächen an als "sonstige Mieter" eingestufte Beteiligungen

der Wiener Stadtwerke Holding AG mit einem höheren Risiko zu bewerten als die Vermietung an die Wiener Stadtwerke Holding AG.

5.2.6 Die Abtretungsverträge vom 30. Juli 2008 bzw. vom 6. August 2010 sahen weiters vor, dass Bestandverträge entweder befristet oder mit einem Kündigungsverzicht von fünf Jahren oder einem Vielfachen davon durch die Bestandnehmerinnen ab Übernahme der Mietflächen abzuschließen sind. Bei Bestandverträgen mit unbestimmter Laufzeit war die ordentliche Kündigung durch die Bestandnehmerinnen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten jeweils zum Ende eines jeden fünften Vertragsjahres zulässig.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Regelungen über den Kündigungsverzicht in den Bestandverträgen den Regelungen in den Abtretungsverträgen entsprachen. Entgegen den Bestimmungen des Abtretungsvertrages räumten die Bestandverträge den Bestandnehmerinnen die Möglichkeit ein, diese unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ende eines jeden dritten Vertragsjahres aufzukündigen.

Laut Auskunft der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG war die o.a. Abweichung darauf zurückzuführen, dass die im Rahmen der Mietvertragsverhandlungen vereinbarte Reduzierung der Kündigungsintervalle von fünf auf drei Jahre zugunsten der Bestandnehmerinnen im Abtretungsvertrag noch nicht entsprechend angepasst wurde.

### **5.3 Evaluierung des Verkehrswertes des "Company Building Stationsturm": Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme durch die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH, Würdigung und Reflexion der Prämissen durch den Stadtrechnungshof Wien**

5.3.1 Die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG legte zur Evaluierung des Verkehrswertes des CB 03 die gutachterliche Stellungnahme eines Immobilienmanagementunternehmens vom 13. Dezember 2016 vor, in welchem dieses im Auftrag der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH zum Stichtag 10. Oktober 2016 eine

entsprechende Verkehrswertermittlung durchführte. Der zum Bewertungsstichtag 10. Oktober 2016 ermittelte fiktive Verkehrswert betrug 90,40 Mio. EUR.

Nach Angaben der geprüften Gesellschaft hatte das Immobilienmanagementunternehmen diesen fiktiven Verkehrswert anhand von tatsächlich am Wiener Immobilienmarkt stattgefundenen Vergleichstransaktionen plausibilisiert und als am Markt liegend eingestuft.

Das Immobilienmanagementunternehmen führte das Wertermittlungsverfahren nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsverfahrens 1992 durch. Demnach ist der Verkehrswert der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Für die Verkehrswertermittlung zog das Immobilienmanagementunternehmen methodisch das Ertragswertverfahren heran. Das Ertragswertverfahren ermittelt lt. LBG den Wert der Sache, der sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ergibt.

Wesentliche Parameter der Verkehrswertermittlung bildeten daher die durch die Gutachterinnen bzw. Gutachter festzulegenden Höhen des Rohertrages, der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes.

5.3.2 Als Rohertrag definierte das Immobilienmanagementunternehmen die zum Stichtag erzielbaren monatlichen Mieteinnahmen, welche dieses über die Restlaufzeit als konstant annahm. Das Immobilienmanagementunternehmen wählte als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Rohertrages die für die historische Kaufpreisermittlung im Geschäftsjahr 2010 zugrunde gelegte Gebäudemiete von durchschnittlich rd. 17,03 EUR/m<sup>2</sup> und setzte daraus einen valorisierten durchschnittlichen Mietzins von rd. 18,47 EUR/m<sup>2</sup> an. Die Festlegung der Höhe des Rohertrages war für die Verkehrswertermittlung des CB 03 deshalb von evidenter Bedeutung, weil wirtschaftlich betrachtet ein höherer Rohertrag automatisch zu einem höheren Verkehrswert führt.

5.3.3 Die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten nahm das Immobilienmanagementunternehmen mit 14,-- EUR/m<sup>2</sup> an. Wie der Stadtrechnungshof Wien bereits im Pkt. 4.1.5 ausführte, nahm das externe Beratungsunternehmen für die ursprüngliche Kaufpreisermittlung im Geschäftsjahr 2010 einen Satz von 6,-- EUR/m<sup>2</sup>, der marktüblichen Bandbreite von 5,-- EUR/m<sup>2</sup> bis 15,-- EUR/m<sup>2</sup>, an. Aufgrund der Wahl eines am unteren Ende der Bandbreite gelegenen Wertes von 6,-- EUR/m<sup>2</sup> erhöhte sich der Unternehmenswert des CB 03 nicht unwesentlich. Die Anpassung der Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten gegenüber der ursprünglichen Planungsannahme im Rahmen der historischen Kaufpreisermittlung aus dem Jahr 2010 qualifizierte der Stadtrechnungshof Wien als expliziten Prüfungsnachweis für eine Planungsabweichung. Als unmittelbare Folge daraus resultierte bei der ursprünglichen Kaufpreisermittlung im Jahr 2010 ein optimistischerer Unternehmenswert des CB 03. Wirtschaftlich betrachtet bedingen höhere Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten einen geringeren Verkehrswert des CB 03.

5.3.4 Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer umfasste nach Angaben des Immobilienmanagementunternehmens den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Nach Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2010, S. 74, wird bei Verwaltungs- und Bürogebäuden von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 70 Jahren ausgegangen. Aufgrund der Bauausführung entschied das Immobilienmanagementunternehmen, die Gesamtnutzungsdauer mit 65 Jahren am oberen Ende der Bandbreite festzusetzen. Als Beginn der Nutzungsdauer legte das Immobilienmanagementunternehmen den Zeitpunkt der Fertigstellung im Jahr 2010 fest, weswegen die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag im Jahr 2016 noch 59 Jahre betrug. Wirtschaftlich betrachtet implizieren längere Restnutzungsdauern höhere Verkehrswerte. Der Stadtrechnungshof Wien stellte hiezu fest, dass das Management für den unternehmensrechtlichen Bilanzansatz des CB 03 im Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Betriebs- und Geschäftsgebäudes im Geschäftsjahr 2010 von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ausging (vgl. hierzu Pkt. 6.1.2), weshalb nach Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien der Verkehrswert bei einem Kapitalisierungs-

zinssatz von 4,25 % geringer gewesen wäre. Unter Zugrundelegung des unter Pkt. 5.3.5.3 durch den Stadtrechnungshof Wien ermittelten Liegenschaftszinssatzes von 5,81 % würde sich der darin errechnete fiktive Verkehrswert weiter verringern.

Die sich aus der Neubewertung der Liegenschaft mit einer Restnutzungsdauer von 59 Jahren ab dem Geschäftsjahr 2016 ergebenden unternehmens- und steuerrechtlichen Rechtsfolgen wären durch das Management der Gesellschaft vor dem Hintergrund der Beachtung des Grundsatzes der Bewertungsstetigkeit abzuwägen.

5.3.5 Für die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes zog das Immobilienmanagementunternehmen als Ausgangsparameter einen risikolosen Basiszinssatz heran, addierte das allgemeine Risiko sowie das Mobilitätsrisiko und subtrahierte den durchschnittlichen Geldwertanpassungsabschlag der letzten zehn Jahre auf der Basis des Verbraucherpreisindex. Wirtschaftlich betrachtet führt ein niedrigerer Liegenschaftszinssatz zu einem höheren Verkehrswert des CB 03.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte die Komponenten des Liegenschaftszinssatzes in der unten stehenden Tabelle zusammen. Demnach errechnete das Immobilienmanagementunternehmen insgesamt einen Liegenschaftszinssatz von 4,25 %:

Tabelle 7: Berechnung des Liegenschaftszinssatzes für die Verkehrswertermittlung des "Company Building Stationsturm"

	in %
Emissionsrendite für Bundesanleihen	1,25
abzüglich Geldwertanpassungsabschlag	-1,96
zuzüglich allgemeines Risiko	3,75
zuzüglich geringe Mobilität der Investition	1,00
Liegenschaftszinssatz aufgerundet auf ¼ %	4,25

Quelle: Bericht des Immobilienmanagementunternehmens vom 13. Dezember 2016

5.3.5.1 Für die Festlegung des risikolosen Basiszinssatzes zog das Immobilienmanagementunternehmen die Emissionsrendite für Bundesanleihen heran. Die veröffentlichten Emissionsrenditen stellten dabei die mit den Emissionsvolumina gewichteten Durchschnitte der Gesamtanlagenrenditen aller Neuemissionen und Aufstockungen österreichischer Bundesanleihen der jeweiligen Periode dar. Zusätzlich wurden zu den

Emissionsrenditen für Bundesanleihen auch die entsprechenden Laufzeiten ab Beginn des Zinslaufes veröffentlicht. Im gegenständlichen Fall wählte das Immobilienmanagementunternehmen den Periodendurchschnitt der Jahre 2013 bis 2015 als Parameter und ermittelte lt. der unten stehenden Tabelle eine durchschnittliche Emissionsrendite für Bundesanleihen von 1,25 %.

Tabelle 8: Durchschnittliche Emissionsrenditen pro Jahr für die Jahre 2013 bis 2015

	in %
2013	1,77
2014	1,26
2015	0,73
Ø 2013 bis 2015	1,25

Quelle: Bericht des Immobilienmanagementunternehmens vom 13. Dezember 2016

5.3.5.2 Wie der Stadtrechnungshof Wien in der Tab. 9 darstellte, war das Zinsniveau der Emissionsrenditen für die Jahre vor 2013 generell wesentlich höher. Mit Ausbruch der Finanzkrise im Jahr 2008 nahm das Zinsniveau signifikant ab und erreichte in den für die Bewertung relevanten Jahren 2013 bis 2015 den niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre vor dem Bewertungsstichtag. Durch die vom Immobilienmanagementunternehmen getroffene Wahl eines vergleichsweise kurzen Betrachtungszeitraumes von nur drei Jahren ergab sich damit zwangsläufig eine niedrigere Emissionsrendite und infolge dessen ein zeitpunktbezogener höherer Verkehrswert des CB 03.

Tabelle 9: Emissionsrenditen für die Jahre 2006 bis 2015

	in %
2006	3,74
2007	4,21
2008	4,16
2009	3,70
2010	2,95
2011	3,10
2012	2,45
2013	1,77
2014	1,26
2015	0,73
Ø 2013 bis 2015 (dreijähriger Betrachtungszeitraum)	1,25
Ø 2011 bis 2015 (fünfjähriger Betrachtungszeitraum)	1,86
Ø 2005 bis 2015 (zehnjähriger Betrachtungszeitraum)	2,81

Quelle: Oesterreichische Nationalbank AG, Oesterreichische Kontrollbank AG, Oesterreichische Bundesfinanzierungsagentur GmbH

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte im nächsten Schritt, wie sich die Wahl eines längeren Betrachtungszeitraumes auf die Festlegung des risikolosen Basiszinssatzes ausgewirkt hätte. Im konkreten Fall entschied der Stadtrechnungshof Wien, einen Betrachtungszeitraum von fünf bzw. zehn Jahren für die Ermittlung der durchschnittlichen Emissionsrendite heranzuziehen. Die Einschau zeigte, dass die durchschnittlichen Emissionsrenditen der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag im Jahr 2016 1,86 % und der letzten zehn Jahre 2,81 % betragen. Sie lagen damit deutlich höher als die durch das Immobilienmanagementunternehmen für die Verkehrswertermittlung gewählten 1,25 %.

5.3.5.3 Der Stadtrechnungshof Wien wies darauf hin, dass das Immobilienmanagementunternehmen für die gegenständliche Büroimmobilie eine Restnutzungsdauer von 59 Jahren annahm. Zu hinterfragen war daher, ob für die Bewertung des CB 03 das nach Ausbruch der Finanzkrise historisch niedrige durchschnittliche Zinsniveau lediglich dreier Jahre die realen finanzwirtschaftlichen Verhältnisse in den nächsten rd. 60 Jahren plausibel wiedergibt.

Nach Meinung des Stadtrechnungshofes Wien könnte gerade für derartige langfristige Immobilienprojekte ein laufzeitäquivalenter marktüblicher Zinssatz auch einen durchschnittlichen risikolosen Basiszinssatz der letzten zehn oder mehr Jahre umfassen. Diese Ansicht findet in der Literatur, z.B. in Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2010, ausreichend Niederschlag: Wortwörtlich heißt es darin auf S. 95: *"Zu beachten ist, dass ein Durchschnittswert der letzten Jahre (z. B. 10 Jahre) herangezogen wird, damit der längerfristige Entwicklungstrend Berücksichtigung findet."* Dies hätte im konkreten Bewertungsfall den Vorteil gehabt, etwaige (einmalige) Sondereffekte nach Ausbruch der Finanzkrise gesamthaft abzufedern und einen für die Annahme einer derart langen Lebensdauer des CB 03 fristadäquateren Zinssatz festzulegen.

Unter Bezugnahme auf diese Ausführungen vertrat der Stadtrechnungshof Wien die Auffassung, dass für die Verkehrswertermittlung des CB 03 ein mindestens zehnjähriger Betrachtungszeitraum mit einem risikolosen Basiszinssatz von rd. 2,81 % als

gleichermaßen plausibel herangezogen hätte werden können. Der daraus ermittelte Liegenschaftszinssatz wäre daher mit 5,81 % festzulegen gewesen. Unter Bezugnahme auf die dargelegten Ausführungen errechnete der Stadtrechnungshof Wien einen fiktiven Verkehrswert von rd. 69,74 Mio. EUR.

5.3.5.4 Um zu veranschaulichen, wie volatil das Bewertungsgerüst auf Zinssatzveränderungen reagiert, stellte der Stadtrechnungshof Wien in der Tab. 10 die Auswirkungen des Liegenschaftszinssatzes auf den fiktiven Verkehrswert in der Bandbreite von 4 % bis 7 % dar. Er stellte fest, dass der fiktive Verkehrswert zum Bewertungszeitpunkt Oktober 2016 in Abhängigkeit des gewählten Liegenschaftszinssatzes von 4 % bis 7 % zwischen 94,67 Mio. EUR und 58,92 Mio. EUR lag.

Tabelle 10: Szenarien für die Ermittlung des fiktiven Verkehrswertes des "Company Building Stations-turm" in Abhängigkeit des gewählten Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssatz (in %)	4,0	4,25	4,5	5,0	5,5	5,81	6,0	6,5	7,0
Verkehrswert (in Mio. EUR)	94,67	90,39	86,42	79,32	73,16	69,74	67,78	63,07	58,92

Quelle: Eigene Berechnungen

5.3.5.5 Die weitere Einschau zeigte, dass der vom Immobilienmanagementunternehmen gewählte Liegenschaftszinssatz in der Höhe von 4,25 % exakt der mittleren Bandbreite für Büroimmobilien in hochwertigen (Innenstadt-)Lagen (3 % bis 5,5 %) entsprach. Der Stadtrechnungshof Wien merkte an, dass nach Kranewitter als Kriterien für hochwertige Büroimmobilien *"sehr gute, repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten"* genannt werden.

Tabelle 11: Plausibilitätsprüfung des Liegenschaftszinssatzes für die Verkehrswertermittlung des "Company Building Stationsturm" in Abhängigkeit der Lage der Liegenschaft

Einstufung der Lage	Hochwertig in %	Sehr gut in %	Gut in %	Mäßig in %
Liegenschaftsart				
Büroimmobilien	3,0 bis 5,5	4,0 bis 6,0	4,5 bis 6,5	5,0 bis 7,0

Quelle: Bericht des Immobilienmanagementunternehmens vom 13. Dezember 2016; "Der Sachverständige", Heft 2/2016

Der Stadtrechnungshof Wien wies in diesem Zusammenhang auf den Bericht des externen Beratungsunternehmens vom 15. Juni 2010 hin, wo unter Bezugnahme auf ein österreichisches Immobilienunternehmen die Lage Erdbergstraße ursprünglich lediglich als durchschnittlich bis gut eingeschätzt worden war.

Wie volatil derartige Bewertungsgerüste in der Praxis sind, beweisen die o.a. Berechnungsmodelle des Stadtrechnungshofes Wien, die zeigen, dass bereits geringfügige Änderungen den Verkehrswert der Immobilie erheblich beeinflussen. So würde ein geringfügiger Anstieg des allgemeinen Zins- und Risikoniveaus, die Berücksichtigung eines längerfristigen Betrachtungszeitraumes bei der Ableitung des Kapitalisierungszinseszinses wie auch eine restriktive Interpretation der Lagekriterien den Verkehrswert des CB 03 wesentlich reduzieren.

Abschließend war festzustellen, dass für die Verkehrswertermittlung des CB 03 ein Rückgriff auf Ressourcen des Magistrats der Stadt Wien, z.B. durch Einbindung der Magistratsabteilung 69, nicht stattgefunden hatte.

#### **5.4 Zusammenfassende Darstellung und Würdigung der ergänzenden Erhebungen zum Erwerb des "Company Building Stationsturm"**

5.4.1 Zusammenfassend stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass vor Abschluss der ersten Bestandverträge im August 2008 die Firma A den Verkauf des CB 03 und des CB 04 an zwei institutionelle Investorinnen anstrebte. Den entsprechenden Abtretungsvertrag schlossen die Vertragsparteien am 30. Juli 2008 (Ergänzungsvereinbarung vom 24. Februar 2010) ab. Eine der Bedingungen für die Übernahme durch die institutionellen Investorinnen bestand lt. Abtretungsvertrag in der Erfüllung des Vermietungsstandes von mindestens 75 % der vermietbaren Büroflächen.

5.4.2 Die im Abtretungsvertrag vorgesehenen Regelungen zur Kaufpreisermittlung legten fest, dass der Verkaufspreis neben den Mieterinnen und mieterseitig unkündbaren Laufzeiten im Wesentlichen von der Höhe der Nettomietzinse abhing.

5.4.3 Zeitnah zum Abschluss des o.a. Abtretungsvertrages schloss die Wiener Stadtwerke Holding AG am 21. August 2008 den ersten Bestandvertrag über die Anmietung der Stockwerke 17 bis 22 mit der TownTown Immobiliendevelopment GmbH & Co "Company Building Stationsturm" KEG (ab 2009: TownTown Immobiliendevelopment GmbH & Co "Company Building Stationsturm" KG) als Bestandgeberin ab. Im Jahr 2009 erweiterten die Vertragsparteien den bestehenden Bestandvertrag um drei weitere Stockwerke. Die vertraglich festgelegten Nettobestandzinse bewegten sich zwischen 17,80 EUR/m<sup>2</sup> und 22,30 EUR/m<sup>2</sup>.

5.4.4 Im August 2010 schloss die damalige Wienstrom GmbH (nunmehrige Wien Energie GmbH) als Bestandnehmerin einen weiteren Bestandvertrag ab, womit eine vollständige Anmietung der verfügbaren Mietflächen im CB 03 durch die Wiener Stadtwerke Holding AG und die Wien Energie GmbH vorlag. Die vertraglich festgelegten Nettobestandzinse bewegten sich zwischen 13,80 EUR/m<sup>2</sup> und 17,30 EUR/m<sup>2</sup>.

5.4.5 Wie bereits erwähnt, legten die im Abtretungsvertrag vorgesehenen Regelungen zur Kaufpreisermittlung fest, dass der Verkaufspreis im Wesentlichen von der Höhe der Nettomietzinse abhing. Da die vereinbarten Nettomietzinse nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien über dem zum damaligen Zeitpunkt marktüblichen Wert lagen, ergab sich für den CB 03 ein entsprechend höherer Objektwert. Dem von der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG zur Evaluierung des Verkehrswertes des CB 03 vorgelegten Gutachten vom 13. Dezember 2016 konnte sich der Stadtrechnungshof Wien nur bedingt anschließen.

## **6. Wirtschaftliche Entwicklung**

### **6.1 Entwicklung der Vermögensstruktur**

6.1.1 Folgende Darstellung basiert auf den Jahresabschlüssen zum Stichtag 31. Dezember der Geschäftsjahre 2012 bis 2015 (Beträge in EUR):

Tabelle 12: Entwicklung der Vermögensstruktur

AKTIVA	Jahresabschluss zum			
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
A. Anlagevermögen	73.057.781,00	71.557.600,00	70.058.643,00	68.559.687,00
Sachanlagen = Grundstücke und Bauten	73.057.781,00	71.557.600,00	70.058.643,00	68.559.687,00
B. Umlaufvermögen	8.307.258,00	4.087.389,00	2.620.862,00	2.422.934,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.092.253,00	3.098.466,00	2.213.881,00	2.422.934,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	95.109,00	-	-	42.083,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	7.846.818,00	3.092.221,00	2.157.365,00	2.380.851,00
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	150.326,00	6.245,00	56.516,00	-
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	215.005,00	988.923,00	406.981,00	-
C. Rechnungsabgrenzungsposten	-	-	-	5.742,00
Gesamtvermögen	81.365.039,00	75.644.989,00	72.679.505,00	70.988.363,00

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG

6.1.2 Unter dem Posten Sachanlagen wurde das im Eigentum der Gesellschaft stehende Betriebs- und Geschäftsgebäude ausgewiesen. Sachanlagen wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger oder außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgte nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer 50-jährigen Gesamtnutzungsdauer für das Betriebs- und Geschäftsgebäude. Der Grundwert des bebauten Grundstückes beträgt rd. 1,86 Mio. EUR. Durch die jährlichen planmäßigen Abschreibungen des Betriebs- und Geschäftsgebäudes sank der Buchwert kontinuierlich innerhalb des Prüfungszeitraumes und erreichte zum 31. Dezember 2015 einen Wert von rd. 68,56 Mio. EUR.

6.1.3 Als Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände erfasste die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG im Wesentlichen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, die der Stadtrechnungshof Wien in der unten angeführten Tabelle nach der jeweiligen Schuldnerin aufgliederte. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betrafen überwiegend Forderungen im Rahmen des Cashpooling gegenüber der Wiener Stadtwerke Finanzierungs-Services GmbH, die im Prüfungszeitraum von ursprünglich rd. 7,85 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2012 auf rd. 2,38 Mio.

EUR im Geschäftsjahr 2015 abnahmen. Die übrigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betrafen die Wiener Stadtwerke Holding AG (Beträge in EUR):

Tabelle 13: Entwicklung und Aufgliederung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen nach der jeweiligen Schuldnerin

	Jahresabschluss zum			
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen lt. Bilanz	7.846.817,66	3.092.220,86	2.157.364,56	2.380.851,31
Forderungen gegenüber der Wiener Stadtwerke Finanzierungs-Services GmbH	7.846.817,66	3.010.690,23	2.038.749,39	2.345.351,31
Forderungen gegenüber der Wiener Stadtwerke Holding AG	-	81.530,63	118.615,17	35.500,00

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG, der Wiener Stadtwerke Holding AG und der Wiener Stadtwerke Finanzierungs-Services GmbH

6.1.4 Das Vorhandensein der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen überprüfte der Stadtrechnungshof Wien durch Einschau in die von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testierten Jahresabschlüsse der Schuldnerinnen. Dabei stellte er im Fall der Wiener Stadtwerke Holding AG mehrere Abweichungen fest.

Während die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG im Geschäftsjahr 2012 keine Forderung gegenüber der Wiener Stadtwerke Holding AG auswies, stellte die Wiener Stadtwerke Holding AG eine Verbindlichkeit gegenüber der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG in der Höhe von 146.235,54 EUR dar. Zu den Bilanzstichtagen zum 31. Dezember der Geschäftsjahre 2013 und 2014 errechnete der Stadtrechnungshof Wien weitere Abweichungen von 56.099,95 EUR bzw. 118.615,17 EUR (vgl. hierzu Tab. 14).

Nach Angaben der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG betrafen die Abweichungen im Geschäftsjahr 2012 fehlerhafte Buchungen der den Jahresabschluss erstellenden externen Wirtschaftstreuhandgesellschaft. So wurden wesentliche Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung insbesondere gegenüber der Wiener Stadtwerke Holding AG in der Höhe von 85.871,68 EUR und der Wien Energie GmbH in der Höhe von 63.882,96 EUR in der Finanzbuchhaltung der WSTW TownTown

GmbH & Co Stationsturm KG nicht unter den nach den unternehmensrechtlichen Gliederungsvorschriften vorgesehenen Posten ausgewiesen.

Auch der in der Finanzbuchhaltung der Wiener Stadtwerke Holding AG erfasste Betrag der Verbindlichkeiten von 146.235,54 EUR stellte sich demgemäß als fehlerhaft heraus und hätte richtigerweise auf 85.871,68 EUR lauten müssen.

6.1.5 In der Finanzbuchhaltung der Wiener Stadtwerke Holding AG wurden in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 buchführungspflichtige Sachverhalte auf Ebene der Wiener Stadtwerke Holding AG teilweise als sonstige Rückstellungen erfasst, die im Geschäftsjahr 2015 in Abstimmung mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wiederum als Verbindlichkeiten qualifiziert wurden.

Nach Angaben der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG wären die im Geschäftsjahr 2015 erfassten buchführungspflichtigen Sachverhalte richtigerweise als Rückstellung zu erfassen gewesen. Um Saldendifferenzen auf Konzernebene zu vermeiden, wurden diese jedoch als Verbindlichkeiten dargestellt. Darüber hinaus wies die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG im Geschäftsjahr 2015 eine Forderung in der Höhe von 35.500,-- EUR aus, die sich im Nachhinein als Verbindlichkeit herausstellte (Beträge in EUR):

Tabelle 14: Darstellung von Abweichungen in der Saldenabstimmung zwischen den Forderungen der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG gegenüber der Wiener Stadtwerke Holding AG und den Verbindlichkeiten der Wiener Stadtwerke Holding AG gegenüber der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG

	Jahresabschluss zum			
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Forderungen gegenüber der Wiener Stadtwerke Holding AG	-	81.530,63	118.615,17	35.500,00
Verbindlichkeiten der Wiener Stadtwerke Holding AG gegenüber der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG	146.235,54	25.430,68	-	35.500,00
Differenz	-146.235,54	56.099,95	118.615,17	-

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG, der Wiener Stadtwerke Holding AG; eigene Berechnungen

Der Stadtrechnungshof Wien regte an, hinsichtlich der Prüfung des Vorhandenseins konzerninterner Forderungen und Verbindlichkeiten Saldenabstimmungen mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen, um Differenzen zwischen den Konzerngesellschaften zu vermeiden bzw. diese zeitnah zu bereinigen.

Auf eine vollständige und korrekte Darstellung sowohl in den Büchern als auch in den Prüfungsberichten der Abschlussprüferin bzw. des Abschlussprüfers wäre zu achten.

Für ungewisse Verbindlichkeiten, die am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher, aber hinsichtlich ihrer Höhe unbestimmt sind, wie z.B. im Folgejahr erstellte Betriebskostenabrechnungen, wäre in Abstimmung mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine konsistente, konzerneinheitliche Darstellung zu wählen und diese im Sinn der Stetigkeit beizubehalten. Bilanzrechtlich wären derartige Sachverhalte als Rückstellungen auszuweisen.

6.1.6 Die Abnahme der genannten Positionen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen begründete im Wesentlichen auch den Rückgang der Bilanzsumme von ursprünglich rd. 81,37 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2012 auf rd. 70,99 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2015.

## 6.2 Entwicklung der Kapitalstruktur

6.2.1 Folgende Darstellung basiert auf den Jahresabschlüssen zum Stichtag 31. Dezember der Geschäftsjahre 2012 bis 2015 (Beträge in EUR):

Tabelle 15: Entwicklung der Kapitalstruktur

PASSIVA	Jahresabschluss zum			
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
A. Eigenkapital	11.363.333,00	11.800.408,00	12.764.530,00	13.705.061,00
I. Komplementärkapital	-21.358,00	-21.051,00	-20.614,00	-19.650,00
1. Vereinbarte Einlagen	70,00	70,00	70,00	70,00
2. Verlustanteil aus Vorjahren	-21.428,00	-21.121,00	-20.684,00	-19.720,00
II. Kommanditkapital	-3.922.110,00	-3.615.616,00	-3.178.978,00	-2.215.820,00
1. Bedungene Einlagen	69.930,00	69.930,00	69.930,00	69.930,00
2. Verlustanteil aus Vorjahren	-3.992.040,00	-3.685.546,00	-3.248.908,00	-2.285.750,00
III. Kapitalrücklagen	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00

PASSIVA	Jahresabschluss zum			
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
IV. Gesellschafterinnen bzw. Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn	306.801,00	437.075,00	964.122,00	940.531,00
B. Rückstellungen	8.100,00	18.000,00	96.400,00	-
C. Verbindlichkeiten	69.993.606,00	63.826.581,00	59.818.575,00	57.283.302,00
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.003.684,00	64.053,00	33.135,00	103.651,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.658.994,00	63.451.333,00	59.646.284,00	57.059.729,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	330.928,00	311.195,00	139.156,00	119.922,00
Gesamtkapital	81.365.039,00	75.644.989,00	72.679.505,00	70.988.363,00

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG

Im Geschäftsjahr 2012 leistete die Wiener Stadtwerke Holding AG einen (mittelbaren) Großmutterzuschuss an die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG in der Höhe von 15 Mio. EUR. Dadurch wurde - wie bereits erwähnt - das zum 31. Dezember 2011 negative Eigenkapital der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG in der Höhe von rd. -3,94 Mio. EUR bilanziell bereinigt.

6.2.2 Die Verbindlichkeiten umfassten ursprünglich im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und betragen zum 31. Dezember 2011 rd. 61,93 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr 2012 wurden diese in Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen konvertiert. Weshalb sie zuerst von rd. 22,26 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2011 auf rd. 68,66 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2012 anstiegen und danach auf rd. 57,06 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2015 sanken. Inhaltlich stellten die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erhaltene Darlehen von Konzernunternehmen dar. Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen infolge erfolgter Kapitaltilgungen war damit hauptverantwortlich für die passivseitige Abnahme der Bilanzsumme. Im Rahmen der Saldenabstimmung stellte der Stadtrechnungshof Wien im Prüfungsbericht der Abschlussprüferin der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH für das Geschäftsjahr 2014 einen fehlerhaften Ausweis in der Höhe von 41.821,87 EUR gegenüber einem verbundenen Unternehmen fest (Beträge in EUR):

Tabelle 16: Entwicklung und Aufgliederung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nach Art der Verbindlichkeit

	Jahresabschluss zum			
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen lt. Bilanz	68.658.994,16	63.451.332,65	59.646.284,37	57.059.729,02
davon sonstige Verbindlichkeiten	68.658.994,16	63.434.814,64	59.442.133,16	56.996.402,16
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	16.518,01	204.151,21	63.326,86

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG; eigene Berechnungen

Tabelle 17: Entwicklung und Aufgliederung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen nach der Schuldnerin

	Jahresabschluss zum			
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.658.994,16	63.434.814,64	59.442.133,16	56.996.402,16
Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH	42.744.936,21	33.891.460,09	31.758.315,09	30.451.629,09
Wien Energie GmbH	17.934.458,00	16.376.539,00	15.345.792,00	14.714.393,00
Friedhöfe Wien GmbH	3.069.076,98	5.742.631,04	5.381.187,04	5.159.779,04
Bestattung Wien GmbH	1.841.445,99	4.621.642,05	4.330.754,05	4.152.566,05
B&F Wien - Bestattung und Friedhöfe GmbH	3.069.076,98	2.802.473,98	2.626.084,98	2.518.034,98
Wiener Stadtwerke Finanzierungs-Services GmbH	-	68,48	-	-

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG; eigene Berechnungen

6.2.3 Für die Beurteilung der Kapitalstruktur wählte der Stadtrechnungshof Wien die Eigenmittelquote nach § 23 URG und die fiktive Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG. Kennzahlen der Kapitalstruktur sollen Auskunft über die Quellen und die Finanzierung sowie die Art und Fristigkeit des Kapitals geben. Die Eigenmittelquote nach § 23 URG drückt den Anteil des Eigenkapitals und der un versteuerten Rücklagen bezogen auf das Gesamtkapital unter Abzug der nach § 225 Abs. 6 UGB von den Vorräten absetzbaren Anzahlungen aus. Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass sich die nominelle Eigenmittelausstattung der Gesellschaft innerhalb des Prüfungszeitraumes verbessert hatte. Die Eigenmittelquote stieg von rd. 14 % im Geschäftsjahr 2012 auf rd. 19,3 % im Geschäftsjahr 2015 infolge des leichten Anstiegs des Eigenkapitals und des signifikanten Rückgangs der Bilanzsumme bzw. des Gesamtkapitals an (vgl. u.a. Tab. 18).

Tabelle 18: Entwicklung der Eigenkapitalquote

	Jahresabschluss zum			
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Eigenmittel (in EUR)	11.363.333,00	11.800.408,00	12.764.530,00	13.705.061,00
Gesamtkapital (in EUR)	81.365.039,00	75.644.989,00	72.679.505,00	70.988.363,00
Eigenmittelquote (in %)	14,0	15,6	17,6	19,3

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG; eigene Berechnungen

6.2.4 Die fiktive Schuldentilgungsdauer nach § 24 URG drückt den Zeitraum in Jahren aus, den die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG für die Rückzahlung ihrer Schulden benötigt. Hierbei wird das Fremdkapital der Gesellschaft nach Abzug der im Unternehmen vorhandenen liquiden Mittel (= effektives Fremdkapital) dem Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gegenübergestellt. Wengleich das effektive Fremdkapital innerhalb des Gebarungszeitraumes rückläufig war, wäre eine vollständige Tilgung der zum 31. Dezember 2015 offenen Schulden erst in 23,5 Jahren möglich. Der im URG festgelegte Grenzwert von 15 Jahren wurde damit in allen vier Geschäftsjahren des Betrachtungszeitraumes überschritten.

Tabelle 19: Entwicklung der fiktiven Schuldentilgungsdauer

	Geschäftsjahre			
	2012	2013	2014	2015
(Effektives) Fremdkapital (in EUR)	69.786.700,80	62.855.658,03	59.507.993,66	57.283.302,00
Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (in EUR)	1.787.975,74	1.936.031,59	2.463.078,46	2.439.487,49
Fiktive Schuldentilgungsdauer (in Jahren)	39,0	32,5	24,2	23,5

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG; eigene Berechnungen

Ergänzend wies der Stadtrechnungshof Wien darauf hin, dass der im Geschäftsjahr 2012 durch die Wiener Stadtwerke Holding AG geleistete (mittelbare) Großmutterzuschuss in der Höhe von 15 Mio. EUR eine positive Eigenmittelquote ermöglichte. Unter Außerachtlassung dieses Großmutterzuschusses wäre die Eigenmittelquote in allen Geschäftsjahren des Betrachtungszeitraumes negativ gewesen. Damit würden die beiden URG-Kennzahlen die gesetzlich normierten Grenzen überschreiten und die Vermutung des Reorganisationsbedarfes wäre gegeben.

6.2.5 Zur Beurteilung der Fristenkongruenz berechnete der Stadtrechnungshof Wien das Nettoumlaufvermögen (Working Capital) für die Geschäftsjahre 2012 bis 2015 und stellte die Ergebnisse in der unten stehenden Tab. 20 dar.

Die Regeln der Fristenkongruenz besagen, dass kurzfristig gebundenes Vermögen durch kurzfristiges Kapital und langfristig gebundenes Vermögen durch langfristiges Kapital finanziert werden soll. Dadurch soll sichergestellt werden, dass das Unternehmen auch künftig seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann. Diese Regeln basieren auf der Erkenntnis, dass etwa im Anlagevermögen langfristig gebundenes Vermögen bei Finanzierung durch kurzfristige Mittel zu Liquiditätsengpässen führen kann. Aus der Sicht der kurzfristigen Positionen ergibt sich die Berechnung des Nettoumlaufvermögens durch Subtraktion des kurzfristigen Fremdkapitals vom Umlaufvermögen. Ein negatives Working Capital ist ein Anzeichen für eine möglicherweise angespannte Liquiditätsslage. Nach der sogenannten "Banker's rule" sollte die Working Capital Ratio (Umlaufvermögen dividiert durch das kurzfristige Fremdkapital) größer als 2 sein.

Tabelle 20: Entwicklung des Nettoumlaufvermögens (Working Capital)

	Geschäftsjahre			
	2012	2013	2014	2015
Kurzfristiges Umlaufvermögen (in TEUR)	8.307	4.087	2.621	2.429
Kurzfristiges Fremdkapital (in TEUR)	-1.825	-2.032	-2.480	-2.567
Working Capital (in TEUR)	6.482	2.055	141	-138
Working Capital Ratio	4,6	2,0	1,1	0,9

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG; Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

Die Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien zeigten, dass sich das Working Capital der Gesellschaft zunehmend verschlechterte und im Geschäftsjahr 2015 sogar negativ war. Eine fristenkongruente Finanzierung lag bei der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG infolge des sukzessiven Rückgangs des kurzfristigen Umlaufvermögens und des kontinuierlichen Anstiegs des kurzfristigen Fremdkapitals zuletzt nicht mehr vor. Die Vorgaben der "Banker's rule" wurden in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 deutlich verfehlt, weil die Working Capital Ratio lediglich einen Wert von 1,1 bzw. 0,9 erreichte (Ziel wäre ein Wert von größer 2).

Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass die Forderungen und Verbindlichkeiten der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG im Wesentlichen konzerninterner Natur und etwaige ernsthafte Konsequenzen aus einer zu geringen Liquiditätsdecke infolge der Teilnahme der Gesellschaft am Cashpooling nicht zu erwarten sind. Dennoch empfahl er, geeignete Maßnahmen für eine ausreichende fristenkongruente Finanzierung zu ergreifen.

### 6.3 Entwicklung der Ertragslage

6.3.1 Die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG erstellte die Gewinn- und Verlustrechnungen nach dem Gesamtkostenverfahren. Die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnungen der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2012 bis 2015 wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt (Beträge in EUR):

Tabelle 21: Entwicklung der Ertragslage

	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2013	01.01. bis 31.12.2014	01.01. bis 31.12.2015
1. Umsatzerlöse	5.614.525,00	5.694.566,00	5.854.534,00	5.930.096,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	60.141,00	8.964,00	35.410,00	8.072,00
3. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.481.175,00	-1.498.956,00	-1.498.956,00	-1.498.956,00
4. "Sonstige betriebliche Aufwendungen"	-1.267.706,00	-1.359.384,00	-1.134.633,00	-1.297.333,00
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	-260,00	-31.468,00	-31.468,00	-31.468,00
b) Übrige	-1.267.446,00	-1.327.916,00	-1.103.165,00	-1.265.865,00
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebserfolg)	2.925.785,00	2.845.190,00	3.256.355,00	3.141.879,00
6. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge	29.429,00	16.952,00	16.209,00	11.815,00
7. Zinsen u.ä. Aufwendungen, davon betreffend verbundene Unternehmen	-2.648.413,00	-2.425.067,00	-2.308.442,00	-2.213.163,00
8. Zwischensumme aus Z 6 bis 7 (Finanzerfolg)	-2.618.984,00	-2.408.115,00	-2.292.233,00	-2.201.348,00
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	306.801,00	437.075,00	964.122,00	940.531,00
10. Jahresüberschuss	306.801,00	437.075,00	964.122,00	940.531,00
11. Gesellschafterinnen bzw. Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn	306.801,00	437.075,00	964.122,00	940.531,00

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG

6.3.2 Der Stadtrechnungshof Wien führte eine Aufwandsstrukturanalyse durch und stellte fest, dass die Aufwendungen der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG im Wesentlichen Abschreibungen, "Sonstige betriebliche Aufwendungen" und Zinsaufwendungen betrafen. Rund ein Viertel aller Aufwendungen entfiel auf die Abschreibungen für das Betriebs- und Geschäftsgebäude, zwischen 19,4 % und 23,9 % aller Aufwendungen waren "Sonstige betriebliche Aufwendungen". Der Zinsaufwand für die von Konzernunternehmen erhaltenen Darlehen betrug zwischen 37,3 % und 47,2 % der erwirtschafteten Umsatzerlöse.

Tabelle 22: Aufwandsstrukturanalyse

	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2013	01.01. bis 31.12.2014	01.01. bis 31.12.2015
Umsatzerlöse = Gesamtleistung (100 %) (in EUR)	5.614.525,00	5.694.566,00	5.854.534,00	5.930.096,00
Anteil der Abschreibungen, bezogen auf die Gesamtleistung (in %)	26,4	26,3	25,6	25,3
Anteil der "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen", bezogen auf die Ge- samtleistung (in %)	22,6	23,9	19,4	21,9
Anteil der Zinsen u.ä. Aufwendungen, bezogen auf die Gesamtleistung (in %)	47,2	42,6	39,4	37,3
Anteil der restlichen Aufwendungen, bezogen auf die Gesamtleistung (in %)	3,8	7,2	15,6	15,5

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG

Die Umsatzerlöse bestanden im Wesentlichen aus Miet- sowie Betriebskostenerlösen und betragen in den Geschäftsjahren 2012 bis 2015 zwischen rd. 5,61 Mio. EUR und rd. 5,93 Mio. EUR.

Die Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen betrafen ausschließlich die planmäßige Abschreibung des Betriebs- und Geschäftsgebäudes und erreichten rd. ein Viertel der Gesamtleistung der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG.

Die "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" umfassten im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen, Kälte/Wärme und Energiekosten sowie Betriebskosten.

Den nominell größten Aufwandsposten stellten die Zinsen u.ä. Aufwendungen für die erhaltenen Darlehen dar. Sie erreichten im Prüfungszeitraum rd. 37,3 % bis rd. 47,2 % der Gesamtleistung. Sie waren hauptverantwortlich für das stark negative Finanzergebnis in der Höhe von rd. -2,62 Mio. EUR bis rd. -2,20 Mio. EUR in den Geschäftsjahren 2012 bis 2015. Aus wirtschaftlicher Sichtweise reduzierte das negative Finanzergebnis das operative Betriebsergebnis.

6.3.3 Für eine Detailanalyse der "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" wählte der Stadtrechnungshof Wien die drei größten Aufwandsposten aus und stellte diese in der unten angeführten Tabelle für die Geschäftsjahre 2012 bis 2015 dar:

Tabelle 23: Aufstellung der drei größten Posten der "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen"

	01.01. bis 31.12.2012	01.01. bis 31.12.2013	01.01. bis 31.12.2014	01.01. bis 31.12.2015
Instandhaltungsaufwand (in EUR)	448.278,45	477.492,21	583.868,09	580.017,47
Kälte/Wärme und Energiekosten (in EUR)	384.082,17	376.470,81	85.799,89	284.515,26
Betriebskosten (in EUR)	226.840,24	275.854,90	233.934,30	258.387,13
Gesamtaufwand für die drei größten Aufwandsposten (in EUR)	1.059.200,86	1.129.817,92	903.602,28	1.122.919,86
"Sonstige betriebliche Aufwendungen" lt. Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	1.267.706,20	1.359.383,61	1.134.633,00	1.297.333,00
Anteil der drei größten Aufwandsposten an den gesamten "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" (in %)	83,6	83,1	79,6	86,6

Quelle: Jahresabschlüsse der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG

Die Analyse des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass die "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" - wie bereits ausgeführt - im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen, Kälte/Wärme und Energiekosten sowie Betriebskosten umfassten. Auf diese entfielen mindestens rd. acht Zehntel der gesamten "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen".

Der größte und bedeutsamste Posten betraf die Instandhaltungsaufwendungen, welche sich im Wesentlichen aus der wartungsintensiven Gebäudetechnik ergaben und im Prüfungszeitraum zwischen 448.278,45 EUR und 583.868,09 EUR lagen. Damit wurden insgesamt bis zu einem Achtel aller Mieteinnahmen nur für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Ursprünglich ging das damalige Management für den Prüfungszeitraum von wesentlich geringeren Instandhaltungsaufwendungen aus, im Geschäftsjahr 2012 waren lt. übermittelter Planungsrechnung gar nur 100.000,-- EUR vorgesehen. Die tatsächlichen Instandhaltungsaufwendungen lagen damit um mehr als das Vierfache darüber. Als Begründung führte das Management den schrittweisen Wegfall jener Arbeiten an, die anfangs noch als "Gewährleistung" geltend gemacht werden konnten und in weiterer Folge im Sinn des Erhaltes der Bausubstanz und der Objektbetreuung von der Gesellschaft selbst durchzuführen waren. Zudem wurden Leistungen aus Vorperioden verrechnet.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, geeignete mittel- und langfristige kostendämpfende Maßnahmen zu setzen, um die Instandhaltungsaufwendungen auf ein den ursprünglichen Annahmen erwartetes Ausmaß zu reduzieren.

## **7. Weitere Feststellungen und Empfehlungen**

### **7.1 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung**

Gemäß § 190 Abs. 1 UGB hat die Unternehmerin bzw. der Unternehmer *"Bücher zu führen und in diesen seine unternehmensbezogenen Geschäfte und die Lage seines Vermögens nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung ersichtlich zu machen. Die Buchführung muss so beschaffen sein, dass sie einem sachverständigen Dritten innerhalb angemessener Zeit einen Überblick über die Geschäftsvorfälle und über die Lage des Unternehmens vermitteln kann."* Gemäß § 190 Abs. 3 UGB *"müssen die Eintragungen in Büchern und die sonst erforderlichen Aufzeichnungen vollständig, richtig, zeitgerecht und geordnet vorgenommen werden. Hinsichtlich der Ordnungsfunktion ist auszuführen, dass alle Geschäftsvorfälle sowohl in zeitlicher Reihenfolge als auch in sachlicher Ordnung auf den zugehörigen Konten dargestellt werden."*

Die stichprobenweise Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass die Nachvollziehbarkeit und Ordnung der Geschäftsvorfälle nicht durchgehend gewährleistet war. Dies betraf teilweise fehlerhafte Zuordnungen auf den zugehörigen Buchhaltungskonten, Unklarheiten über die Erfassung von Sachverhalten als Rückstellung oder Ver-

bindlichkeit sowie die bereits erwähnten Abstimmungsdifferenzen bei den konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den unternehmensrechtlichen Anforderungen betreffend die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung uneingeschränkt nachzukommen.

Weiters wurde empfohlen, eine weitgehend vollständige elektronische Erfassung der Ausgangs- und Eingangsrechnungen anzustreben.

## **7.2 Prüfungsberichte der Abschlussprüferin**

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass in den Prüfungsberichten der Abschlussprüferin für die Geschäftsjahre 2012 bis 2014 der Unternehmensgegenstand nicht mit jenem im Gesellschaftsvertrag vom 11. April 2012 übereinstimmte. Daneben war im Prüfungsbericht der Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2012 namentlich die erstellende externe Wirtschaftstreuhandgesellschaft anstatt der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG abgebildet.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte weiters fest, dass aufgrund einer Konzernentscheidung die Abschlussprüferin gewechselt wurde und dies mit Auswirkungen auf den Berichtsumfang verknüpft war. So fehlten im Prüfungsbericht der Abschlussprüferin für das Geschäftsjahr 2015 im Gegensatz zu den Vorjahren wesentliche inhaltliche Erläuterungen, beispielsweise zu den "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" und Zinsaufwendungen. Ausführungen zum Unternehmensgegenstand der Gesellschaft konnten dem Prüfungsbericht ebenfalls nicht entnommen werden.

Nicht zwingend aufzunehmende, aber für die Gesellschaft zweckmäßige Berichtsinhalte, wie etwa die Berechnungen geeigneter betriebswirtschaftlicher Kennzahlen bzw. deren Entwicklung im Zeitvergleich, waren nicht abgebildet.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Prüfungsberichte der Abschlussprüferin einer detaillierten inhaltlichen Durchsicht zu unterziehen, um unvollständige und fehlerhafte Darstellungen zu vermeiden.

Gleichermaßen wurde aus Gründen der Zweckmäßigkeit empfohlen, mit der Abschlussprüferin Gespräche über eine inhaltliche Verbesserung bzw. Erweiterung des Berichtsumfangs aufzunehmen. Wenngleich dem Stadtrechnungshof Wien bewusst ist, dass Prüfungsberichte der Abschlussprüferin aus Kostengründen sowie zur Vermeidung von Fehlerquellen so knapp wie möglich gehalten werden, stellen diese doch ein wertvolles Fundament für die Zuverlässigkeit und Richtigkeit der Finanzberichterstattung von Unternehmen dar.

## **8. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Es wurde empfohlen, künftig das Haftungsrisiko für die gesamte Dauer der Eigenschaft als Komplementärin abzugelten (s. Pkt. 2.1.7).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm

KG:

Der Empfehlung wird entsprechend gefolgt werden.

Empfehlung Nr. 2:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, eine den Grundsätzen der Angemessenheit und Fremdüblichkeit entsprechende Leistungsverrechnung für die Geschäftsführungstätigkeit herzustellen (s. Pkt. 2.1.7).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm

KG:

Der Empfehlung wird sinngemäß in adäquater Form gefolgt werden.

**Empfehlung Nr. 3:**

Die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung eines Haftungsentgeltes wären schriftlich zu dokumentieren (s. Pkt. 2.1.7).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm

KG:

Die Festlegung des Haftungsentgeltes wird nach den entsprechenden Grundsätzen im Wiener Stadtwerke-Konzern erfolgen, allenfalls zugehörige Berechnungen werden selbstverständlich schriftlich dokumentiert werden.

**Empfehlung Nr. 4:**

Es wurde empfohlen, möglichst frühzeitig in der Vergangenheit geschlossene Verträge der Rechtsvorgängerin auf ihr Kostenoptimierungspotenzial zu überprüfen, um Mehraufwendungen zu vermeiden (s. Pkt. 3.3.6).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm

KG:

Die für die Gesellschaft geschäftsführende Komplementärin Wien Energie TownTown GmbH wurde zuletzt von der Wien Energie GmbH übernommen. Im Zuge der damit einhergehenden Analyse des Gesamtunternehmenskonstrukts und der darin enthaltenen Verträge wird der Empfehlung entsprechend den Möglichkeiten gefolgt.

**Empfehlung Nr. 5:**

Künftig wäre, zur Plausibilisierung des Kaufpreises eines Liegenschaftsobjektes, eine auf den Erwerbzeitpunkt aktualisierte Liegenschaftsbewertung durchzuführen. Diese sollte durch einen unabhängigen Sachverständigen auf der Grundlage der in der Praxis üblichen Wertermittlungsverfahren bzw. Bewertungen auf der Grundlage eines Fachgutachtens für Unternehmensbewertung (z.B. Fachgutachten Unternehmensbewertung KFS/BW 1) erfolgen. Als unabhängige Sachverständige wären solche externen Bera-

tungsunternehmen heranzuziehen, welche nicht im Rahmen der Kaufpreisermittlung bzw. Kaufpreisfestsetzung involviert waren (s. Pkt. 4.2.2).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG:

Beim Erwerb von bedeutenden Liegenschaftsobjekten handelt es sich im Regelfall um äußerst komplexe Geschäftsfälle, die von vielen Einfluss- und Erfolgsfaktoren geprägt sind. Eine Liegenschaftsbewertung durch einen unabhängigen, in den Geschäftsfall nicht involvierten Sachverständigen liefert hierbei eine weitere Grundlage für die maßgeblichen Entscheidungsträgerinnen bzw. Entscheidungsträger. Die Empfehlung wird bei künftigen vergleichbaren Vorhaben entsprechend sinngemäß aufgegriffen.

Festzuhalten wäre, dass die im Bericht genannte Evaluierung der Richtigkeit des Kaufpreises anlässlich des Closings der Transaktion keine neue Bewertung und auch keine weitere Plausibilisierung darstellte, sondern zum Zweck hatte, die Richtigkeit der Überleitung vom Kaufpreis zum tatsächlich zu zahlenden Abtretungspreis gemäß der im Abtretungsvertrag festgelegten Formel zu bestätigen.

Empfehlung Nr. 6:

Tilgungen und Zinszahlungen aus Darlehensverträgen wären fristgemäß durchzuführen, um allfällige Mehraufwendungen durch Zahlungssäumnisse zu vermeiden (s. Pkt. 4.3.3).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG:

Die festgestellte Fristversäumnis verursachte keine Mehraufwendungen und war einmaliger Natur. Tilgungen und Zinszahlungen wurden ab diesem Zeitpunkt fristgerecht durchgeführt, die Emp-

fehlung wurde damit bereits umgesetzt und ihr wird auch künftig gefolgt.

#### Empfehlung Nr. 7:

Die sich aus der Neubewertung der Liegenschaft mit einer Restnutzungsdauer von 59 Jahren ab dem Geschäftsjahr 2016 ergebenden unternehmens- und steuerrechtlichen Rechtsfolgen wären durch das Management der Gesellschaft vor dem Hintergrund der Beachtung des Grundsatzes der Bewertungsstetigkeit abzuwägen (s. Pkt. 5.3.4).

#### Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG:

Die Empfehlung wird ergänzend zu den früheren bereits angestellten Betrachtungen dahingehend nochmals aufgegriffen, dass im Zuge der Übernahme der geschäftsführenden Komplementärin Wien Energie TownTown GmbH eine Evaluierung der früheren, damals seitens der Steuerberaterin bzw. des Steuerberaters und der Wirtschaftsprüferin bzw. des Wirtschaftsprüfers bestätigten, Ansätze für die Gesamtnutzungsdauer erfolgt. Sollten hierbei vertretbare Anpassungsmöglichkeiten identifiziert werden, die dem Grundsatz einer Bewertungsstetigkeit besser folgen, werden diese Berücksichtigung finden.

#### Empfehlung Nr. 8:

Es wurde angeregt, hinsichtlich der Prüfung des Vorhandenseins konzerninterner Forderungen und Verbindlichkeiten Saldenabstimmungen mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführen, um Differenzen zwischen den Konzerngesellschaften zu vermeiden bzw. diese zeitnah zu bereinigen (s. Pkt. 6.1.5).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG:

Bei den aufgezeigten Differenzen und Unstimmigkeiten handelte es sich um Einzelfälle. Den angeführten Fehleraspekten wird weiter nachgegangen und den möglichen Ursachen hierfür strukturell begegnet. Die Buchhaltung wird seit 1. September 2017 von der Buchhaltung der Wien Energie GmbH geführt und mit sämtlichen Wiener Stadtwerke-Konzernunternehmen wird quartalsmäßig eine Saldenabstimmung durchgeführt. Diese Saldenabstimmungen werden im Rahmen der Abschlussprüfung von den Wirtschaftsprüferinnen bzw. Wirtschaftsprüfern ebenfalls bestätigt, sodass Differenzen ausgeschlossen sind.

Empfehlung Nr. 9:

Auf eine vollständige und korrekte Darstellung sowohl in den Büchern als auch in den Prüfungsberichten der Abschlussprüferin bzw. des Abschlussprüfers wäre zu achten (s. Pkt. 6.1.5).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG:

Bei den aufgezeigten Differenzen und Unstimmigkeiten handelte es sich um Einzelfälle. Den angeführten Fehleraspekten wird weiter nachgegangen und den möglichen Ursachen hierfür strukturell begegnet. Die Buchhaltung wird seit 1. September 2017 von der Buchhaltung der Wien Energie GmbH geführt und mit sämtlichen Wiener Stadtwerke-Konzernunternehmen wird quartalsmäßig eine Saldenabstimmung durchgeführt. Diese Saldenabstimmungen werden im Rahmen der Abschlussprüfung von den Wirtschaftsprüferinnen bzw. Wirtschaftsprüfern ebenfalls bestätigt, sodass Differenzen ausgeschlossen sind.

**Empfehlung Nr. 10:**

Für ungewisse Verbindlichkeiten, die am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher, aber hinsichtlich ihrer Höhe unbestimmt sind, wie z.B. im Folgejahr erstellte Betriebskostenabrechnungen, wäre in Abstimmung mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eine konsistente, konzern einheitliche Darstellung zu wählen und diese im Sinn der Stetigkeit beizubehalten. Bilanzrechtlich wären derartige Sachverhalte als Rückstellungen auszuweisen (s. Pkt. 6.1.5).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG:

Bei den aufgezeigten Differenzen und Unstimmigkeiten handelte es sich um Einzelfälle. Den angeführten Fehleraspekten wird weiter nachgegangen und den möglichen Ursachen hierfür strukturell begegnet. Die Buchhaltung wird seit 1. September 2017 von der Buchhaltung der Wien Energie GmbH geführt und mit sämtlichen Wiener Stadtwerke-Konzernunternehmen wird quartalsmäßig eine Saldenabstimmung durchgeführt. Diese Saldenabstimmungen werden im Rahmen der Abschlussprüfung von den Wirtschaftsprüferinnen bzw. Wirtschaftsprüfern ebenfalls bestätigt, sodass Differenzen ausgeschlossen sind.

**Empfehlung Nr. 11:**

Die Forderungen und Verbindlichkeiten der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG sind im Wesentlichen konzerninterner Natur. Etwaige ernsthafte Konsequenzen aus einer zu geringen Liquiditätsdecke sind daher nicht zu erwarten. Dennoch wurde empfohlen, geeignete Maßnahmen für eine ausreichende fristenkongruente Finanzierung zu ergreifen (s. Pkt. 6.2.5).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG:

Diese Empfehlung kann nur bedingt nachvollzogen werden, zumal die ausreichende fristenkongruente Finanzierung der Gesellschaft

durch die Einbettung in das Cashpooling des Wiener Stadtwerke-Konzerns gewährleistet ist. Darin liegt auch die Ursache, dass sich de facto automatisch ein Working Capital Ratio von rd. 1,0 ergibt.

Das kurzfristige Umlaufvermögen besteht praktisch zur Gänze aus der Forderung aus Cashpooling, d.h. aus den der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Barmitteln. Gemäß Gesellschafterdarlehensvertrag ist die WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG dazu verpflichtet, den gesamten "überschüssigen Cashflow" zur Tilgung der Gesellschafterdarlehen zu verwenden. Dieser "überschüssige Cashflow" ist im Gesellschafterdarlehensvertrag unter Pkt. 1.1 definiert und besteht im Wesentlichen aus der Forderung aus Cashpooling zum Jahresabschluss abzüglich im Folgejahr geplanter Investitionen und allfälliger ausstehender Steuerzahlungen. Im Jahresabschluss ist jener Teil der ausstehenden Gesellschafterdarlehen, der im jeweils darauffolgenden Jahr getilgt wird, als kurzfristig darzustellen. Daraus folgt, dass das kurzfristige Fremdkapital, das praktisch zur Gänze aus diesem im darauffolgenden Jahr zu tilgenden Teil der Gesellschafterdarlehen besteht, immer in etwa gleich hoch ist wie die Forderung aus Cashpooling.

Empfehlung Nr. 12:

Es wären geeignete mittel- und langfristige kostendämpfende Maßnahmen zu setzen, um die Instandhaltungsaufwendungen auf ein den ursprünglichen Annahmen entsprechendes Ausmaß zu reduzieren (s. Pkt. 6.3.3).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm KG:

Die anfallenden Instandhaltungsaufwendungen resultieren primär aus den erforderlichen Maßnahmen zum Substanzerhalt des Objektes und den nötigen Aufwendungen zur Aufrechterhaltung eines

ordnungsgemäßen und rechtssicheren technischen/infrastrukturellen Betriebes. Der von der Rechtsvorgängerin ehemals für das Jahr 2012 gewählte Ansatz von nur 100.000,-- EUR beruhte wahrscheinlich darauf, dass das Objekt noch gar nicht vollständig besiedelt war und sich prinzipiell noch in der finalen Fertigstellungsphase befand. Dieser Ansatz stellt somit keinen belastbaren Referenzwert dar.

Der Empfehlung wird dahingehend gefolgt, dass einerseits die bekannten regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen auf ihre Beeinflussbarkeit hin geprüft werden und andererseits weiterhin versucht wird, Maßnahmen zu entwickeln, die eine Kostendämpfung beim Instandhaltungsaufwand ermöglichen.

#### Empfehlung Nr. 13:

Es wurde empfohlen, den unternehmensrechtlichen Anforderungen betreffend die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung uneingeschränkt nachzukommen (s. Pkt. 7.1).

#### Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm

##### KG:

Der Empfehlung wird entsprechend gefolgt werden.

#### Empfehlung Nr. 14:

Eine weitgehend vollständige elektronische Erfassung der Ausgangs- und Eingangsrechnungen anzustreben, wurde empfohlen (s. Pkt. 7.1).

#### Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm

##### KG:

Die bereits vorhandene elektronische Rechnungserfassung wird weiterentwickelt, der ausgesprochenen Empfehlung wird entsprechend den Möglichkeiten gefolgt werden.

Empfehlung Nr. 15:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Prüfungsberichte der Abschlussprüferin einer detaillierten inhaltlichen Durchsicht zu unterziehen, um unvollständige und fehlerhafte Darstellungen zu vermeiden (s. Pkt. 7.2).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm

KG:

Der Empfehlung wird entsprechend gefolgt werden.

Empfehlung Nr. 16:

Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wurde empfohlen, mit der Abschlussprüferin Gespräche über eine inhaltliche Verbesserung bzw. Erweiterung des Berichtsumfanges aufzunehmen (s. Pkt. 7.2).

Stellungnahme der WSTW TownTown GmbH & Co Stationsturm

KG:

Der Empfehlung wird entsprechend dahingehend gefolgt werden, dass unter den Rahmenbedingungen des RÄG 2014 beim nächsten Jahresabschluss Gespräche mit der Wirtschaftsprüferin bzw. dem Wirtschaftsprüfer über mögliche inhaltliche Verbesserungen bzw. etwaige Erweiterungen des Berichtsumfanges geführt werden.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Dezember 2017