



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH IV - GU 15-3/15

WSE Wiener Standortentwicklung GmbH,

Maßnahmenbekanntgabe zu

Wien Holding GmbH,

Prüfung des Immobilienmanagements

im Wien Holding-Konzern

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes	3
Kurzfassung des Prüfungsberichtes	3
Bericht der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen	4
Umsetzungsstand im Einzelnen	5
Empfehlung Nr. 1	5
Empfehlung Nr. 2	6
Empfehlung Nr. 3	6
Empfehlung Nr. 4	7
Empfehlung Nr. 5	7
Empfehlung Nr. 6	8
Empfehlung Nr. 7	8

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw.	beziehungsweise
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Nr.	Nummer
vgl.	vergleiche
WSE	Wiener Standortentwicklung GmbH
z.B.	zum Beispiel

Erledigung des Prüfungsberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog das Immobilienmanagement der Wien Holding GmbH im Hinblick auf die von der WSE-Gruppe abzudeckenden Aufgabenbereiche einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 25. November 2016 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 2. Dezember 2016, Ausschusszahl 154/16 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfungsberichtes

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

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

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

Bericht der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 7 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	3	42,9
In Umsetzung	4	57,1
Geplant		
Nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Empfehlung Nr. 1

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Mit der Übernahme der Angestellten der Wiener Messe Besitz GmbH in die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wurde das in den letzten Jahren begonnene Personalpooling abgeschlossen. Dies und die personelle Aufstockung im Bereich Bauprojektmanagement erklärt den Anstieg an Personalaufwendungen in der Relation Umsatzerlös/Personalaufwand. Basierend auf der strategischen Aufsetzung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH als zentrale Einheit für Personal und Infrastruktur und der aktuellen Abwicklung der Projekte in Tochtergesellschaften, stehen den Personalaufwendungen entsprechende Umsatzerlöse (= Weiterverrechnung von Personal- und Verwaltungsaufwendungen) gegenüber. Die wirtschaftliche Konstruktion der WSE-Gruppe zielt primär auf die Erlösrealisierungen in den Tochtergesellschaften und darauffolgende Ausschüttungen ab. Dies betrifft auch den stark angewachsenen Umsatz im Beratungsbereich. Dieser soll künftig noch weiter ausgebaut werden.

Empfehlung Nr. 2

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Im Rahmen eines mit der den Konzernabschluss erstellenden Muttergesellschaft Wien Holding GmbH gemeinsam umgesetzten Pilotprojektes wurde für das Wirtschaftsjahr 2015 ein erster Teilkonzernabschluss erstellt. Eine entsprechende Weiterführung für das Wirtschaftsjahr 2016 ist in Umsetzung.

Empfehlung Nr. 3

Bei Leistungsvereinbarungen wäre in jedem Fall darauf zu achten, dass eine Kostendeckung gewährleistet ist.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Bei der Betreuung der Unternehmen der Wien Holding GmbH wurden sowohl seitens der Wien Holding GmbH als auch seitens der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Maßnahmen ergriffen. Die Vereinbarung wurde sowohl inhaltlich als auch kostenseitig

überarbeitet. Auch die interne Struktur der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wurde entsprechend optimiert.

Empfehlung Nr. 4

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Derzeit finden Abstimmungsgespräche mit der Eigentümerin statt.

Empfehlung Nr. 5

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den kapitalintensiven Aufgabenbereich Bauprojektentwicklung einzuschränken und die Ausrichtung als Dienstleisterin auszuweiten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Aus Sicht der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH hat man entsprechend den Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien gehandelt und im Wirtschaftsjahr 2016 nachweislich den Bereich Dienstleistungen ausgebaut und mit der Verwertung des Projektes Rathausstraße den Bereich Bauprojektentwicklung weiter reduziert.

Empfehlung Nr. 6

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Das Projekt wurde bereits gestartet und in Abstimmung mit dem Konzern eine entsprechende Anbieterin ausgewählt. Entsprechend den Empfehlungen erfolgen derzeit die Vorarbeiten, ein Beginn der Umsetzungsmaßnahmen soll 2017 erfolgen. Eine schrittweise Einführung mit den Modulen Buchhaltung und Budgetierung ist primär geplant.

Empfehlung Nr. 7

Es wurde empfohlen, eine mehrjährige Liquiditätsplanung sowie eine zentrale Liquiditätssteuerung für alle Gesellschaften der WSE-Gruppe einzurichten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Rahmen der auch dem Aufsichtsrat der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vorgestellten Mehrjahresplanung nimmt die zentrale mehrjährige Liquiditätsplanung eine entsprechende Stellung ein. Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH übernimmt bereits jetzt in ihrer Rolle als Teilkonzernmutter die zentrale Liquiditätssteuerung. Dies geschieht z.B. durch Maßnahmen hinsichtlich der Reduktion von Fremdkapital oder auch kurz- und mittelfristige Zwischenfinanzierungen. Auch die strukturelle Kapital-/Liquiditätsausstattung der Tochtergesellschaften erfolgt zentral durch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH (vgl. Mehrjahresplanung). Cashpooling ist aus derzeitiger Sicht nicht angedacht.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Ing. Mag. Albert Schön

Wien, im Mai 2017