



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

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH IV - 2/19

Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien,
Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung der Vienna

Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH

KURZFASSUNG

Gegen Ende des Jahres 2000 beschlossen auf Basis gemeinsamer Überlegungen das Land Niederösterreich und die Stadt Wien die Gründung einer Arbeitsgemeinschaft für die Planung und Errichtung einer "Automotive Cluster Vienna Region" in Form einer Kapitalgesellschaft. Zielsetzung dieser Zusammenarbeit war die Unterstützung und Förderung des in der Region Wien und Umland vorhandenen technologischen Potenzials im automotiven Bereich sowie die damit verbundene Stärkung der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes.

Zur Umsetzung dieser gemeinsamen Aktivität gründeten die Wirtschaftsagenturen der beiden Bundesländer Wien und Niederösterreich die damalige Vienna Region Beteiligungsmanagement GmbH, die ihrerseits wieder zwei Immobilienprojektgesellschaften gründete.

Aufgrund mangelnder Umsetzbarkeit der ursprünglichen Intention, insbesondere am Standort in Niederösterreich, wurden die erworbenen Liegenschaften für die Errichtung von Immobilien zur Ansiedelung von Unternehmen aus verschiedenen Branchen genutzt. Mit Abschluss der Impuls- und ersten Entwicklungsphase der beiden Immobilienprojekte veräußerte die mittlerweile in Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH umbenannte Gesellschaft ihre Anteile an den beiden Immobilienprojektgesellschaften in den Jahren 2018 bzw. 2019.

Insgesamt beurteilte der Stadtrechnungshof Wien die gesetzten Schritte und die wirtschaftliche Verwertung der beiden Immobilienprojektgesellschaften als erfolgreich.

Nach dem Verkauf der beiden Immobilienprojektgesellschaften verblieb als Aufgabenstellung der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH lediglich ihre Gesellschafterinnenfunktion bei der Vienna Region Marketing GmbH. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher zu evaluieren, inwieweit die Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH - neben allfälligen künftigen bundesländerübergreifenden

Standortentwicklungen - auch als Plattform für die Aufarbeitung weiterer Themenfelder genutzt werden könnte.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die wirtschaftliche Entwicklung der Enkelgesellschaft der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien - Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH - 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.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	8
1.1 Prüfungsgegenstand	8
1.2 Prüfungszeitraum	8
1.3 Prüfungshandlungen	8
1.4 Prüfungsbefugnis	9
1.5 Vorberichte	10
2. Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH	10
2.1 Allgemeines	10
2.2 Gegenstand des Unternehmens	11
2.3 Organe der Gesellschaft	11
2.4 Beteiligungsstruktur	12
2.5 Finanzierungsvereinbarung	14
3. Wirtschaftliche Entwicklung der Vienna Region Wirtschaft.Raum. Entwicklung.GmbH	14
3.1 Entwicklung der Vermögensstruktur	15
3.2 Entwicklung der Kapitalstruktur	16
3.3 Entwicklung der Ertragslage	17
4. Techbase Science Park Vienna GmbH	18
4.1 Allgemeines	18
4.2 Gegenstand des Unternehmens	18

4.3 Finanzierung und Vermietungstätigkeit.....	19
4.4 Weitere Immobilienprojekte am Standort Siemensstraße	21
4.5 Verkaufsprozess Techbase Science Park Vienna GmbH.....	22
5. "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH"	23
5.1 Allgemeines.....	23
5.2 Gegenstand des Unternehmens	24
5.3 Verkaufsprozess "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH"	26
6. Wirtschaftliche Betrachtung der Immobilienprojekte	26
7. Vienna Region Marketing GmbH	27
7.1 Allgemeines.....	27
7.2 Vorgangsweise bei der Umsetzung des Gesellschaftszweckes.....	29
7.3 Marketingaktivitäten.....	31
7.4 Bewertung der Aktivitäten der Vienna Region Marketing GmbH	31
8. Abschließende Betrachtung der Aktivitäten der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH sowie strategische Neuausrichtung.....	32
9. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	34

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Beteiligungsstruktur der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH.....	13
Tabelle 1: Entwicklung der Vermögensstruktur in den Jahren 2015 bis 2018.....	15
Tabelle 2: Entwicklung der Kapitalstruktur in den Jahren 2015 bis 2018	16
Tabelle 3: Entwicklung der Ertragslage in den Jahren 2015 bis 2018.....	17

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
bzw.	beziehungsweise
ca.....	circa
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
Eco Plus Beteiligungen GmbH.....	ECO PLUS Beteiligungen GmbH
Eco Plus Niederösterreichs Regionale Entwicklungsagentur Gesellschaft m.b.H.....	ECO PLUS Niederösterreichs Regionale Entwick- lungsagentur Gesellschaft m.b.H.
ERP.....	European Recovery Program
etc.	et cetera
EU.....	Europäische Union
EUR.....	Euro
FN.....	Firmenbuchnummer
GFW.....	Geschäftsgruppe Finanzen, Wirtschaftspolitik und Wiener Stadtwerke
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG.....	GmbH-Gesetz
ha	Hektar
KA	Kontrollamt
KPI.....	Key Performance Indicator
m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
m ²	Quadratmeter
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.	Nummer
PPP.....	Public Private Partnership
Pr.Z.	Präsidialzahl
rd.....	rund
s.	siehe

Techbase Science Park

Vienna GmbH TECHBASE Science Park Vienna GmbH

u.ä. und ähnlich

u.a. unter anderem

UGB..... Unternehmensgesetzbuch

USA..... United States of America

v.H..... von Hundert

Vienna Region Marketing GmbH VIENNA REGION Marketing GmbH

Vienna Region Wirtschaft. Raum.

Entwicklung.GmbH VIENNA REGION Wirtschaft. Raum.Ent-
wicklung.GmbH

z.B. zum Beispiel

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Gegenstand der Prüfung war die wirtschaftliche Entwicklung der Enkelgesellschaft der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien - Vienna Region Wirtschaft. Raum. Entwicklung. GmbH - sowie die Entwicklung und Verwertung der im Jahr 2001 gegründeten Immobilienprojektgesellschaften Techbase Science Park Vienna GmbH und "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH". Weiters wurden die Aktivitäten der Vienna Region Marketing GmbH einer detaillierten Einschau unterzogen.

Die Prüfung sollte die Wirksamkeit der bundesländerübergreifenden Kooperation bei Marketing- und Betriebsansiedelungsaktivitäten in der "Vienna Region" aufzeigen. Nicht Prüfungsgegenstand war die Prüfung der Immobilienprojektgesellschaften.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des Stadtrechnungshofes Wien getroffen. Die gegenständliche Prüfung erfolgte durch die Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des Stadtrechnungshofes Wien.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten Quartal 2019. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand Mitte März 2019 statt. Die Schlussbesprechung wurde im Oktober 2019 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2015 bis 2018, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews bei der Wirtschaftsagen-

tur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien sowie bei der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

Gemäß § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung obliegt dem Stadtrechnungshof Wien *"auch die Prüfung der Gebarung von wirtschaftlichen Unternehmungen, an denen die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes Wien unterliegenden Rechtsträgern jedenfalls mit mindestens 50 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen solchen Rechtsträgern betreibt. Der Stadtrechnungshof Wien überprüft weiters jene Unternehmungen, die die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes Wien unterliegenden Rechtsträgern durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht. Die Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes Wien erstreckt sich auch auf Unternehmungen jeder weiteren Stufe, bei denen diese Voraussetzungen vorliegen. Diese Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien sind durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen"* (z.B. durch eine entsprechende Bestimmung im Gesellschaftsvertrag).

Die Wirtschaftsagentur Wien Beteiligungen GmbH, eine 100%-ige Tochter der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien, ist mit 50 % an der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH und diese mit 74 % an der Vienna Region Marketing GmbH beteiligt, sodass § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung zur Anwendung gelangt. Da die diesbezügliche Einschau ergab, dass die Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien nicht sichergestellt worden waren, wurde empfohlen, dahingehende Ergänzungen in den Gesellschaftsverträgen aufzunehmen. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass die festzuschreibenden Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien auch die Sicherheitskontrolle gemäß § 73c der Wiener Stadtverfassung umfassen.

1.5 Vorberichte

Der Stadtrechnungshof Wien behandelte im Jahr 2004 das gegenständliche Thema in einem gemeinsamen Bericht mit dem Niederösterreichischen Landesrechnungshof:

- Vienna Region Beteiligungsmanagement GmbH, Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung seit Gründung der Gesellschaft im Jahr 2001, KA IV - GU 23-1/04.

2. Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH

2.1 Allgemeines

Gegen Ende des Jahres 2000 wurde auf Basis gemeinsamer Überlegungen von Vertreterinnen bzw. Vertretern des Landes Niederösterreich und der Stadt Wien durch die zuständigen Gremien der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien (damals Wiener Wirtschaftsförderungsfonds) und der ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH (damals Eco Plus Niederösterreichs Regionale Entwicklungsagentur Gesellschaft m.b.H.) die Zustimmung zur Gründung einer Arbeitsgemeinschaft für die Planung und Errichtung einer "Automotive Cluster Vienna Region" in Form einer Kapitalgesellschaft erteilt. Zielsetzung dieser Zusammenarbeit war die Unterstützung und Förderung des in der Region Wien und Umland ("Vienna Region") vorhandenen technologischen Potenzials im automotiven Bereich sowie die damit verbundene Stärkung der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes.

Als Plattform für diese gemeinsame Aktivität gründeten die ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH und die ZIT Zentrum für Innovation und Technologie GmbH - eine 100%ige Tochtergesellschaft der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien - am 23. Oktober 2001 die Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH (damals Vienna Region Beteiligungsmanagement GmbH) durch notarielle Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft. Das eingezahlte Stammkapital beträgt 100.000,-- EUR und wird von der Wirtschaftsagentur Wien Beteiligungen GmbH und der ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH

zu je 50 % gehalten. Die Eintragung ins Firmenbuch erfolgte am 4. Dezember 2001 unter der Bezeichnung FN 216442y.

Im Zuge der Gründung der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH wurde zwischen den Gesellschafterinnen vereinbart, dass sich die Gesellschaft an einer Immobilienprojektgesellschaft in Wien (Techbase Science Park Vienna GmbH) und an einer Immobilienprojektgesellschaft in Niederösterreich ("CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH") beteiligt.

2.2 Gegenstand des Unternehmens

Gemäß Gesellschaftsvertrag der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH umfasst der Unternehmensgegenstand im Wesentlichen das Halten von Beteiligungen an anderen Gesellschaften, die Errichtung und den Betrieb von Technologiezentren, Wirtschaftsparks und Clustern, die Analyse, Bewertung und Beratung von Unternehmen und Organisationen sowie die Entwicklung und Umsetzung von Projekten und Unternehmenskonzepten. Die Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH ist mit Ausnahme von Bankgeschäften zu allen Geschäften berechtigt, die der Erreichung des Gesellschaftszweckes dienen. Dazu gehört beispielsweise die Berechtigung zum Erwerb, zur Miete bzw. zur Veräußerung, zur Errichtung und zur Führung von Betrieben der anwendungsorientierten Forschung bzw. Entwicklung und der Zusammenarbeit mit bestehenden Forschungseinrichtungen bzw. Industrie- und Dienstleistungsunternehmen sowie zum Abschluss von Interessensgemeinschafts- und Kooperationsverträgen.

2.3 Organe der Gesellschaft

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH eine Geschäftsführerin bzw. einen Geschäftsführer oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer, die - jeweils zu zweit oder eine Geschäftsführerin bzw. ein Geschäftsführer mit einer Gesamtprokuristin bzw. einem Gesamtprokuristen - zur Vertretung und Zeichnung der Gesellschaft befugt sind. Jede Gesellschafterin ist zur Nominierung einer Geschäftsführerin bzw. eines Geschäftsführers berechtigt.

Die Gesellschaft ist weder nach dem Gesetz noch nach den bestehenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, einen Aufsichtsrat zu bestellen. Der Gesellschaftsvertrag sieht die Möglichkeit zur Einrichtung eines Beirates vor. Die Gesellschafterinnen können die Bestellung von einem oder mehreren Beiräten für einzelne oder mehrere Bereiche oder einen die ganze Gesellschaft betreffenden Bereich beschließen. Seit Bestehen der Gesellschaft existierte lediglich in den Jahren 2003 bis 2008 ein Beirat für den als Profitcenter eingerichteten Bereich "Automotive Cluster Vienna Region". Ein Beirat für die Gesamttagenden der Gesellschaft war zu keiner Zeit eingerichtet worden.

Die den Gesellschafterinnen der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH im Gesellschaftsvertrag und im Gesetz vorbehaltenen Beschlüsse werden in Generalversammlungen oder durch schriftliche Abstimmung gemäß § 34 GmbHG gefasst. Im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2018 fanden vier ordentliche Generalversammlungen statt. Neben der Genehmigung der jeweiligen Budgets betrafen die Beschlussfassungen der Generalversammlungen im Wesentlichen den Verkauf der Geschäftsanteile an der Techbase Science Park Vienna GmbH (s. Punkt 4.5) sowie die Prozesseinleitung für den Verkauf der Anteile an der "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH" (s. Punkt 5.3).

Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft im erwähnten Betrachtungszeitraum wurden jeweils durch Umlaufbeschluss genehmigt und den Mitgliedern der Geschäftsführung die Entlastung erteilt.

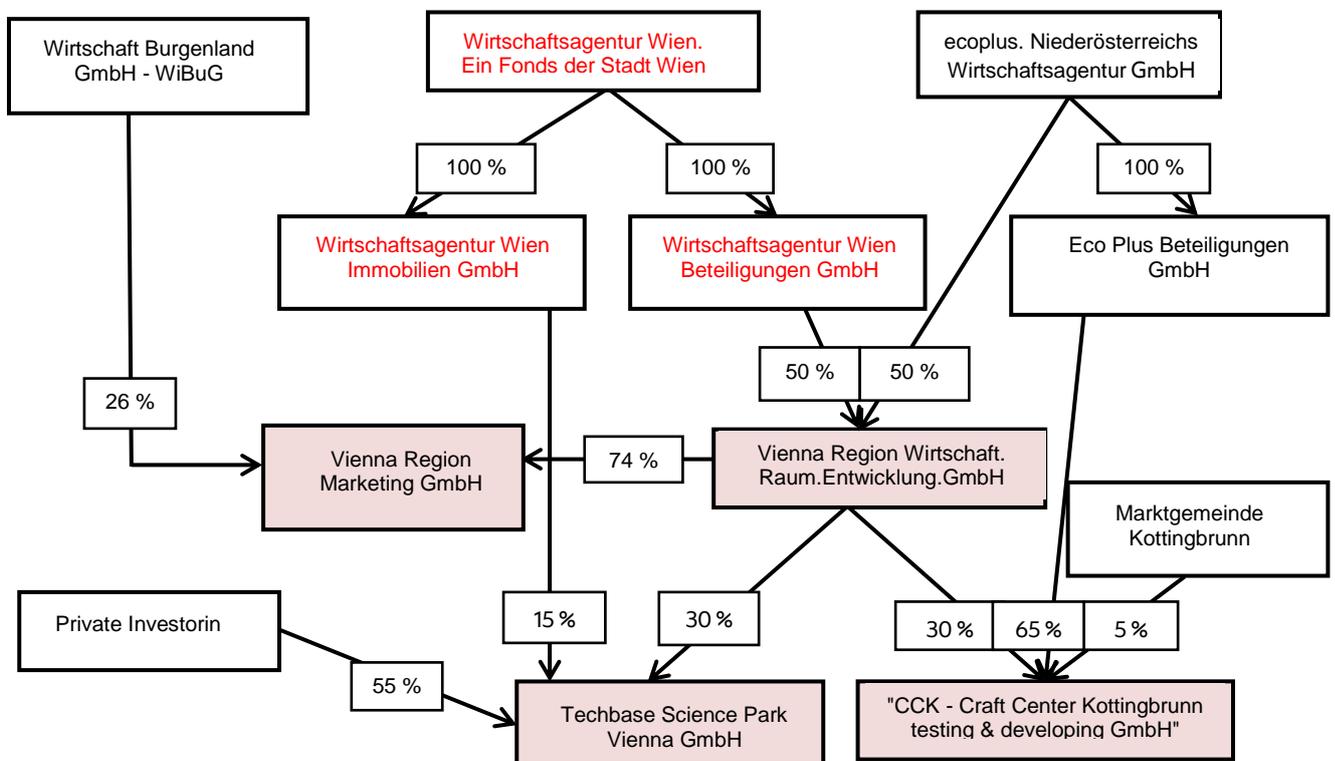
2.4 Beteiligungsstruktur

Gemäß Beschluss der Organe der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien und der ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH war der ursprüngliche Zweck der Gesellschaft die Planung und Errichtung der "Automotive Cluster Vienna Region" unter Einbeziehung zweier Standorte in Wien und Niederösterreich. Zur Durchführung dieses Auftrages beteiligte sich die Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH an den bereits erwähnten zwei Immobilienprojektsellschaften.

Der einzige direkt in der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH angesiedelte operative Unternehmensbereich war bis zum Jahr 2010 der als eigenes Profitcenter im Unternehmen geführte "Automotive Cluster Vienna Region". Im Jahr 2010 wurde die Auflösung der "Automotive Cluster Vienna Region" als Kooperationsprojekt der Bundesländer Wien und Niederösterreich und die Eingliederung in die Strukturen der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien beschlossen. Infolge der Einstellung dieses Profitcenters beschränkte sich die Aufgabe der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH im Wesentlichen auf ihre Funktion als Dachgesellschaft für ihre Beteiligungen "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH", Techbase Science Park Vienna GmbH und Vienna Region Marketing GmbH.

Nachstehende Abbildung zeigt die Beteiligungsstruktur der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH vor dem Verkauf der beiden Immobilienprojektgesellschaften.

Abbildung 1: Beteiligungsstruktur der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH



Quelle: Firmenbuch, Stadtrechnungshof Wien

2.5 Finanzierungsvereinbarung

Seit Anfang des Jahres 2011 wies die Vienna Region Wirtschaft. Raum. Entwicklung. GmbH eine reine nicht-operative Holdingstruktur auf und verfügte infolgedessen über keine Einnahmen aus operativen Tätigkeiten. Die Aktivitäten der Gesellschaft beschränkten sich im Wesentlichen auf die ordnungsgemäße Geschäftsführung (Erstellung der Jahresabschlüsse, Durchführung von Generalversammlungen und Beschlussfassungen etc.) sowie die Wahrnehmung ihrer Aufgaben als Gesellschafterin gegenüber den gehaltenen Beteiligungen.

Die finanzielle Grundlage für das Weiterbestehen der Vienna Region Wirtschaft. Raum. Entwicklung. GmbH ist seit Beginn des Jahres 2011 eine zwischen der Gesellschaft einerseits und der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien und der ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH andererseits abgeschlossene Finanzierungsvereinbarung. Diese Vereinbarung, welche im Jahr 2012 erstmals für einen Zeitraum von drei Jahren (2011 bis 2013) abgeschlossen und in den Jahren 2014 und 2017 erneuert wurde, stellte seit dem Jahr 2011 die Abdeckung der Strukturkosten der Gesellschaft (beispielsweise für Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung, Jahresabschlüsse, Körperschaftssteuer, diverse Aufwände etc.) sicher. Die Höhe der Strukturkosten wurde mit pauschal 11.000,-- EUR netto pro Kalenderjahr festgesetzt, wobei jeweils die Hälfte des Betrages von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien und der ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH aufgebracht wird.

3. Wirtschaftliche Entwicklung der Vienna Region Wirtschaft. Raum. Entwicklung. GmbH

Die Vienna Region Wirtschaft. Raum. Entwicklung. GmbH ist im Sinn des § 221 UGB eine kleine Kapitalgesellschaft, sodass keine Pflicht zur Abschlussprüfung bestand. Sämtliche Jahresabschlüsse seit Gründung der Gesellschaft wurden jedoch einer freiwilligen Abschlussprüfung durch eine Wirtschaftsprüfungskanzlei unterzogen und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

3.1 Entwicklung der Vermögensstruktur

In der folgenden Tabelle wurde die Vermögensstruktur der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH zu den jeweiligen Bilanzstichtagen der Geschäftsjahre 2015 bis 2018 dargestellt (Beträge in EUR):

Tabelle 1: Entwicklung der Vermögensstruktur in den Jahren 2015 bis 2018

Aktiva	Jahresabschluss zum			
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,01	0,01	0,01	0,01
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	-	25.900,00	25.900,00	25.900,00
2. Beteiligungen	496.628,92	470.728,92	470.728,92	446.838,00
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	30.075,26	30.783,91	33.701,59	35.095,74
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	-	-	2.081,99	2.113,22
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	19.874,37	26.682,74	26.548,00	63.978,41
Gesamtvermögen	546.578,56	554.095,58	558.960,51	573.925,38

Quelle: Jahresabschlüsse der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 beinhaltete das Gesamtvermögen das Anlagevermögen in der Höhe von 472.738,01 EUR sowie das Umlaufvermögen in der Höhe von 101.187,37 EUR.

Neben den Anteilen an verbundenen Unternehmen in der Höhe von 25.900,-- EUR (74 % Anteil an der Vienna Region Marketing GmbH) bestand das Anlagevermögen aus den Beteiligungen in der Höhe von 446.838,-- EUR an der "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH". Die Beteiligung an der Techbase Science Park Vienna GmbH war im Dezember 2018 verkauft worden.

Das Umlaufvermögen setzte sich aus den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen in der Höhe von 37.208,96 EUR sowie dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in der Höhe von 63.978,41 EUR zusammen. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betrafen zu erstattende Personalauf-

wendungen, welche von der Gesellschaft verbucht und an die Vienna Region Marketing GmbH weiterverrechnet wurden.

Der Anstieg der Bilanzsumme von 546.578,56 EUR zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 auf 573.925,38 EUR zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 war insbesondere auf die Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten zurückzuführen.

3.2 Entwicklung der Kapitalstruktur

In der folgenden Tabelle wurde die Kapitalstruktur der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH zu den jeweiligen Bilanzstichtagen der Geschäftsjahre 2015 bis 2018 dargestellt (Beträge in EUR):

Tabelle 2: Entwicklung der Kapitalstruktur in den Jahren 2015 bis 2018

Passiva	Jahresabschluss zum			
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
A. Eigenkapital				
I. Stammkapital	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklagen				
1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen	475.028,92	475.028,92	475.028,92	475.028,92
III. Bilanzverlust	-49.502,97	-50.034,74	-41.654,74	-22.008,82
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen	12.494,96	16.648,27	11.271,24	9.739,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	-	-	483,60
2. Sonstige Verbindlichkeiten	8.557,65	12.453,13	14.315,09	10.682,68
Gesamtvermögen	546.578,56	554.095,58	558.960,51	573.925,38

Quelle: Jahresabschlüsse der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH

Das Gesamtkapital beinhaltete zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 das Eigenkapital in der Höhe von 553.020,10 EUR sowie das Fremdkapital in der Höhe von 20.905,28 EUR.

Das Eigenkapital setzte sich aus dem Stammkapital in der Höhe von 100.000,-- EUR, der nicht gebundenen Kapitalrücklage in der Höhe von 475.028,92 EUR sowie dem Bilanzverlust in der Höhe von 22.008,82 EUR zusammen.

Der Anstieg der Bilanzsumme der Passiva im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2018 um 27.346,82 EUR war beinahe zur Gänze auf die Verringerung des Bilanzverlustes der Gesellschaft zurückzuführen.

3.3 Entwicklung der Ertragslage

In der nachfolgenden Tabelle wurde die Entwicklung der Ertragslage der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH für die Geschäftsjahre 2015 bis 2018 dargestellt (Beträge in EUR):

Tabelle 3: Entwicklung der Ertragslage in den Jahren 2015 bis 2018

	01.01. bis 31.12.2015	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 31.12. 2017	01.01. bis 31.12. 2018
1. Umsatzerlöse	99.835,87	100.245,86	103.649,54	109.081,71
2. Personalaufwand				
a) Gehälter	-69.636,25	-71.512,97	-70.765,34	-87.841,87
b) Soziale Aufwendungen	-20.610,92	-21.886,20	-16.279,38	-7.807,91
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.728,71	-6.079,20	-6.924,82	-8.082,79
4. Betriebserfolg	2.859,99	767,49	9.680,00	5.349,14
5. Erträge aus Beteiligungen	-	450,00	450,00	-
6. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	-	-	-	16.046,78
7. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge	3,04	0,74	-	-
8. Finanzerfolg	3,04	450,74	450,00	16.046,78
9. Ergebnis vor Steuern	2.863,03	1.218,23	10.130,00	21.395,92
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.751,00	-1.750,00	-1.750,00	-1.750,00
11. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.112,03	-531,77	8.380,00	19.645,92
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-50.615,00	-49.502,97	-50.034,74	-41.654,74
13. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	-49.502,97	-50.034,74	-41.654,74	-22.008,82

Quelle: Jahresabschlüsse der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH

Im Geschäftsjahr 2018 standen den Umsatzerlösen (aus der Weiterverrechnung des Management Fees sowie der Personalaufwendungen an die Tochterunternehmen) in der Höhe von 109.081,71 EUR Aufwendungen in der Höhe von insgesamt 103.732,57 EUR gegenüber, was zu einem Betriebserfolg in der Höhe von 5.349,14 EUR führte. Unter Berücksichtigung des positiven Finanzerfolges von 16.046,78 EUR und der Steuern vom Einkommen und Ertrag in der Höhe von

1.750,-- EUR errechnete sich ein Jahresüberschuss in der Höhe von 19.645,92 EUR. Der Finanzerfolg resultierte aus dem vorne erwähnten Verkauf der Beteiligung Techbase Science Park Vienna GmbH.

Angesichts des Verlustvortrages aus dem Vorjahr in der Höhe von 41.654,74 EUR wies die Gesellschaft per 31. Dezember 2018 einen Bilanzverlust in der Höhe von 22.008,82 EUR aus. Der im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2018 kumulierte Jahresüberschuss belief sich auf insgesamt 28.606,18 EUR, sodass vom Stadtrechnungshof Wien der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH insgesamt eine wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung bescheinigt werden konnte.

4. Techbase Science Park Vienna GmbH

4.1 Allgemeines

Im Dezember 2001 wurde die BSV - Business & Science Park Vienna GmbH mit einem Stammkapital von 36.000,-- EUR gegründet. Die Ersteintragung im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien wurde mit 16. Jänner 2002 unter der Nummer FN 217947k durchgeführt. Die Änderung des Firmenwortlautes auf Techbase Science Park Vienna GmbH erfolgte am 12. September 2005. Im Prüfungszeitraum war an der Techbase Science Park Vienna GmbH die Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH mit 30 %, die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH mit 15 % und eine private Holdinggesellschaft mit 55 % beteiligt.

4.2 Gegenstand des Unternehmens

Der Unternehmensgegenstand der Techbase Science Park Vienna GmbH erstreckte sich gemäß Gesellschaftsvertrag vom 13. Dezember 2001 auf die Planung, Errichtung und den Betrieb von Wirtschafts- und Technologiezentren und Clustern, insbesondere im Bereich der Automobil- und Automobilzulieferindustrie und der automotiven Beweglichkeit, Planung, Durchführung und Beratung bei Betriebsansiedelungen im Zusammenhang mit dem automotiven Cluster.

Im Juli 2002 unterzeichneten die Stadt Wien und die Republik Österreich einen Letter of Intend zur Bildung einer "Strategischen Allianz" zwischen der Stadt Wien und dem

Austrian Research Center. Darin waren u.a. die Übersiedlung der Arsenal Research GmbH (einer Tochtergesellschaft des Austrian Research Centers) in ein geplantes Technologiezentrum im 21. Wiener Gemeindebezirk (Siemensstraße) sowie die Übersiedlung von Bereichen des Austrian Research Centers (Systemforschung und Informationstechnologien) nach Wien vorgesehen. Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wurde auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 6. März 2003, Pr.Z. 00649/2003-GFW, mit der Realisierung dieser "Strategischen Allianz" beauftragt.

Zur Umsetzung sollte auf der Liegenschaft der Gesellschaft am Standort Siemensstraße eine vermietbare Gesamtfläche in zwei Projektphasen errichtet werden. Für die Phase 1 war eine Fläche von ca. 11.000 m² und für die Phase 2 von ca. 19.000 m² veranschlagt.

Der Baubeginn der Phase 1 war im Jahr 2003 und die Fertigstellung im Sommer 2004 vorgesehen. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte letztlich im Herbst 2005 mit rd. 5.000 m² Hallenfläche sowie 8.000 m² Bürofläche samt Tiefgarage. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 20,70 Mio. EUR.

4.3 Finanzierung und Vermietungstätigkeit

4.3.1 Der von den Eigentümerinnen der Gesellschaft am 14. November 2002 abgeschlossene Syndikatsvertrag sah eine Finanzierung durch (Ur-)Großmutterzuschüsse von mindestens 20 % sowie die Gewährung von Gesellschafterdarlehen bis zu 80 % vor. Die Finanzierung des Projektes erfolgte zum Stichtag 31. Dezember 2014 im Wesentlichen durch ein im Jahr 2004 von der Gesellschaft emittiertes Genussrechtskapital (rd. 45 %) sowie über Bankdarlehen (rd. 55 %). Das sozietäre Genussrechtskapital mit Eigenkapitalcharakter betrug zum Nominalwert insgesamt 4,36 Mio. EUR und das obligatorische Genussrechtskapital mit Fremdkapitalcharakter 2,18 Mio. EUR. Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien zeichnete davon jeweils 25 %, die Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich ebenfalls 25 % und die Privatinvestorin 50 %. Die Beteiligungen mittels Genussrechtskapital wichen von den Beteiligungsverhältnissen an der Gesellschaft ab, was das Kontrollamt in seinem Bericht,

Vienna Region Beteiligungsmanagement GmbH, Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung seit Gründung der Gesellschaft im Jahr 2001, KA IV - GU 23-1/04, Tätigkeitsbericht 2004, bereits kritisiert hatte.

Das sozietäre Genussrecht bestand aus dem Anspruch auf den jeweiligen Jahresüberschuss im Verhältnis des Wertes des sozietären Genussrechtskapitals zum Wert des Eigenkapitals zuzüglich des sozietären Genussrechtskapitals (somit 98,4 %). Die Gesellschaft erwirtschaftete ab dem Jahr 2008 Jahresüberschüsse. Infolge fehlender liquider Mittel war die Auszahlung der Gewinnansprüche nicht möglich. Die aufgelaufenen Gewinnansprüche wurden daher thesauriert und jährlich im Eigenkapital der Gesellschaft unter der Position sozietäres Genussrechtskapital verbucht und marktkonform verzinst. Bis Ende des Jahres 2014 fielen somit thesaurierte Gewinnansprüche in der Höhe von insgesamt rd. 2,22 Mio. EUR an, wobei auf die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien rd. 0,55 Mio. EUR entfielen.

Die Bedingungen des obligatorischen Genussrechtes sahen eine gewinnunabhängige Verzinsung des Genussrechtsnominales von 12 % vor. Diese Ansprüche konnten ebenfalls nicht gedeckt werden und wurden daher ab dem Jahr 2012 als Verbindlichkeit in die Bilanz aufgenommen.

Wie bereits erwähnt, war die Auszahlung der Gewinnansprüche aus dem laufenden Cashflow nicht möglich. Erst bei einem eventuellen Verkauf der Gesellschaft würden diese bedienbar sein. Im Jahr 2015 beschlossen die Eigentümerinnen der Techbase Science Park Vienna GmbH die Umwandlung der thesaurierten Gewinnansprüche in Genussrechtsnominale. Die bereits angefallenen und nicht beglichenen Genussrechtszinsen wurden als Einlage getätigt und in Genussrechtskapital im Anteilsverhältnis umgewandelt. Zusätzlich wurde das obligatorische Genussrechtskapital mit Fremdkapitalcharakter in einen Bankkredit zu günstigeren Konditionen umgewandelt. Das Nominale sowie die seit dem Jahr 2012 aufgelaufenen und einbehaltenen Gewinnansprüche wurden ausgezahlt.

4.3.2 Dem Syndikatsvertrag vom 14. November 2002 waren Detailkalkulationen zum Geschäftsverlauf als integraler Bestandteil des Vertrages beigelegt. Diese sahen positive Jahresüberschüsse ab dem ersten vollen Jahr der Inbetriebnahme der zu errichtenden Gebäude vor. Des Weiteren implizierten die Kalkulationen bereits die Einmietung der AIT Austrian Institute of Technology GmbH sowie einer Fachhochschule. Im Detail enthielten die Kalkulationen die Anmietung einer Fläche von rd. 9.000 m², eine Mietzinsvorauszahlung sowie eine baukostenabhängige Miete durch die Hauptmieterin AIT Austrian Institute of Technology GmbH.

Mit Mietvertrag vom 1. Dezember 2013 mietete sich die AIT Austrian Institute of Technology GmbH mit einer Nutzfläche von 10.035 m² ein. In der Folge erhöhte sich die angemietete Nutzfläche durch die AIT Austrian Institute of Technology GmbH bis 1. Dezember 2015 auf insgesamt 13.005,37 m². Daneben waren der Verein Fachhochschule Technikum Wien mit 474,55 m² sowie einige Kleinmieterinnen eingemietet. Das im Herbst 2005 errichtete Gebäude war damit zu einem Auslastungsgrad von rd. 99 % vermietet.

4.4 Weitere Immobilienprojekte am Standort Siemensstraße

4.4.1 Die Eigentümerinnen der Gesellschaft bzw. die Syndikatspartnerinnen stimmten einer Umsetzung der im Syndikatsvertrag in Aussicht gestellten zweiten Projektphase (Erweiterung des Technologiezentrums auf der Liegenschaft um das ENERGYBASE) nicht zu. Das Präsidium der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien beschloss daher mit 14. Juni 2004, die Errichtung in einer eigenen Projektgesellschaft durchzuführen. Dafür übertrug die Techbase Science Park Vienna GmbH die verbliebene unbebaute Fläche des Grundstückes in der Siemensstraße in einem Ausmaß von 9.907 m² an die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien. Der Fonds wiederum räumte einer 100%igen Tochtergesellschaft auf einer Teilfläche von 3.890 m² ein Baurecht ein. Aufgrund der Erfahrung aus der ersten Phase der Projektumsetzung wurde davon ausgegangen, dass aus den Aktivitäten der "Automotive Cluster Vienna Region" keine substantziellen Ansiedlungen zu erwarten seien. Daher blieb die thematische Ausrichtung der zweiten Phase offen, war aber entsprechend der ursprünglichen intendierten Impulssetzung technologieaffin.

Die Umsetzung des Projektes ENERGYBASE erfolgte ohne private Partnerin mithilfe einer EU-Finanzierung durch die WA Business & Service Center GmbH (ein Enkelunternehmen der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien) im Zeitraum von Mai 2007 bis Juni 2008. Der Schwerpunkt des Projektes lag in der Errichtung eines Vorzeigeprojektes im Bereich Energieverbrauch und CO² in Form eines Null-Energiegebäudes. Zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien war das Gebäude zu 95 % vermietet und stand nach wie vor im Eigentum der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.

4.4.2 Im Jahr 2014 beschloss die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien eine neuerliche Erweiterung der Techbase Science Park Vienna GmbH und damit die dritte und letzte Ausbaustufe (FUTUREBASE). Die Errichtung dieses Gebäudes erfolgte von Juli 2016 bis Dezember 2017 in einer eigenen Projektgesellschaft im Rahmen eines PPP-Projektes. Das Gebäude war zunächst als Multi-Tenant-Gebäude, also für mehrere Mieterinnen bzw. Mieter, konzipiert. Während der Planungsphase trat die AIT Austrian Institute of Technology GmbH an die Projektgesellschaft heran und sagte zu, am Standort FUTUREBASE die künftige Zentrale der AIT Austrian Institute of Technology GmbH anzusiedeln. Die AIT Austrian Institute of Technology GmbH war zum Prüfungszeitpunkt die einzige Mieterin des Gebäudes FUTUREBASE und die Auslastung 100 %.

Mit der Umsetzung der Phasen 2 und 3 war auch die Entwicklung des Standortes Siemensstraße abgeschlossen.

4.5 Verkaufsprozess Techbase Science Park Vienna GmbH

Die Mehrheitsgesellschafterin der Techbase Science Park Vienna GmbH äußerte im Jahr 2017 die Absicht, ihre Anteile an der Techbase Science Park Vienna GmbH zu veräußern. Da letztlich nur ein Verkauf von 100 % der Anteile sämtlicher Gesellschafterinnen sinnvoll schien, wurde die Geschäftsführung der Techbase Science Park Vienna GmbH am 18. August 2017 beauftragt, die erste Ausbaustufe des Technologieparks Siemensstraße am Markt anzubieten, die erforderlichen Beratungsleistungen

zu beauftragen sowie alle notwendigen Verträge abzuschließen. Der festgelegte Mindestkaufpreis basierte auf einem Bewertungsgutachten aus dem Jahr 2016, welches die Transaktionsart (Share oder Asset Deal) offen ließ.

Der Veräußerungsprozess erfolgte nach Angaben der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien im Zuge eines offenen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungsfreien Bieterinnen- bzw. Bieterverfahrens. Als Bestbieterin (aus vier Bieterinnen) ging ein österreichisches Versicherungsunternehmen hervor. Die Bestbieterin entschied sich, den Technologiepark Siemensstraße im Weg eines Share Deals zu erwerben.

Mit Beschluss des Präsidiums der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien vom 12. Dezember 2018 sowie mit Umlaufbeschluss der Projektgesellschaft vom 14. Dezember 2018 wurde der Verkauf der Gesellschaftsanteile gemeinsam mit den bestehenden Genussrechten beschlossen. Gleichzeitig wurde die vorzeitige Rückführung aller aushaftenden Kredite bei einer Bank veranlasst. Die Unterzeichnung des notariellen Kauf- und Abtretungsvertrages erfolgte am 19. Dezember 2018.

Der aushaftende ERP-Kredit wurde - unabhängig vom Verkaufsprozess - per Stichtag 31. Dezember 2018 vorzeitig getilgt. Begründet wurde diese vorzeitige Tilgung mit einem wirtschaftlichen Vorteil (die Stornogebühren lagen unter den bis zum Ende der Laufzeit anfallenden Zinsen).

5. "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH"

5.1 Allgemeines

Die zweite gemeinsame Immobilienprojektgesellschaft der Wirtschaftsagenturen Wiens und Niederösterreichs zur Förderung des damals in der Region Wien und Umland angenommenen Potenzials im automotiven Bereich war die "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH". Diese Gesellschaft wurde am 17. Dezember 2001 mit der Nummer FN 217052w ins Firmenbuch eingetragen. Die Anteile am voll eingezahlten Stammkapital in der Höhe von 36.000,-- EUR wurden seit Ende Oktober 2003 zu 30 % von der Vienna Region Wirtschaft.

Raum.Entwicklung.GmbH, zu 65 % von der Eco Plus Beteiligungen GmbH - eine 100 %-Tochtergesellschaft der ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH - und zu 5 % von der Gemeinde Kottingbrunn gehalten.

Im Zuge der Gründung der "CCK - Craft Center Kottingbrunn testing & developing GmbH" vereinbarten die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien und die ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH die Ausstattung der Gesellschaft mit unverzinsten Finanzmitteln in der Höhe von rd. 5,81 Mio. EUR. Der von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien anteilmäßig einzubringende Betrag in der Höhe von rd. 1,09 Mio. EUR entsprach dabei dem von der ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH einzubringenden Betrag bei der ersten Immobilienprojektgesellschaft Techbase Science Park Vienna GmbH. 80 % bzw. 872.076,-- EUR des von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien einzubringenden Betrages wurden als rückzahlbares Darlehen bereitgestellt, die restlichen 20 % bzw. 218.017,-- EUR gingen als Gesellschafterinnenzuschuss in das Eigenkapital der "CCK - Craft Center Kottingbrunn testing & developing GmbH" ein. Mit der Rückzahlung der letzten Tranche im April 2017 erfolgte die vollständige Tilgung des von der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH gewährten Darlehens.

5.2 Gegenstand des Unternehmens

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag aus dem Jahr 2001 ist der Unternehmensgegenstand in erster Linie die Planung, Entwicklung, Errichtung und der Betrieb von Wirtschafts- und Technologieparks, Technologiezentren und Clustern, insbesondere im Zusammenhang mit Industrieclustern.

Am 19. Dezember 2001 erwarb die "CCK - Craft Center Kottingbrunn testing & developing GmbH" eine Liegenschaft in Kottingbrunn im Ausmaß von 429.474 m² mit einer darauf befindlichen Reifenteststrecke eines abgewanderten Industrieunternehmens. Geplant war dabei, die Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich der Automobilindustrie im Hinblick auf die Nutzung der vorhandenen Teststrecke zu erreichen. Zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs wurden bereits Vorgespräche mit ei-

nigen Unternehmen aus dem Bereich der Automobilindustrie zur Nutzung der Liegenschaft und einer allfälligen Beteiligung an der "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH" geführt.

Wie im Bericht des Kontrollamtes, Vienna Region Beteiligungsmanagement GmbH, Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung seit Gründung der Gesellschaft im Jahr 2001, KA IV - GU 23-1/04, Tätigkeitsbericht 2004, bereits aufgezeigt, hatte eine nach dem Grundstücksankauf durchgeführte betriebswirtschaftliche und technische Untersuchung der Prüf- und Teststrecke ergeben, dass eine ausschließliche Verwendung des Geländes für Zwecke im Rahmen automotiver Forschung und Entwicklung keine entsprechende Wirtschaftlichkeit erkennen ließ. Darüber hinaus stellten sich die Flugbewegungen am angrenzenden Flughafen Bad Vöslau als hinderlich für die beabsichtigten Testprogramme eines potenziellen Interessenten heraus. In einer daraufhin in Auftrag gegebenen Studie zum Thema "Potenziale themenfokussierter Industrieansiedlung in der Vienna Region" wurde festgestellt, dass in absehbarer Zeit eine Verwertung der Liegenschaft als Standort für Unternehmen aus dem Bereich der Automobilindustrie infolge mangelnden Interesses nicht zu erwarten war.

Im Tätigkeitsbericht 2004 führte das Kontrollamt weiters aus, dass die Gesellschaft in weiterer Folge sich darauf konzentrierte, die Liegenschaft als Standort für einen Industrie- und Wirtschaftspark zu nutzen, wobei Teilflächen grundsätzlich an alle Unternehmen, die an einer Niederlassung interessiert waren, angeboten werden sollten. Die Planung der Infrastruktur des Areals erfolgte im Jahr 2003, mit dem Bau der Infrastruktur wurde im Jahr 2004 begonnen.

Die erste Ansiedlung eines Unternehmens auf dem Areal erfolgte im Juli 2005. Bis zum Ende des Jahres 2018 konnten 29 Betriebe mit 1.083 Arbeitsplätzen auf ca. der Hälfte der insgesamt ca. 43 ha großen Fläche angesiedelt werden.

5.3 Verkaufsprozess "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH"

Die Mehrheitsgesellschafterin der "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH", die Eco Plus Beteiligungen GmbH sowie die ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH bekräftigten im Jahr 2018 - unter Bezugnahme auf das im Gesellschaftsvertrag vereinbarte Vorkaufsrecht - ihre Absicht, alle Anteile an der Gesellschaft von der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH zu übernehmen.

Mit Gesellschafterinnenbeschluss vom 28. November 2018 wurde die Geschäftsleitung der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH ermächtigt, alle notwendigen Schritte und Handlungen zu setzen, um den Erwerb der Anteile der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH an der "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH" durch die Eco Plus Beteiligungen GmbH sowie die ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH vorzubereiten.

Zur Ermittlung des Preises für den Verkauf der Anteile an der Immobilienprojektgesellschaft wurde von dieser eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt, welche den Unternehmenswert in einer gewissen Bandbreite errechnete. Eine von der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH mit einer Stellungnahme zum errechneten Unternehmenswert beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ermittelte ihrerseits eine Bandbreite für den Unternehmenswert.

Mit Beschluss des Präsidiums vom 14. Mai 2019 ermächtigte die Wirtschaftsagentur Wien Beteiligungen GmbH als Gesellschafterin die Geschäftsführung der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH zur Veräußerung ihrer 30 %-Beteiligung an der "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH" an die Eco Plus Beteiligungen GmbH und die Marktgemeinde Kottlingbrunn.

6. Wirtschaftliche Betrachtung der Immobilienprojekte

6.1 Ausschlaggebend für die Entscheidung zur Veräußerung der beiden Immobilienprojektgesellschaften war die Einschätzung der Eigentümerinnen, dass die beiden

Immobilienprojekte bereits über die Impuls- und Entwicklungsphase hinausgelangt waren.

6.2 Unter Berücksichtigung des anteilig eingezahlten Stammkapitals in der Höhe von 25.200,-- EUR, der geleisteten Gesellschafterinnenzuschüsse in der Höhe von 1,24 Mio. EUR sowie der Beteiligung an den Genussrechten in der Höhe von 1,09 Mio. EUR konnte die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien durch den Verkauf der Anteile an der Techbase Science Park Vienna GmbH nominell (ohne Zinseffekt) als Nettoergebnis rd. 2,85 Mio. EUR lukrieren.

Der Verkauf der Anteile an der "CCK - Craft Center Kottlingbrunn testing & developing GmbH" führte unter Berücksichtigung des anteilig eingezahlten Stammkapitals in der Höhe von 5.400,-- EUR sowie des geleisteten Gesellschafterinnenzuschusses in der Höhe von 218.017,-- EUR zu einem nominellen finanziellen Erfolg für die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien von rd. 1,11 Mio. EUR.

Obwohl die ursprüngliche Intention der Etablierung einer "Automotive Cluster Vienna Region" nicht umgesetzt werden konnte, waren die beiden Immobilienprojekte als wirtschaftlicher Erfolg anzusehen. Der Stadtrechnungshof Wien bewertete die Verwaltungskosten der einzelnen Projektgesellschaften als angemessen.

7. Vienna Region Marketing GmbH

7.1 Allgemeines

Die Vienna Region Marketing GmbH wurde im Jahr 2008 mit dem Ziel der internationalen Positionierung des Wirtschaftsraumes "Vienna Region" der Bundesländer Wien, Niederösterreich und Burgenland gegründet. Durch die Nutzung von Synergien sollte der Schwerpunkt auf internationale Standortmarketingaktivitäten gelegt werden. Zuvor gab es bereits vereinzelt Kooperationen der drei Bundesländer bei Messen, der Öffentlichkeitsarbeit und im Rahmen von geförderten Projekten durch die EU (sogenannte Interreg-Standortmarketingprojekte).

Die Wirtschaftsagenturen von Wien und Niederösterreich waren über die Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH zu 74 % und die Wirtschaftsagentur des Burgenlandes mit 26 % am Stammkapital von 35.000,-- EUR der Vienna Region Marketing GmbH beteiligt. Die Ersteintragung im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien erfolgte am 14. Februar 2008 unter der Nummer FN 306361g.

Entsprechend ihrer Beteiligungsverhältnisse stellen die Eigentümerinnen der Vienna Region Marketing GmbH jährlich ein Gesamtbudget von 215.000,-- EUR zur Verfügung, wobei auf die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien ein Beitrag von 79.550,-- EUR entfiel. Die ebenfalls jährlich abgeschlossenen Werkverträge enthielten die Aufzählung der geplanten Werbemaßnahmen. Im Betrachtungszeitraum konnte das Gesamtbudget jedes Jahr geringfügig unterschritten werden.

Die Vienna Region Marketing GmbH war für die Darstellung der Attraktivität der Region, die Imagewerbung sowie die Stärkung der Wahrnehmung und Bewusstseinsbildung für die Kompetenzen des Wirtschaftsstandortes zuständig. Dadurch sollten die internationalen Beziehungen sowie der Wissenstransfer und die Vernetzung der "Vienna Region" mit dem Ausland gefördert werden. Durch spezifische Marketingmaßnahmen verfolgte die Gesellschaft das Ziel, die Standortregion "Vienna Region" als hochwertigen Wirtschafts- und Technologiestandort zu positionieren.

Um die Förderung der Direktinvestitionen, der internationalen Geschäftsbeziehungen, des Wissenstransfers sowie die Vernetzung zwischen der "Vienna Region" und dem Ausland effizienter und effektiver zu gestalten, beschlossen die Eigentümerinnen im Jahr 2016 eine Fokussierung auf ausgewählte Märkte. In Umsetzung des Beschlusses beauftragte die Vienna Region Marketing GmbH eine Studie bei einem Marktforschungsunternehmen. Das Ziel der Studie war die Identifikation und anschließende Selektion von regionalen Märkten und die Festlegung der von der Vienna Region Marketing GmbH zu setzenden Marketingmaßnahmen.

Nach Ausschluss der führenden Märkte (wie USA, Deutschland, China, Japan und Frankreich), welche bereits durch andere nationale und regionale Standortagenturen

bearbeitet wurden, stellten sich in der Studie die Länder Schweden, Finnland, Estland, Kanada und USA/Seattle als mögliche regionale Märkte heraus. In der Region Seattle waren bereits Marketingaktivitäten in den Vorjahren gesetzt worden, weshalb dieser regionale Markt ebenfalls in die Studie einbezogen wurde.

7.2 Vorgangsweise bei der Umsetzung des Gesellschaftszweckes

7.2.1 Als Zielgruppen für die Marketingaktivitäten der Gesellschaft waren sowohl Einzelpersonen (Gründerinnen bzw. Gründer, Wissenschaftlerinnen bzw. Wissenschaftler etc.) als auch Institutionen (Bildungseinrichtungen, Interessenvertretungen etc.) und Unternehmen (Investorinnen bzw. Investoren, Medien etc.) vorgesehen. Die Geschäftsfelder umfassten nach Angaben der Vienna Region Marketing GmbH jeweils Markenauftritte und Wissensmanagement, Promotionsaktivitäten im Inland sowie die Bearbeitung von Auslandsmärkten.

Im Geschäftsfeld Markenauftritt und Wissensmanagement führte die Vienna Region Marketing GmbH die Produktion von Werbe- und Dokumentationsmaterial, Länderanalysen, Branchenstudien, Analysen von Marktpotenzialen und Trends im Ausland durch. Außerdem erfolgte die Erstellung eines Business Atlas über allgemeine Wirtschafts- und Branchendaten der "Vienna Region" im nationalen und internationalen Vergleich.

Die Promotionsaktivitäten im Inland umfassten Standortpräsentation, Netzwerkveranstaltungen, Empfänge von internationalen Delegationen sowie die Organisation von Pressereisen. Des Weiteren nutzte die Gesellschaft die Infokanäle der Social Media für ihre Werbe- und Informationsaktivitäten.

Das Geschäftsfeld Auslandsmarktbearbeitung diente zur Förderung von internationalen Beziehungen, dem Transfer von Know-how und Best Practice sowie der Vernetzung der "Vienna Region" mit dem Ausland bzw. ab dem Jahr 2016 mit den ausgewählten regionalen Märkten. Die Aktivitäten umfassten individuelle Kontakte, Standortpräsentationen sowie Netzwerkveranstaltungen. Die Auslandsmarktbearbeitung erfolgte über die Aufbereitung der erforderlichen Informationen durch Län-

der- und Trendanalysen, die Kontaktgenerierungen sowie den Netzwerkaufbau und das Eventscouting vor Ort. Danach fand der Informationsaustausch über die jeweiligen Marktpotenziale mit den Eigentümerinnen statt. Die weitere Marktbearbeitung mit dem Ziel konkrete Vereinbarungen zu Ansiedelungen bzw. Kooperationen abzuschließen, erfolgte durch die Muttergesellschaften der Vienna Region Marketing GmbH.

7.2.2 Der Stadtrechnungshof Wien nahm eine stichprobenweise Einschau in das Geschäftsfeld Auslandsmarktbearbeitung der Gesellschaft im Betrachtungszeitraum vor. Diese umfasste Aktivitäten in Seattle in den Jahren 2015 und 2017, in Toronto im Jahr 2016 sowie eine Marktsondierungsreise nach Helsinki im Jahr 2018.

Die Vienna Region Marketing GmbH legte dem Stadtrechnungshof Wien die geforderten Unterlagen über die ausgewählten Aktivitäten vor.

Daraus war für den Stadtrechnungshof Wien ersichtlich, dass die direkten Kosten der einzelnen Aktivitäten zwischen 3.400,-- EUR und 25.000,-- EUR lagen und die im Rahmen der Promotionsaktivität geplante Veranstaltungsteilnahme in Toronto im Jahr 2016 infolge der Erkrankung einer Mitarbeiterin der Vienna Region Marketing GmbH abgesagt werden musste. Die vorgelegten umfassenden Abschlussberichte enthielten, neben einer Beschreibung der geplanten bzw. stattgefundenen Aktivitäten sowie der Anzahl der Kontaktaufnahmen sowie Beschreibungen des Teilnehmerinnen- bzw. Teilnehmerkreises, der Herausarbeitung von infrage kommenden Branchen, der spezifischen Kontaktdaten zu Ansprechpersonen bzw. Zielpersonen vor Ort, der Anfragen zu Start-up-Unternehmen etc., auch Empfehlungen für weiterführende Aktivitäten in den jeweiligen regionalen Märkten. Die diesbezügliche Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass diese Empfehlungen in den Folgejahren bei weiteren Maßnahmen berücksichtigt wurden.

Die Vienna Region Marketing GmbH etablierte im Betrachtungszeitraum auch eine permanente lokale Vertretung der "Vienna Region" in der Region Seattle und nominierte einen Auslandsösterreicher vor Ort als "Vienna Region-Botschafter". Ab dem

Jahr 2019 zog sich die "Vienna Region" aus der Region Seattle zurück. Die weitere Marktbearbeitung dieser Region war künftig durch die Wirtschaftsagenturen der Stadt Wien sowie der Länder Niederösterreich und Burgenland angedacht.

7.3 Marketingaktivitäten

Die Vienna Region Marketing GmbH legte dem Stadtrechnungshof Wien in weiterer Folge eine Aufstellung der gesamten Marketingaktivitäten der Jahre 2008 bis 2018 vor. In den diesbezüglichen Unterlagen waren zehn Ziele der Gesellschaft festgehalten. Diese Ziele reichten von der Schaffung einer bundesländerübergreifenden Kooperations- und Gesprächsplattform, über Auftritte als Metropolregion mit gemeinsamer Marke und Generierung von internationalen Kontakten bis hin zur Vorbereitung von Sondierungsmaßnahmen für die weitere Marktbearbeitung durch die Muttergesellschaften. Konkrete Zielwerte, Messwerte und Umsetzungszeiträume für die Erreichung der Ziele waren in diesen Unterlagen nicht enthalten. Weiters wurden die umgesetzten Maßnahmen der letzten zehn Jahre beschrieben und als Kennzahlen die Anzahl der Veranstaltungen, der Kontakte, der Teilnehmerinnen bzw. Teilnehmer sowie der Aussendungen aufgelistet.

7.4 Bewertung der Aktivitäten der Vienna Region Marketing GmbH

Die Durchführung der Marketingaktivitäten für die "Vienna Region" konnte als sparsam qualifiziert werden. Die "Vienna Region" wies ebenfalls angemessene Verwaltungskosten auf und die durchgeführten Marketingaktivitäten waren als ambitioniert anzusehen. Die Zusammenarbeit der drei angrenzenden Bundesländer Wien, Niederösterreich und Burgenland beurteilte der Stadtrechnungshof Wien als zweckmäßig. Die Fokussierung auf jene Zielmärkte, welche nicht von anderen nationalen Agenturen bereits bearbeitet wurden, war zu begrüßen.

Der Stadtrechnungshof Wien vermisste allerdings konkret definierte Zielwerte als Erfolgskriterien für die Umsetzung der Marketingmaßnahmen. Auch konnten dem Stadtrechnungshof Wien keine konkreten aus den Marketingaktivitäten hervorgegangenen Projekte bzw. Betriebsansiedelungen vorgelegt werden.

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien erlaubt sich diesbezüglich zu erläutern, dass das Management der Vienna Region Marketing GmbH klare KPI-Definitionen auf der Mitarbeitenebene erarbeitet, welche ab Jänner 2020 Gültigkeit haben sollen.

8. Abschließende Betrachtung der Aktivitäten der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH sowie strategische Neuausrichtung

8.1 Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass infolge des Abgehens der ursprünglichen Intention der Entwicklung einer "Automotive Cluster Vienna Region" die letztlich durchgeführte Verwertung der beiden Standorte in Wien und Niederösterreich kein bundesländerübergreifendes Interesse mehr darstellte. Somit war ein relevanter Nutzen einer Verschränkung der beiden Wirtschaftsagenturen Wiens und Niederösterreichs in der Eigentümerinnenstruktur der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH bzw. der der beiden Immobilienprojektgesellschaften nicht mehr gegeben.

Mit dem Verkauf der beiden Immobilienprojektgesellschaften verblieb als Aufgabenstellung der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH lediglich ihre Gesellschafterinnenfunktion bei der Vienna Region Marketing GmbH, womit sich für den Stadtrechnungshof Wien die Frage nach dem Fortbestehen der Gesellschaft ergab.

In diesem Zusammenhang wies der Stadtrechnungshof Wien jedoch darauf hin, dass in der Stadt Wien das Angebot an geeigneten Grundstücksflächen insbesondere für die Errichtung von Gewerbeimmobilien beschränkt ist. Eine weitere Kooperation mit den Wirtschaftsagenturen Niederösterreich und Burgenland bzw. den niederösterreichischen Umlandgemeinden wäre daher aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien auch aus diesem Aspekt günstig.

8.2 Nach Angaben der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien stünden nach dem Verkauf der beiden Immobilienprojekte wieder finanzielle Ressourcen für weitere Kooperationsfelder bzw. künftige Impulsprojekte zur Verfügung, sofern die Gelder nicht für andere Projekte in den Betriebsansiedelungsagenturen dringender benötigt würden. Daher wäre die Vienna Region Wirtschaft.Raum.Entwicklung.GmbH bereits seit über zwei Jahren in die Evaluierung von weiteren Projekten in einer eigenen Projektgruppe unter Einbeziehung der jeweiligen Raumordnungsabteilungen zwischen den Ländern Wien und Niederösterreich eingebunden. Dabei sollen auch Themen wie z.B. der Kommunalsteuerausgleich mitbehandelt werden.

In diesem Zusammenhang legte die Gesellschaft dem Stadtrechnungshof Wien zwei Besprechungsmitschriften (vom 7. Oktober 2016 und vom 13. März 2019) vor. Die erste Besprechung fand im Rahmen einer Vorstandssitzung eines Vereines statt, welcher sich aus dem Flughafen Wien, den sieben Umlandgemeinden sowie mehreren Partnerinnen bzw. Partnern zusammensetzte. Das Ziel des Vereines war gemäß seiner Homepage die nachhaltige Standortentwicklung und die gemeinsame Entwicklung von neuen Betriebsansiedelungen und Immobilienverwertungen.

Die zweite Besprechungsmitschrift bezog sich auf die Ergebnisse einer von den Ländern Wien und Niederösterreich eingerichteten Steuerungsgruppe zur Evaluierung gemeinsamer Projekte.

Zusätzlich führte die Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH aus, dass Ende des Jahres 2019 ein interner Strategieprozess in der "Vienna Region" geplant sei, um weitere Kooperationsfelder auszuloten.

8.3 Für eine weitergehende Nutzung der Gesellschaftsstruktur der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH empfahl der Stadtrechnungshof Wien zu evaluieren, inwieweit diese - neben allfälligen künftigen bundesländerübergreifenden Standortentwicklungen - auch als Plattform für die Aufarbeitung weiterer bundesländerübergreifender Themenfelder genutzt werden könnte.

9. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Zur Sicherstellung der Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien für die Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH und die Vienna Region Marketing GmbH wurde der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien empfohlen, dahingehende Ergänzungen in die Gesellschaftsverträge aufzunehmen. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass auch die Sicherheitskontrolle gemäß § 73c der Wiener Stadtverfassung umfasst wird (s. Punkt 1.4).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien:

Die Sicherstellung der Prüfungsbefugnisse in den Gesellschaftsverträgen wurde von den Gesellschafterinnen der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH und der Vienna Region Marketing GmbH beschlossen und wird im Rahmen einer künftigen Satzungsänderung durch eine ergänzende Aufnahme einer diesbezüglichen Klausel im jeweiligen Gesellschaftsvertrag vollzogen werden.

Empfehlung Nr. 2:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien sollte evaluieren, inwieweit die Gesellschaftsstruktur der Vienna Region Wirtschaft. Raum.Entwicklung.GmbH - neben allfälligen künftigen bundesländerübergreifenden Standortentwicklungen - auch als Plattform für die Aufarbeitung weiterer bundesländerübergreifender Themenfelder genutzt werden könnte (s. Punkt 8.3).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird im Zusammenhang mit allfälligen künftigen bundesländerübergreifenden Immobilien- oder sonstigen Kooperationsprojekten

empfehlungsgemäß die Berücksichtigung möglicher zusätzlicher Themenfelder im Rahmen dieser Projekte evaluieren.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Februar 2020