



# 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)

StRH IV - 23/21

Wiener Donauraum Länden und Ufer  
Betriebs- und Entwicklungs GmbH,  
Prüfung der Gebarung

## KURZFASSUNG

*Mit Vertrag vom 11. Dezember 2002 übernahmen die Stadt Wien und die Wiener Hafengruppe den gesamten Geschäftsanteil der Erste Donau-Dampfschiffahrts-Gesellschaft m.b.H. an ihrer Tochtergesellschaft DDSG Hafen Wien GmbH, deren Firma im Juni 2003 mit Notariatsakt in Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH umbenannt wurde. Im Zuge von Umgliederungen wurde die Gesellschaft im Jahr 2019 direkt an die Konzernmutter Wien Holding GmbH angegliedert, welche nunmehr 100 % der Anteile an der Gesellschaft hält. Neben dem Betrieb von Hafen- und Schiffahrtsanlagen an der Donau im Bereich der Stadt Wien und am Wiener Donaukanal war die Gesellschaft auch im Bereich der Vermietung und Verpachtung von Immobilien operativ tätig.*

*Bei der Prüfung der Gebarung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH wurden eine grundsätzlich ordnungsgemäße, wirtschaftliche und zweckmäßige Führung der Geschäfte und eine positive wirtschaftliche Entwicklung festgestellt. Weitere Feststellungen bzw. Empfehlungen wurden hinsichtlich der Abklärung der Möglichkeiten zur Verwertung vorhandener wirtschaftlicher Potenziale, geeigneter Marketingmaßnahmen zur Erhöhung der Stellplatzauslastung des Privatjachthafens Marina Wien sowie zur Verwendung der hohen liquiden Bestände der Gesellschaft getroffen. Darüber hinaus regte der Stadtrechnungshof Wien an, die Sinnhaftigkeit des installierten Beirates der Gesellschaft zu evaluieren und im Zweifelsfall diesen durch einen Aufsichtsrat mit den üblichen Rechten und Pflichten zu ersetzen.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die wirtschaftliche Entwicklung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....	7
1.1 Prüfungsgegenstand .....	7
1.2 Prüfungszeitraum .....	7
1.3 Prüfungshandlungen .....	8
1.4 Prüfungsbefugnis .....	8
1.5 Vorberichte .....	8
2. Allgemeines .....	9
3. Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH .....	10
3.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse .....	10
3.2 Wesentliche Verträge der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH .....	15
3.3 Wirtschaftliche Entwicklung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH in den Jahren 2017 bis 2020 .....	16
3.3.1 Steuerliche Verhältnisse .....	16
3.3.2 Entwicklung der Vermögensstruktur .....	17
3.3.3 Entwicklung der Kapitalstruktur .....	19
3.3.4 Entwicklung der Ertragslage .....	21
3.3.5 Einnahmen der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH aus bundesstaatlichen Förderungsmaßnahmen im Zuge der COVID-19-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 .....	23

3.4 Wesentliche Neuerungen seit der Prüfung der Gesellschaft im Jahr 2014 durch das damalige Kontrollamt der Stadt Wien .....	24
3.4.1 Beteiligung an der slowakischen Gesellschaft P.A.D., spol. s.r.o. ....	24
3.4.2 Verschmelzung der Marina Wien GmbH in die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH .....	25
3.4.3 Abschluss der Modernisierungsarbeiten beim Schifffahrtszentrum an der Reichsbrücke .....	26
3.5 Betriebliche Kennzahlen .....	26
3.5.1 Ländenbetrieb an der Donau und am Schwedenplatz/Donaukanal .....	26
3.5.2 Immobilienvermietung.....	28
3.5.3 Stellplatzauslastung im Privatjachthafen Marina Wien.....	29
3.6 Hemmnisse der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH bei der Verwertung vorhandener Potenziale für die wirtschaftliche Weiterentwicklung .....	30
4. Weitere Feststellungen und Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien .....	32
4.1 Zustimmungserfordernis durch die Bestandgeberin für Entwicklungsmaßnahmen an den Liegenschaften am rechten Donauufer.....	32
4.2 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.....	33
4.3 Beirat der Gesellschaft .....	34
5. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	34

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Entwicklung der Vermögensstruktur der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH im Betrachtungszeitraum .....	17
Tabelle 2: Entwicklung der Kapitalstruktur der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH im Betrachtungszeitraum.....	19
Tabelle 3: Entwicklung der Ertragslage der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH im Betrachtungszeitraum.....	21

Tabelle 4: Wesentliche Investitionen in den Jahren 2015 bis 2020 in den Bereich Ländenbetrieb beim Schifffahrtszentrum der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH .....	26
Tabelle 5: Entwicklung des Schiffs- und Passagierinnen- bzw. Passagieraufkommens an den Länden bei der Reichsbrücke/Donau, am Schwedenplatz/Donaukanal und in Nussdorf im Zeitraum der Jahre 2017 bis 2020 .....	27
Tabelle 6: Entwicklung der Flächenvermietung und deren Auslastung sowie der Mieterträge inkl. der Erträge aus der Weiterverrechnung der Nebenkosten im Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2020 .....	28
Tabelle 7: Entwicklung der Auslastung der Stellplätze für private Motorboote im Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2020 .....	29

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
bzw. ....	beziehungsweise
COFAG.....	COVID-19 Finanzierungsagentur des Bundes GmbH
COVID-19 .....	Coronavirus-Krankheit-2019
DDSG.....	Erste Donau-Dampfschiffahrts-Gesellschaft m.b.H.
etc. ....	et cetera
EUR.....	Euro
FN.....	Firmenbuchnummer
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
inkl. ....	inklusive
KA .....	Kontrollamt
km .....	Kilometer
KSt .....	Körperschaftsteuer
KStG .....	Körperschaftsteuergesetz
kW.....	Kilowatt
lt. ....	laut

m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MA .....	Magistratsabteilung
Mio. EUR.....	Millionen Euro
Nr. ....	Nummer
rd.....	rund
s. ....	siehe
s.r.o. ....	Společnost s ručením omezeným - Gesellschaft mit beschränkter Haftung
StRH .....	Stadtrechnungshof
TEUR.....	Tausend Euro
u.ä. ....	und ähnlich
u.a. ....	unter anderem
U2.....	U-Bahnlinie 2
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
USt .....	Umsatzsteuer
v.H.....	von Hundert
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
Z. ....	Zeile(n)
z.B. ....	zum Beispiel
z.T.....	zum Teil

## PRÜFUNGSERGEBNIS

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

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte stichprobenweise die Gebarung der Gesellschaft Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH.

Das Ziel der Einschau war die Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft unter Beachtung der Grundsätze der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Prüfungsmaßstab war diesbezüglich die Prüfung der Sicherstellung des bestmöglichen Ergebnisses für die Gesellschaft.

Nichtziele waren die Prüfung des Anteilerwerbs am Beteiligungsunternehmen in der Slowakei, vergaberechtlicher Angelegenheiten sowie Fragen zur technischen Sicherheit.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des Stadtrechnungshofes Wien getroffen.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im 4. Quartal des Jahres 2021. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand im September 2021 in den Büroräumlichkeiten der geprüften Gesellschaft statt. Die Schlussbesprechung fand am 21. Dezember 2021 statt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2020, wobei Sachverhalte bzw. wesentliche Verträge, die vor dem Jahr 2017 abgeschlossen wurden und sich im Betrachtungszeitraum auswirkten, mitzubüberücksichtigen waren.

### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen sowie Besprechungen mit Vertreterinnen bzw. Vertretern der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH.

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

### **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 WStV und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH festgeschrieben.

### **1.5 Vorberichte**

Der Stadtrechnungshof Wien behandelte das gegenständliche Thema bereits in seinen Berichten:

- „Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH, Prüfung der Gebarung, StRH IV - GU 4-2/14“,
- „Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH, Prüfung der Gebarung mit Länden und Pontons, KA IV - GU 4-2/11“ und
- „Marina Wien GmbH, Prüfung des Erwerbs sowie der wirtschaftlichen Entwicklung der Marina Wien GmbH, KA IV - GU 60-2/13“.

Weiters wurden vom Rechnungshof des Bundes Prüfungen hinsichtlich der Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals durchgeführt, welche u.a. auch Feststellungen und Empfehlungen für die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH beinhalteten:

- Prüfungsbericht „Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals“ (Reihe Bund 2016/4, Reihe Wien 2016/2) und
- Follow-up-Überprüfung „Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals“ (Reihe Bund 2019/26, Reihe Wien 2019/5).



## 2. Allgemeines

Im Zuge der wirtschaftlichen Abwicklung der damaligen DDSG Anfang des 21. Jahrhunderts wurden deren Länden, Schifffahrtsanlagen und diverse Landerechtsverträge an die Gebietskörperschaften Niederösterreich, Oberösterreich und Wien verkauft.

Für die Übertragung des Schifffahrtsbetriebes sowie der im Bundesland Wien gelegenen Länden und Vorstellobjekte an die Stadt Wien wurde dieser Geschäftsbereich in einem 1. Schritt von der DDSG abgespalten. Zu diesem Zweck wurde von der DDSG mit der von ihr neu gegründeten 100%igen Tochtergesellschaft NEPTUNO Hafensbetriebs GmbH (spätere Bezeichnung DDSG Hafen Wien GmbH) ein Spaltungs- und Übernahmevertrag abgeschlossen und dieser neu gegründeten Gesellschaft der Teilbetrieb „Schifffahrtszentrum“ samt den dazugehörigen Vermögensteilen übertragen. Weiters übernahm die DDSG Hafen Wien GmbH sämtliche im Bundesland Wien gelegenen Länden, Schifffahrtsanlagen sowie diverse Landerechtsverträge von der DDSG.

In der Folge stellten die Stadt Wien und die nunmehrige Hafen Wien GmbH der DDSG das Angebot, ihre 100%ige Tochtergesellschaft DDSG Hafen Wien GmbH zu erwerben.

Mit Vertrag vom 11. Dezember 2002 übernahmen die Stadt Wien (99 %) und die nunmehrige Hafen Wien GmbH (1 %) den gesamten Geschäftsteil der DDSG an ihrer Tochtergesellschaft DDSG Hafen Wien GmbH. In diesem Vertrag wurden auch die näheren Modalitäten der Übertragung von Länden und Schifffahrtsanlagen im Bundesland Wien geregelt. Darin wurde u.a. festgehalten, dass die DDSG den mit der nunmehrigen Hafen Wien GmbH bestehenden Bestandvertrag entlang des Donauufers und die mit der Republik Österreich (Wasserstraßendirektion) bestehenden Bestandverträge über Grundflächen entlang des Donauufers bzw. des Donaukanals auflöst. In weiterer Folge sollte die DDSG Hafen Wien GmbH mit der nunmehrigen Hafen Wien GmbH bzw. der Wasserstraßendirektion Bestandverträge über die genannten Grundflächen zu im Wesentlichen gleichen Konditionen abschließen.

Mit Abtretungsvertrag, ebenfalls geschlossen am 11. Dezember 2002, übernahm die nunmehrige Hafen Wien GmbH die von der Stadt Wien erworbenen Geschäftsanteile an der DDSG Hafen Wien GmbH.

Mit Notariatsakt vom 27. Juni 2003 wurde der Gesellschaftsvertrag der DDSG Hafen Wien GmbH umfassend geändert und die Firma, unter welcher die Gesellschaft im geschäftlichen Verkehr tätig ist, auf Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH umbenannt.

Im Zuge von Umgliederungen bei der Konzernmutter Wien Holding GmbH wurde die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH im Jahr 2019 von der nunmehrigen Hafen Wien GmbH direkt an die Wien Holding GmbH angegliedert, welche nunmehr 100 % der Anteile an der prüfungsgegenständlichen Gesellschaft hält.

### **3. Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH**

#### **3.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

Mit Überschreitung der Größenmerkmale Bilanzsumme und Umsatzerlöse an den Abschlussstichtagen der Geschäftsjahre 2017 und 2018 war die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH ab dem Jahr 2019 erstmalig eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 UGB.

Die Gesellschaft war beim Handelsregister unter der FN 225754t eingetragen. Das im Firmenbuch eingetragene Stammkapital betrug 200.000,-- EUR und war zur Gänze einbezahlt. Das Geschäftsjahr war das Kalenderjahr. Die Organe der Gesellschaft waren die Geschäftsführung, der Beirat und die Generalversammlung.

3.1.1 Gegenstand des Unternehmens der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH gemäß Gesellschaftsvertrag war:

- der Erwerb, die Veräußerung und der Betrieb von Hafen- und Schifffahrtsanlagen,
- die Vermietung und Verpachtung von Immobilien,
- die Vermarktung und Entwicklung der Wiener Ufer- und Ländenflächen und

- die Gründung und Führung von Beteiligungsgesellschaften, insbesondere zur Förderung des Donauverkehrs.

Nicht Gegenstand des Unternehmens waren Börsen- und Bankgeschäfte.

Gemäß Gesellschaftsvertrag hatte die Gesellschaft eine bzw. einen oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer. War nur eine Geschäftsführerin bzw. ein Geschäftsführer bestellt, so vertrat sie bzw. er die Gesellschaft selbstständig. Waren mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer bestellt, wurde die Gesellschaft durch 2 Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer gemeinsam vertreten. Falls Prokuristinnen bzw. Prokuristen bestellt waren, konnte die Gesellschaft durch eine Geschäftsführerin bzw. einen Geschäftsführer gemeinsam mit einer Prokuristin bzw. einem Prokuristen vertreten werden. Darüber hinaus wurde der Generalversammlung das Recht eingeräumt, bei Bestellung mehrerer Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer allen oder einzelnen von ihnen das Recht zur selbstständigen Vertretung zu erteilen.

Die Bestellung von Prokuristinnen bzw. Prokuristen war zulässig. Zum Zeitpunkt der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien waren für die Gesellschaft 2 Geschäftsführer sowie 2 Prokuristinnen bestellt. Zum Zeitpunkt der Einschau beschäftigte die Gesellschaft 27 Mitarbeitende.

3.1.2 Gemäß Gesellschaftsvertrag war eine Generalversammlung jährlich innerhalb der ersten 6 Monate sowie immer dann einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erfordert. Zur Beschlussfassung der Generalversammlung musste mehr als die Hälfte des jeweiligen Stammkapitals vertreten sein, wobei sich das Stimmrecht nach der Höhe der geleisteten Stammeinlage richtete.

3.1.3 Gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages hatte die Gesellschaft auch einen Beirat einzurichten, der aus mindestens 2 und höchstens 4 Mitgliedern bestand. Die Aufgaben des Beirates wurden bei dessen Bestellung durch die Generalversammlung festgelegt und in einer Geschäftsordnung zusammengefasst.

Als Aufgaben des Beirates waren in der Geschäftsordnung festgehalten:

- Die Beratung der Geschäftsführung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH hinsichtlich der laufenden Geschäftstätigkeiten wie Kundinnen- bzw. Kundenakquisitionen, das Lukrieren von Vertragsabschlüssen etc.,
- die Abgabe von Stellungnahmen in all jenen Geschäftsfällen, die gemäß Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Gesellschaft der Zustimmung der Gesellschafterinnen bedürfen,
- die Beratung bei Investitionen, deren Kosten den Betrag von 40.000,-- EUR übersteigt und die Beratung bei Kreditaufnahmen und Kreditgewährungen über 40.000,-- EUR,
- die Begleitung bei der Umsetzung von Projekten und Erstellung von Vorschlägen zur Änderung der Vorgehensweise bei der Abwicklung von laufenden Arbeitsvorgängen und Projekten,
- die Mitwirkung bei planerischen Vorhaben für die künftige Entwicklung der Gesellschaft,
- die Erstellung von Vorschlägen für gemeinsame Vorhaben innerhalb der Wiener Hafen-Gruppe und
- die Mitwirkung bei der Diskussion und Information über Projekte mit und bei der Erstellung von Vorschlägen an die Stadt Wien.

Darüber hinaus hatte die Geschäftsführung gemäß der Geschäftsordnung des Beirates diesem zum Ende eines Geschäftsjahres den für das Folgejahr erstellten Wirtschaftsplan sowie quartalsweise einen Soll-Ist-Vergleich mit Kommentierung bereitzustellen und monatlich eine Aufstellung der offenen Forderungen vorzulegen.

Die Beschlüsse und Stellungnahmen des Beirates hatten eine beratende bzw. empfehlende Wirkung, die als Maßstab für Entscheidungen seitens der Geschäftsführung heranzuziehen war. Die Sitzungen - über welche Protokolle zu führen waren - hatten nach Bedarf, mindestens aber 4-mal jährlich stattzufinden.

3.1.4 Die im Betrachtungszeitraum gültige Geschäftsordnung für die Geschäftsführung wurde mit Beschluss der Generalversammlung vom 21. Dezember 2015 für verbindlich erklärt.

Darin war festgelegt, dass die Geschäftsführung alle ihre Aufgaben im Rahmen jener geschäftsführenden Verantwortlichkeit wahrzunehmen hat, welche ihr aufgrund der geltenden unternehmensrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Vorgaben, der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sowie der Beschlüsse der Generalversammlung und bzw. oder der Gesellschafterinnen und des Aufsichtsrates der Wien Holding GmbH auferlegt waren.

Die Geschäftsführung war der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, im Rahmen ihrer Tätigkeit die Sorgfalt einer ordentlichen Geschäftsfrau bzw. eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Anordnungen - auch in schriftlicher Form - betreffend die Vorgenehmigung bestimmter Geschäftsfälle und die Information über bestimmte Geschäftsfälle sowie alle sonstigen Anordnungen und Beschränkungen der Gesellschafterin waren dabei zu beachten. Bei schuldhafter Verletzung ihrer Obliegenheiten hafteten die Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer zur ungeteilten Hand für den daraus entstandenen Schaden. Unbeschadet der Solidarhaftung der Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer gegenüber der Gesellschaft war jeder Geschäftsführerin bzw. jedem Geschäftsführer die selbstständige Leitung eines Aufgaben- und Verantwortungsbereiches zu übertragen. Sofern die Geschäftsführung aus 2 oder mehreren Mitgliedern bestand, waren diese - außer bei Gefahr im Verzug - verpflichtet, Angelegenheiten mit einem Wert von mehr als 5.000,-- EUR gemeinsam zu beschließen.

Neben den gesetzlichen oder durch Gesellschaftsvertrag der Zustimmung durch die Generalversammlung unterliegenden Geschäften und Maßnahmen bedurften eine Reihe weiterer Geschäfte der vorherigen Zustimmung durch die Generalversammlung:

- a) Die Gründung von Gesellschaften, der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen sowie der Erwerb, die Veräußerung und die Stilllegung von Unternehmen und Betrieben,

- b) die Errichtung und die Schließung von Zweigniederlassungen sowie die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen und Produktionsarten,
- c) der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften, soweit dies nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehört und sämtliche Investitionen, deren Anschaffungskosten den Betrag von 40.000,-- EUR im Einzelnen und 300.000,-- EUR insgesamt in einem Geschäftsjahr übersteigen,
- d) die Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten, die 40.000,-- EUR im Einzelnen und 300.000,-- EUR insgesamt in einem Geschäftsjahr übersteigen sowie die Gewährung von Darlehen und Krediten und die Übernahme von Bürgschaften von mehr als 20.000,-- EUR im Einzelnen und 200.000,-- EUR insgesamt in einem Geschäftsjahr,
- e) die Festlegung der Grundsätze der Geschäfts- und Bilanzierungspolitik sowie die Festlegung von Grundsätzen über die Gewährung von Gewinn- und Umsatzbeteiligungen und Pensionszusagen an Geschäftsführende und leitende Angestellte,
- f) der Abschluss von Verträgen mit Mitgliedern des Beirates bei Leistungsvereinbarungen außerhalb ihrer Tätigkeit im Beirat,
- g) die Erteilung der Prokura oder der Handlungsvollmacht,
- h) die Geschäftstätigkeit im Ausland sowie die Kapitalzufuhr zum Zweck der Verlustabdeckungen und die Durchführung von Kapitalmaßnahmen, wie beispielsweise Kapitalerhöhungen und Kapitalherabsetzungen, Gesellschafterzuschüsse bei und an Beteiligungsunternehmen,
- i) der jährliche Wirtschaftsplan, bestehend aus dem Erfolgs-, Investitions-, Finanz- und Personalplan,
- j) der Abschluss, die Änderung oder Auflösung von Dauerschuldverhältnissen, insbesondere Miet-, Pacht- oder Leasingverträge über Wirtschaftsgüter, die - stünden sie im Eigentum der Gesellschaft - als Anlagevermögen im Sinn des § 224 Abs. 2 UGB anzusehen wären, wie beispielsweise Liegenschaften, Gebäude, Maschinen, Fahrzeuge etc., wenn die Dauer des jeweiligen Vertrages 3 Jahre und die Höhe des jährlichen Entgeltes je Wirtschaftsgut 40.000,-- EUR übersteigt, oder wenn die Summe der für solche Dauerschuldverhältnisse insgesamt jährlich zu leistenden Entgelte 100.000,-- EUR übersteigt,

- k) sämtliche Rechtsgeschäfte, die nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören, oder die zu einem voraussehbaren, außergewöhnlich hohen Risiko der Gesellschaft führen können, die Gewährung von außerordentlichen Gehaltserhöhungen, die Gewährung sonstiger Zuwendungen, die Aufnahme und vertragliche Regelung von Dienstverhältnissen für Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmer, deren Jahresbruttobezug 55.000,-- EUR übersteigt und
- l) Beschlussfassung durch die Generalversammlung über all jene Angelegenheiten, welche die Geschäftsführung bzw. einzelne Geschäftsführende der Generalversammlung zur Entscheidung vorlegt. Die Generalversammlung kann weiters anordnen, dass bestimmte Arten von Geschäften nur mit Zustimmung der Generalversammlung vorgenommen werden sollen.

Weiters wies die Geschäftsordnung darauf hin, dass das Gesellschaftsorgan Beirat zur Unterstützung und Beratung der Geschäftsführung der Gesellschaft eingerichtet worden ist.

In der Gesellschaft war kein Aufsichtsrat bestellt worden.

### **3.2 Wesentliche Verträge der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH**

Grundlage für die operative Tätigkeit der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH sind zahlreiche Bestand- und Unterbestandverträge über Grundflächen entlang des rechten und des linken Donauufers (in Nussdorf und im Bereich zwischen der Brigittenauer Brücke und der Marina Wien bzw. Kaisermühlen) sowie am Donaukanal für die Durchführung des Ländenbetriebes. Die Benutzung der Länden am rechten Donauufer, welche zu den umsatzstärksten und bedeutendsten der Gesellschaft zählten, erfolgte beinahe zur Gänze auf Basis des Bestandvertrages mit der Republik Österreich vom 22. Dezember 1998. Mit diesem übergab die Republik Österreich, vertreten durch die nunmehrige via donau-Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H., der nunmehrigen Hafen Wien GmbH den Großteil der Grundflächen am rechten Donauufer im Bereich der Stadt Wien in Bestand. Die Bestandgeberin hat bis 31. Dezember 2048 auf ihr Kündigungsrecht verzichtet.

Unter § 6 des diesbezüglichen Bestandvertrages wurde vereinbart, dass sämtliche baulichen Ausgestaltungen der Bestandfläche durch Überbauten oder sonstige Anlagen einer vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Bestandgeberin bzw. der nunmehrigen via donau-Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. als Vertreterin der Republik Österreich bedarf. Eine weitere Bestimmung des Bestandvertrages sah vor, dass 67 % der seitens der Bestandnehmerin aus dem Titel aller sonstiger Unterbestandgaben vereinnahmten Unterbestandzinse bzw. Benützungsentgelte an die Bestandgeberin abzutreten sind.

Weitere Bestandverträge über Grundflächen, Baurechte und Stromzuleitungen am rechten und linken Donauufer und am Donaukanal sowie über das Superädifikat Schifffahrtszentrum an der Wiener Reichsbrücke wurden von der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH mit der nunmehrigen via donau-Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H., der MA 45 - Wiener Gewässer und der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz - DHK geschlossen (s. dazu auch Prüfungsbericht KA IV - GU 4-2/11). Letztere wurde im Jahr 1927 von den 3 Kurienpartnerinnen Bund, Stadt Wien und Land Niederösterreich als rechtliche Nachfolgerin der Donauregulierungskommission zum Zweck der Erhaltung von Hochwasserschutzanlagen in Wien und Niederösterreich auf Basis eines Bundesgesetzes gegründet, wobei als deren geschäftsführende Stelle die nunmehrige via donau-Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. agierte.

Mit Ausnahme eines mit der MA 45 - Wiener Gewässer vereinbarten Bestandvertrages wurden sämtliche Bestandverträge, für welche die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH im Jahr 2020 insgesamt Pachtentgelte in der Höhe von 171.769,76 EUR entrichtete, auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

### **3.3 Wirtschaftliche Entwicklung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH in den Jahren 2017 bis 2020**

#### **3.3.1 Steuerliche Verhältnisse**

Die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH wurde beim Finanzamt Wien 1/23 unter der Steuer-Nr. 09095/5667 erfasst. Bei der Gesell-



schaft handelt es sich - wie bereits erwähnt - seit dem Geschäftsjahr 2019 um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Nach den Bestimmungen des UGB unterliegt die Gesellschaft seit diesem Geschäftsjahr der Prüfungspflicht durch eine unabhängige Abschlussprüferin bzw. einen unabhängigen Abschlussprüfer. In den Jahren davor erfolgte eine freiwillige Jahresabschlussprüfung. Im gesamten Prüfungszeitraum wurden die Jahresabschlüsse 2017 bis 2020 von einer Wirtschaftsprüfungskanzlei jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH stand mit der Wien Holding GmbH in einem Konzernverhältnis und wurde im Betrachtungszeitraum in den Vollkonsolidierungskreis der Konzernbilanz einbezogen. Ferner war sie Gruppenmitglied in einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der Wien Holding GmbH als Gruppenträgerin.

Zum Prüfungszeitpunkt lagen mit Datum 8. Oktober 2020 der KSt-Feststellungsbescheid Gruppenmitglied des Jahres 2019 sowie der USt-Bescheid für das Jahr 2019 vor. Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2020 fanden keine abgabenrechtlichen Außenprüfungen statt.

### 3.3.2 Entwicklung der Vermögensstruktur

In der folgenden Tabelle wurde die Vermögensstruktur der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH zu den jeweiligen Bilanzstichtagen der Geschäftsjahre 2017 bis 2020 dargestellt (Beträge in TEUR):

Tabelle 1: Entwicklung der Vermögensstruktur der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH im Betrachtungszeitraum

Aktiva	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	6,59	0,71	-	-
II. Sachanlagen				
1. Bauten auf fremdem Grund	19.925,09	19.312,92	19.865,62	18.812,14
2. Schwimmende Anlagen	1.047,97	991,41	934,85	878,29

Aktiva	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	185,03	176,15	232,67	294,87
4. Anlagen in Bau	6,06	3,37	3,37	76,09
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.152,44	2.152,44	2.152,44	2.152,44
2. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.403,33	1.678,29	1.678,29	1.678,29
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte	-	-	14,94	5,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	769,36	798,32	1.345,98	840,65
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	165,26	165,10	1,70	-
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	38,24	53,55	101,25	131,84
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.756,12	15.075,59	16.546,58	14.921,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten	65,31	60,88	82,28	186,30
D. Aktive latente Steuern	-	-	190,18	194,59
Gesamtvermögen	36.520,79	40.468,71	43.150,15	40.173,20

Quelle: Jahresabschlüsse der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 beinhaltet das Gesamtvermögen das Anlagevermögen in der Höhe von rd. 23,89 Mio. EUR, das Umlaufvermögen in der Höhe von rd. 15,90 Mio. EUR sowie die aktiven Rechnungsabgrenzungen und die aktiven latenten Steuern in der Höhe von jeweils 0,19 Mio. EUR.

Das Anlagevermögen bestand neben den Finanzanlagen (Anteile an verbundenen Unternehmen und Wertpapiere des Anlagenvermögens) in der Höhe von rd. 3,83 Mio. EUR insbesondere aus den Sachanlagen in der Höhe von rd. 20,06 Mio. EUR. Die größten Positionen der Sachanlagen resultierten aus Bauten auf fremdem Grund (Bürogebäude Schifffahrtszentrum/Reichsbrücke, Schiffstation Wien City, Gebäude Marina Wien sowie Pontons an der Reichsbrücke, am Donaukanal und in Nussdorf) in der Höhe von rd. 0,88 Mio. EUR sowie den anderen Anlagen einschließlich der Betriebs- und Geschäftsausstattung in der Höhe von rd. 0,30 Mio. EUR.

Im Betrachtungszeitraum verringerte sich das Sachanlagevermögen infolge der laufenden Abschreibung sowie des Verkaufes von Wertpapieren aus den Pensionsrückdeckungsversicherungen um insgesamt rd. 1,83 Mio. EUR.

Das Umlaufvermögen setzte sich neben den Vorräten an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen (rd. 0,01 Mio. EUR) und den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (rd. 0,97 Mio. EUR) insbesondere aus dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten (14,92 Mio. EUR) zusammen. Der Posten Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände beinhaltete im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in der Höhe von rd. 0,84 Mio. EUR. Der Rechnungsabgrenzungsposten in der Höhe von rd. 0,19 Mio. EUR betraf vorwiegend die Vorauszahlungen von Wasser- und Abwasserrechnungen für das folgende Geschäftsjahr sowie die Vorauszahlung von Löhnen und Gehältern jeweils für den Jänner des Folgejahres.

Der unter den aktiven latenten Steuern ausgewiesene Wert (rd. 0,19 Mio. EUR) war auf temporäre Differenzen zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz für die Posten Sachanlagen und Personalrückstellungen zurückzuführen.

Der Anstieg des Gesamtvermögens von rd. 36,52 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017 auf rd. 40,17 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020 war beinahe zur Gänze auf den Anstieg des Postens Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten um rd. 5,17 Mio. EUR zurückzuführen. Begründet war dies mit der grundsätzlich erfolgreichen wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft im Betrachtungszeitraum.

### 3.3.3 Entwicklung der Kapitalstruktur

In der folgenden Tabelle wurde die Kapitalstruktur der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH zu den jeweiligen Bilanzstichtagen der Geschäftsjahre 2017 bis 2020 dargestellt (Beträge in TEUR):

Tabelle 2: Entwicklung der Kapitalstruktur der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH im Betrachtungszeitraum

Passiva	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Eigenkapital				
I. Eingefordertes und einbezahltes Stammkapital	35,00	35,00	200,00	200,00
II. Kapitalrücklagen				

Passiva	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
1. Nicht gebundene Kapitalrücklage	377,48	377,48	694,70	694,69
III. Gewinnrücklagen				
1. Andere (freie) Rücklagen	24.257,00	27.637,00	28.877,00	28.877,00
IV. Bilanzgewinn	5.390,58	6.249,00	7.308,82	5.342,74
B. Investitionszuschüsse	774,54	744,47	714,39	684,32
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	172,68	200,83	269,58	234,45
2. Rückstellungen für Pensionen	2.126,28	1.463,34	1.320,63	1.126,74
3. Sonstige Rückstellungen	2.516,91	2.575,92	2.599,35	1.763,95
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	99,83	172,16	323,16	363,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	44,80	14,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	357,78	619,23	349,56	439,53
E. Rechnungsabgrenzungsposten	412,71	394,30	448,17	431,99
Gesamtkapital	36.520,79	40.468,71	43.150,15	40.173,20

Quelle: Jahresabschlüsse der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH

Das Gesamtkapital beinhaltete zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 das Eigenkapital in der Höhe von rd. 35,11 Mio. EUR, Investitionszuschüsse in der Höhe von rd. 0,68 Mio. EUR sowie das Fremdkapital in der Höhe von 4,37 Mio. EUR. Das Eigenkapital setzte sich aus dem eingeforderten und einbezahlten Stammkapital in der Höhe von 200.000,-- EUR, den Kapital- und Gewinnrücklagen in der Höhe von rd. 29,57 Mio. EUR sowie dem Bilanzgewinn in der Höhe von rd. 5,34 Mio. EUR zusammen. Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen in der Höhe von rd. 0,68 Mio. EUR resultierten aus gewährten Förderungen für die Errichtung des Schifffahrtszentrums am Schwedenplatz.

Das Fremdkapital bestand neben den Rückstellungen für Abfertigungen und Pensionen in der Höhe von rd. 1,36 Mio. EUR und den sonstigen Rückstellungen (im Wesentlichen für Sterbegelder, Steuerumlage und nicht konsumierte Urlaube) in der Höhe von rd. 1,76 Mio. EUR, aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in der Höhe von rd. 0,36 Mio. EUR sowie aus den sonstigen Verbindlichkeiten in der Höhe von rd. 0,44 Mio. EUR. Der Posten Rechnungsabgrenzungen in der Höhe von rd. 0,43 Mio. EUR betraf im Wesentlichen die Mietvorauszahlungen aus langfristigen Mietverträgen

und Vorauszahlungen von Bootsanlegeplätzen in der Marina Wien für das folgende Geschäftsjahr.

Der Anstieg des Gesamtkapitals von rd. 36,52 Mio. EUR zum 31. Dezember 2017 auf rd. 40,17 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020 ergab sich neben der Erhöhung des Stammkapitals und der Kapitalrücklagen im Wesentlichen aus dem Anstieg der Gewinnrücklagen um mehr als 4,50 Mio. EUR. Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhöhten sich um rd. 0,38 Mio. EUR. Diesen Steigerungen standen Rückgänge bei den Rückstellungen in der Höhe von insgesamt rd. 1,69 Mio. EUR gegenüber.

### 3.3.4 Entwicklung der Ertragslage

In der nachfolgenden Tabelle zeigte der Stadtrechnungshof Wien die Entwicklung der Ertragslage der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH im Zeitraum der Jahre 2017 bis 2020 anhand der Gewinn- und Verlustrechnung (Beträge in TEUR):

Tabelle 3: Entwicklung der Ertragslage der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH im Betrachtungszeitraum

	01.01. bis 31.12.2017 <sup>*)</sup>	01.01. bis 31.12.2018 <sup>**)</sup>	01.01. bis 31.12.2019	01.01. bis 31.12.2020
1. Umsatzerlöse	10.767,83	12.378,47	14.210,45	3.810,64
2. Sonstige betriebliche Erträge	57,81	74,84	106,23	110,69
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-	-1.006,29	-1.251,79	-1.091,34
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.320,50	-1.473,35	-1.674,25	-1.336,05
b) Soziale Aufwendungen	-604,65	-680,38	-527,89	-442,43
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.304,82	-1.233,95	-1.327,04	-1.353,58
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	-	-40,41	-88,44	-44,69
b) Übrige	-1.919,76	-1.434,05	-1.802,88	-1.682,43
7. Zwischensumme aus Z. 1 bis Z. 6 (Betriebsergebnis)	5.675,91	6.584,87	7.644,40	-2.029,17
8. Erträge aus Beteiligungen	-	-	220,00	-
9. Erträge aus anderen Wertpapieren	81,35	80,65	81,87	79,88

	01.01. bis 31.12.2017 <sup>*)</sup>	01.01. bis 31.12.2018 <sup>**)</sup>	01.01. bis 31.12.2019	01.01. bis 31.12.2020
10. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge	1,87	3,95	1,27	2,74
11. Zwischensumme aus Z. 8 bis Z. 10 (Finanzergebnis)	83,22	84,60	303,15	82,63
12. Ergebnis vor Steuern	5.759,12	6.669,47	7.947,54	-1.946,55
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-373,27	-431,05	-647,72	-19,53
14. Ergebnis nach Steuern	5.385,86	6.238,41	7.299,83	-1.966,08
15. Jahresergebnis	5.385,86	6.238,41	7.299,83	-1.966,08
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4,73	10,58	9,00	7.308,82
17. Bilanzgewinn	5.390,58	6.248,99	7.308,82	5.342,74
<sup>*)</sup> Gewinn- und Verlustrechnung-Gliederung gemäß UGB für kleine Kapitalgesellschaften				
<sup>**)</sup> Gewinn- und Verlustrechnung-Gliederung ab dem Geschäftsjahr 2018 - zur Vergleichbarkeit mit dem Jahresabschluss 2019 - und Folgejahre gemäß UGB für mittelgroße Kapitalgesellschaften				

Quelle: Jahresabschlüsse der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH

Der Ländenbetrieb am Schwedenplatz/Donaukanal und an der Wiener Reichsbrücke sind die bedeutendsten Einnahmequellen der Gesellschaft. Die daraus erzielten Umsatzerlöse waren infolge der COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren des Betrachtungszeitraumes um rd. 85 % eingebrochen.

Aufgrund dieser dramatischen Situation infolge der COVID-19-Pandemie stellte das Jahr 2020 für die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH mit einem Jahresfehlbetrag von rd. 1,97 Mio. EUR ein atypisches Geschäftsjahr dar, welches nur durch Hinzurechnung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr mit einem Bilanzgewinn von rd. 5,34 Mio. EUR abgeschlossen werden konnte.

In den Jahren 2017 bis 2019 zeigte die Gesellschaft wie auch die Jahre vorher eine kontinuierliche Steigerung der Umsatzerlöse als auch der Jahresüberschüsse, wobei sich Letztere der Jahre 2017, 2018 und 2019 auf insgesamt rd. 18,92 Mio. EUR kumulierten.

Mit den bereits im 1. Halbjahr 2021 erfolgten Impffortschritten in den meisten Industrieländern insbesondere bei den über 60-Jährigen, welche den Großteil der Flusskreuzschiffahrtspassagierinnen bzw. Flusskreuzschiffahrtspassagiere ausmachen, konnte im Vergleich zum Jahr 2020 bereits wieder ein leichter Anstieg bei der Anzahl der Schiffsanlegungen und Passagierinnen bzw. Passagiere verzeichnet werden. In der

im Zuge der Wirtschaftsplanerstellung durchgeführten Ergebnishochrechnung für das Geschäftsjahr 2021 wies die Gesellschaft dennoch einen prognostizierten Verlust von rd. 0,95 Mio. EUR aus.

### **3.3.5 Einnahmen der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH aus bundesstaatlichen Förderungsmaßnahmen im Zuge der COVID-19-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021**

Auf der Grundlage eines von der Muttergesellschaft Wien Holding GmbH eingeholten Gutachtens über die Förderungswürdigkeit von im Eigentum öffentlicher Gebietskörperschaften befindlichen Unternehmen stellte die Gesellschaft bereits im April 2020 entsprechende Anträge zur Förderung von Kurzarbeit für die überwiegende Anzahl ihrer Mitarbeitenden. Die Einnahmen der Gesellschaft aus dieser Förderungsaktion beliefen sich im Jahr 2020 auf insgesamt 387.653,46 EUR.

Darüber hinaus reichte die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH als Unternehmen, welches von der COVID-19-Pandemie besonders betroffen war, bei der COFAG entsprechende Anträge für Umsatzeratz während der Monate November und Dezember 2020 ein. Diese gelangten im Jahr 2021 in der Höhe von 145.082,38 EUR zur Auszahlung. Weiters wurde der Gesellschaft auf Antrag ein Fixkostenzuschuss in der Höhe von 112.861,52 EUR gewährt, womit sich die bundesstaatlichen COFAG-Förderungen im Jahr 2020 auf insgesamt 257.943,90 EUR beliefen.

Im Jahr 2021 stellte die Gesellschaft weitere Anträge auf bundesstaatliche Förderung (Kurzarbeit und Ausfallsbonus) zur Linderung der finanziellen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Zum Zeitpunkt der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien im November 2021 waren an die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH bereits diesbezügliche Förderungen für das Jahr 2021 in der Höhe von 520.592,03 EUR ausbezahlt worden.

### **3.4 Wesentliche Neuerungen seit der Prüfung der Gesellschaft im Jahr 2014 durch das damalige Kontrollamt der Stadt Wien**

#### **3.4.1 Beteiligung an der slowakischen Gesellschaft P.A.D., spol. s.r.o.**

Auf der Grundlage der Genehmigung des Aufsichtsrates der nunmehrigen Hafen Wien GmbH vom 27. Jänner 2017 sowie des Umlaufbeschlusses des Aufsichtsrates der Wien Holding GmbH erwarb die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH 55 % der Geschäftsanteile der slowakischen Gesellschaft P.A.D., spol. s.r.o., welche in Bratislava und an 2 weiteren Standorten in der Slowakei ebenfalls Schiffsanlegestellen an der Donau betreibt. Die diesbezügliche Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass der Gesamtkaufpreis 2.152.440,33 EUR betrug und dessen Angemessenheit von einer österreichischen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Rahmen einer Due Dilligence Prüfung bestätigt wurde. Der Gesamtkaufpreis wurde von der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH mit einer Anzahlung in der Höhe von rd. 1,10 Mio. EUR und in mehreren Tranchen, jeweils zu den Zeitpunkten der Realisierung der Bescheidverlängerung der einzelnen für den Betrieb erforderlichen Anlegestellen, beglichen. Während von der Beteiligungsgesellschaft selbst insbesondere das operative Geschäft sowie die erforderlichen Behördenangelegenheiten abgewickelt wurden, erfolgte die strategische Leitung sowie die administrative Verwaltung der Gesellschaft durch die Mehrheitseigentümerin Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH.

Nach Angabe der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH sei diese Unternehmensbeteiligung im Hinblick auf eine strategische Erweiterung des Hafenbetriebes der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH erfolgt. Im Geschäftsjahr 2020 litt diese jedoch ebenfalls unter den Folgen der COVID-19-Pandemie. Nach Abflachen der COVID-19-Pandemie und dem Wegfall der Reisebeschränkungen rechneten die Verantwortlichen der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH mit einer Erholung der Flusskreuzschifffahrt. In spätestens 2 bis 3 Jahren sollte das Vorkrisenniveau wieder erreicht werden und damit eine weitere positive Entwicklung der Beteiligung an der slowakischen Gesellschaft möglich sein.



Bezüglich der Verankerung des Prüfungsrechtes des Stadtrechnungshofes Wien im Gesellschaftsvertrag der slowakischen Beteiligungsgesellschaft führte die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH aus, dass von der slowakischen Minderheitseigentümerin dies verweigert worden war. Laut slowakischem Recht wäre die Prüfung einer slowakischen Gesellschaft durch eine Behörde der österreichischen Hoheitsverwaltung nicht zulässig.

Die Prüfungstätigkeit des Stadtrechnungshofes Wien im Rahmen des § 73b Abs. 2 WStV („Prüfung der Gebarung von wirtschaftlichen Unternehmungen, an denen die Gemeinde mit mindestens 50 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist...“) ist nicht hoheitlicher, sondern privatrechtlicher Natur. Es wurde daher empfohlen, bei der nächsten Änderung des Gesellschaftsvertrages dieser Mehrheitsbeteiligung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH das Prüfungsrecht des Stadtrechnungshofes Wien festzuschreiben.

### **3.4.2 Verschmelzung der Marina Wien GmbH in die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH**

Wie bereits erwähnt, wurden im Zuge der Umstrukturierung der Wiener Hafengruppe im Jahr 2019 deren Anteile an der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH an die Konzernmutter Wien Holding GmbH übertragen. Die Wien Holding GmbH hielt ab diesem Zeitpunkt 100 % der Anteile an der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH. Darüber hinaus wurde mit Verschmelzungsvertrag vom 27. Juni 2019 die Marina Wien GmbH als übertragende Gesellschaft mit der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH als übernehmende Gesellschaft mit Stichtag Ablauf 31. Dezember 2018 verschmolzen. Mit dieser Verschmelzung wurden die operativen Tätigkeiten der Letzteren um den Betrieb eines Motorboothafens sowie eines zusätzlichen Gebäudes mit angeschlossenen Restaurantbetrieb erweitert.

### 3.4.3 Abschluss der Modernisierungsarbeiten beim Schifffahrtszentrum an der Reichsbrücke

Zusätzlich zu den laufenden Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten wurden im Hinblick auf die Modernisierung des Hafensbetriebes im Zeitraum der Jahre 2015 bis 2020 beträchtliche Investitionen in die Aufwertung und Erweiterung der Infrastruktur beim Schifffahrtszentrum an der Reichsbrücke vorgenommen (Beträge in TEUR):

Tabelle 4: Wesentliche Investitionen in den Jahren 2015 bis 2020 in den Bereich Ländenbetrieb beim Schifffahrtszentrum der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Investitionen Ländenbereich:						
Befestigung Vorkaifläche inkl. Rampen und Parkplätze	3.900,00	593,00	1.368,00	-	-	-
Grünraumgestaltung inkl. Wasserfontänen, Fitnessgeräten, Fahnenwald etc.	686,00	579,00	-	-	-	-
Investitionen Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung etc.)	725,00	769,00	388,00	112,00	-	125,00
Investitionen Ländenbereich gesamt	5.311,00	1.941,00	1.756,00	112,00	-	125,00

Quelle: Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH

Neben Infrastrukturmaßnahmen in der Höhe von rd. 2,12 Mio. EUR für die Wasserversorgung der an den Länden zu verheftenden Kreuzfahrtschiffe sowie für deren Abwasser- und Müllentsorgung, beliefen sich die Investitionskosten der Sanierung der Vorkai- und Parkplatzflächen für die Optimierung der An- und Abreise der Passagierinnen bzw. Passagiere auf rd. 5,86 Mio. EUR. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Attraktivierung des Umfeldes des Schifffahrtszentrums zusätzlich rd. 1,27 Mio. EUR für die Schaffung von Grünflächen mit diversen Fitnessbetätigungsmöglichkeiten für Erholungssuchende und ankommende Passagierinnen bzw. Passagiere investiert.

## 3.5 Betriebliche Kennzahlen

### 3.5.1 Ländenbetrieb an der Donau und am Schwedenplatz/Donaukanal

Die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH verwaltet fast alle für den Personenverkehr relevanten Schifffahrtsanlagen auf dem Gebiet der Stadt Wien sowohl an der Donau als auch am Donaukanal.

Die Lände bei der Reichsbrücke an der Donau ist mit 12 Anlegestellen, an denen insgesamt 32 Schiffe verheftet werden können, der Hauptstandort für den Ländenbetrieb des Unternehmens. Weiters wird dieser Standort von Tagesausflugsschiffen sowie von Tragflügelbooten für die Verbindung Wien-Budapest genutzt. Neben der Möglichkeit zum Ein- und Ausstieg der Reisenden bietet die Gesellschaft an sämtlichen Anlegestellen die Versorgung mit Strom (bis 64 kW) und Wasser an. Die unmittelbar an der Kai-mauer angelegten Schiffe verfügen aufgrund entsprechender Kanalanschlüsse zusätzlich über die unmittelbare Möglichkeit zur Entsorgung von Abwässern.

Der zwischen Wien und Bratislava verkehrende Schnellkatamaran (Twin City Liner) wird ausschließlich an der Lände Schwedenplatz am Donaukanal abgefertigt. Auch an dieser Anlegestelle stehen alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung zur Verfügung.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Schiffs- und Passagierinnen- bzw. Passagieraufkommens an den Länden bei der Reichsbrücke/Donau, am Schwedenplatz/Donaukanal und in Nussdorf im Zeitraum der Jahre 2017 bis 2020:

Tabelle 5: Entwicklung des Schiffs- und Passagierinnen- bzw. Passagieraufkommens an den Länden bei der Reichsbrücke/Donau, am Schwedenplatz/Donaukanal und in Nussdorf im Zeitraum der Jahre 2017 bis 2020

	2017	2018	2019	2020
Gesamtanzahl der angelegten Schiffe	7.645	7.614	7.553	1.589
davon an der Reichsbrücke/Donau	3.550	3.635	3.843	599
davon am Schwedenplatz/Donaukanal	4.094	3.971	3.706	990
davon an der Lände in Nussdorf	1	8	4	-
Passagierinnen- bzw. Passagierzahlen Reichsbrücke	415.822	423.291	463.292	33.792
Passagierinnen- bzw. Passagierzahlen Schwedenplatz (Twin City Liner und DDSG Blue Danube)	284.948	297.014	321.879	55.897
Passagierinnen- bzw. Passagierzahlen gesamt	700.770	720.305	785.171	89.689

Quelle: Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH

Während der Ländenbetrieb in Nussdorf für die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH seit ihrem Bestehen nur von geringer Bedeutung war und seit dem Jahr 2020 als Folge des behördlich ausgesprochenen Verbotes der Zufahrt von Autobussen auf den Vorkaiplatz zu Gänze eingestellt wurde, bewegte sich

die Anzahl der angelegten Schiffe an der Reichsbrücke/Donau sowie am Schwedenplatz/Donaukanal in den Jahren 2017 bis 2019 auf konstant hohem Niveau. Die Anzahl der im Zeitraum der Jahre 2017 bis 2019 abgefertigten Passagierinnen bzw. Passagiere verzeichnete sowohl am Schifffahrtszentrum Reichsbrücke als auch am Schwedenplatz/Donaukanal einen Anstieg um mehr als 10 %.

Das Jahr 2020 war infolge der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen Beschränkungen sowohl im Hinblick auf die Anzahl der angelegten Schiffe als auch auf das Passagierinnen- bzw. Passagieraufkommen von einem dramatischen Rückgang um rd. 80 % bzw. rd. 90 % im Vergleich zum vorangegangenen Jahr gekennzeichnet. Im Punkt 3.3.4 wurden die daraus resultierenden Einbrüche der Umsatzerlöse bereits aufgezeigt.

### 3.5.2 Immobilienvermietung

Mit dem Schifffahrtszentrum bei der Reichsbrücke an der Donau, der Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz sowie seit Anfang des Jahres 2019 mit der Marina Wien verfügte die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH über 3 Immobilien, deren Räumlichkeiten z.T. an Dritte für die Errichtung von Büros, Gastronomiebetrieben sowie sonstigen betrieblichen Zwecken vermietet wurden.

Tabelle 6: Entwicklung der Flächenvermietung und deren Auslastung sowie der Mieterträge inkl. der Erträge aus der Weiterverrechnung der Nebenkosten im Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2020

	2017	2018	2019	2020
Vermietbare Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	11.217,00	11.217,00	12.717,00	12.717,00
davon vermietete Fläche (in m <sup>2</sup> )	10.311,00	10.450,00	11.997,00	11.687,00
Auslastung (in %)	91,90	93,20	94,30	91,90
Mieterträge inkl. Weiterverrechnung der Nebenkosten (in EUR)	1.566.567,95	1.650.617,48	1.939.738,67	1.924.215,46

Quelle: Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH

Die ab dem Jahr 2019 vermietbare Gesamtfläche von 12.717 m<sup>2</sup> beinhaltete erstmals auch das Gebäude Marina Wien des Privatjachthafens an der Donau, welches im Zuge der Verschmelzung der Marina Wien GmbH in die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH übernommen wurde (s. Punkt 3.4.2).

Die Auslastung der Gebäudeflächenvermietung zwischen rd. 92 % und rd. 94 % während des gesamten Betrachtungszeitraumes der Jahre 2017 bis 2020 führte zu jährlichen Mieterträgen zwischen rd. 1,57 Mio. EUR und 1,94 Mio. EUR. Im Geschäftsjahr 2020 verzeichnete die Gesellschaft, trotz des schwierigen Geschäftsumfeldes im Zuge der COVID-19-Pandemie, nur einen geringen Einnahmenrückgang aus dem Bereich Immobilienvermietung. Gründe dafür waren - wie bereits erwähnt - vereinzelte Pachtzinsreduktionen im Ausmaß von 50 % für jene Flächen, welche zum Betrieb von Restaurants und eines Fitnessstudios verpachtet wurden und deren gewerbliche Nutzung infolge gesetzlicher Vorgaben zumindest zeitweise nicht möglich war.

### 3.5.3 Stellplatzauslastung im Privatjachthafen Marina Wien

Mit Verschmelzung der Marina Wien GmbH mit der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH übernahm die Gesellschaft ab dem Jahr 2019 neben einem Gebäude mit Mehrfachnutzung (Büro, Reparaturwerkstatt, Restaurant und Motorboot-Fahrschule) auch den Hafenbetrieb für private Motorboote.

Für eine aussagekräftigere Darstellung der Entwicklung der Stellplatzauslastung wurde der Zeitraum der Jahre 2017 bis 2020 gewählt, obwohl die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH erst seit dem Jahr 2019 für diesen Geschäftsbereich verantwortlich ist:

Tabelle 7: Entwicklung der Auslastung der Stellplätze für private Motorboote im Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2020

Stellplätze Gesamtkapazität	Belegte Stellplätze			
	2017	2018	2019	2020
200	140	135	123	132

Quelle: Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH und Marina Wien GmbH

Dem Trend zur zunehmenden Größe bei neuen privaten Motorbooten wurde seitens der Gesellschaft dahingehend Rechnung getragen, dass durch Weglassen zahlreicher Stege ein Festmachen der Boote nunmehr auch längsseitig der Kaimauer möglich ist. Dies führte letztlich zu einer Verringerung der im Vergleich zum Bericht aus dem Jahr

2014 angegebenen Anzahl der Stellplätze, was aber auch infolge des erhöhten Flächenbedarfes zu einer Erhöhung der Miete dieser Stellplätze führte.

Bei einer Anzahl von nunmehr 200 verfügbaren Stellplätzen lag die Auslastung im Betrachtungszeitraum zwischen 62 % und 70 % der Gesamtkapazität. Der in obiger Tabelle ausgewiesene Rückgang auf nur noch 123 vermietete Stellplätze im 1. Jahr nach der Verschmelzung konnte im Jahr 2020 wieder ausgeglichen werden. Begründet wurde der deutliche Rückgang im Jahr 2019 von der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH mit der Verunsicherung der Kundinnen bzw. Kunden infolge des Eigentümerinnenwechsels und der damals nicht ausreichend kommunizierten Intentionen der neuen Führung. Im Hinblick auf die Erhöhung der Auslastung der vorhandenen Stellplätze empfahl der Stadtrechnungshof Wien, geeignete Marketingmaßnahmen zu überlegen.

### **3.6 Hemmnisse der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH bei der Verwertung vorhandener Potenziale für die wirtschaftliche Weiterentwicklung**

Wie bereits unter Punkt 3.2 erwähnt, bildete der zwischen der Wiener Hafen-Gruppe und der Republik Österreich am 22. Dezember 1998 abgeschlossene Bestandvertrag über den Großteil der Grundflächen am rechten Donauufer im Bereich der Stadt Wien die wichtigste Grundlage für die Geschäftstätigkeit der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH. In diesem Bestandvertrag war u.a. geregelt, dass sämtliche Vorhaben auf den diesbezüglichen Grundflächen vorab der Genehmigung der nunmehrigen via donau-Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. als Vertreterin der Republik Österreich bedürfen.

Nach Abschluss der umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Standort Schifffahrtszentrum an der Reichsbrücke (s. Punkt 3.4.3) im Jahr 2017 lag der Fokus der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH neben der Geschäftsgebarung insbesondere in der Optimierung und dem Ausbau der operativen Tätigkeiten. Angesichts des Booms der Flusskreuzschifffahrt - vor Aus-

bruch der COVID-19-Pandemie - und der damit verbundenen Vollausslastung der vorhandenen Schiffsanlegeplätze während der Sommermonate bemühte sich die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH um die Erweiterung der Anzahl der Stellplätze beim Schifffahrtszentrum.

Die geplanten Maßnahmen waren dabei im Wesentlichen:

- die Erweiterung der Schiffsanlegeplätze im angrenzenden Bereich des Hafengeländes um 2 weitere Länden - bei 3-reihiger Verheftung insgesamt 6 zusätzliche Schiffsanlegeplätze - und
- die Verlegung des Standortes der Ausflugsschiffahrt vom Schifffahrtszentrum in den Bereich der U2-Station Marina Wien, um zusätzliche Stellplätze im Bereich der Reichsbrücke für Kreuzfahrtschiffe generieren zu können.

Sämtliche Vorhaben seien nach Auskunft der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH seitens der für die Republik Österreich agierenden via donau-Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. an Bedingungen geknüpft worden, welche die Umsetzung dieser Maßnahmen für die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH unwirtschaftlich gemacht hätten.

Angesichts der medizinischen Fortschritte bei der COVID-19-Pandemie erwarteten die Verantwortlichen der Gesellschaft bis spätestens zum Jahr 2023 bzw. Jahr 2024 wieder ein Erreichen des Vorkrisenniveaus bei Schiffsanlegungen und Passagierinnen- bzw. Passagierzahlen. Dies würde in weiterer Folge wieder Vollausslastung und Ablehnung zusätzlicher Schiffsanlegungen während der Hauptsaison in den Sommermonaten bedeuten. Eine weitere Steigerung der Jahresergebnisse der Gesellschaft über das Vorkrisenniveau hinaus könnte daher ohne Erweiterung der Schiffsanlegeplätze nur durch über die bereits von der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH jährlich durchgeführten Preisanpassungen hinausgehenden Preissteigerungen erreicht werden.

Eine weitere Überlegung der Geschäftsführung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH war der Umbau des bereits beinahe 30 Jahre

alten Gebäudes Marina Wien sowie dessen Erweiterung um zusätzliche Büroräumlichkeiten. Auch in diesem Fall hätten die Vorgaben der via donau-Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m.b.H. hinsichtlich Standort und Ausfertigung des Gebäudes als schwimmende Baulichkeit am Donauufer sowie deren Wunsch, bei der künftigen wirtschaftlichen Verwertung mitzupartizipieren, dazu geführt, dass auch von der Umsetzung dieses Projektes bisher Abstand genommen wurde.

Weitere aus Sicht der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH mögliche Adaptierungen bestehender Gebäude (z.B. der aufgelassenen Pizzeria mit Eisdielen flussabwärts vom Schifffahrtszentrum) bzw. die Neuerrichtung und Weitervermietung von Gebäuden seien infolge der bestandvertraglichen Bestimmung (Abtretung von 67 % der seitens des Bestandnehmers aus dem Titel aller sonstiger Unterbestandgaben vereinnahmten Unterbestandzinse bzw. Benützungsentgelte an die Bestandgeberin) ebenfalls betriebswirtschaftlich nicht zu rechtfertigen.

#### **4. Weitere Feststellungen und Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien**

##### **4.1 Zustimmungserfordernis durch die Bestandgeberin für Entwicklungsmaßnahmen an den Liegenschaften am rechten Donauufer**

An der Entwicklung des zum Wiener Stadtgebiet zählenden rechten Donauuferstreifens besteht insbesondere für die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH, aber letztlich auch für die Stadt Wien ein starkes wirtschaftliches Interesse. Diesbezügliche Entwicklungsmaßnahmen seien lt. Auskunft der Gesellschaft in der Vergangenheit jedoch aufgrund der Pachtvertragsbestimmungen (mehrmalige Verweigerung der Zustimmung zu geplanten Vorhaben und das Recht auf 67 % an den jeweiligen Pacht- und Unterpachterträgen) blockiert worden bzw. wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen gewesen.

Eine mögliche Lösung zur Überwindung der vorhandenen Entwicklungshemmnisse wäre lt. Auskunft der Verantwortlichen der Gesellschaft die Akquirierung der derzeit von der Republik Österreich in Bestand genommenen Liegenschaften. Um zumindest eine gewisse Vorstellung über die Größenordnung eines allfälligen Kaufpreises zu haben, beauftragte die Gesellschaft im Jahr 2019 einen auf das Fachgebiet Bauwesen



und Immobilien spezialisierten Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens über den näherungsweise Verkehrswert der diesbezüglichen Flächen am rechten Donauufer zwischen Strom-km 1932,048 und Strom-km 1923,680. Die Kosten des beauftragten Gutachtens beliefen sich auf 81.211,33 EUR.

Im Hinblick auf die Nutzung des vorhandenen Potenzials für Entwicklungsmaßnahmen unter geeigneten Rahmenbedingungen empfahl der Stadtrechnungshof Wien zu klären, ob bei den zuständigen Stellen der Stadt Wien ein allfälliges Kaufinteresse für die gegenständlichen Liegenschaften bestünde und diese gegebenenfalls zur Aufnahme von Verhandlungen mit der Eigentümerin Republik Österreich bereit wären.

#### **4.2 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

Wie die Einschau zeigte, wiesen die Jahresabschlüsse der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH auch im Betrachtungszeitraum steigende Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einem Gesamtbetrag von rd. 15 Mio. EUR per 31. Dezember 2020 aus. Ein Grund des kontinuierlichen Anstieges der Kassen- und Bankguthaben war auf den bereits erwähnten Umstand zurückzuführen, dass beabsichtigte Investitionsvorhaben mangels Zustimmung durch die Bestandgeberin nicht in Angriff genommen werden konnten.

Mit Abschluss der wesentlichsten Investitionsmaßnahmen im Ländenbereich an der Reichsbrücke im Jahr 2017 (s. Punkt 3.4.3) wurde die Modernisierung des Schifffahrtssentrums weitestgehend abgeschlossen. Die im geringen Ausmaß geplanten Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in der näheren Zukunft betrafen - neben anderen laufenden Instandhaltungen - im Wesentlichen das Gebäude Schifffahrtssentrum. Kostenintensivere Investitionsvorhaben wären lt. Auskunft der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH bis zur Änderung der gegebenen Rahmenbedingungen (s. Punkt 3.6) nicht zu erwarten.

Angesichts der Höhe der liquiden Mittel der Gesellschaft empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Muttergesellschaft Wien Holding GmbH, einen entsprechenden Teil des

Kassen- und Bankguthabens als Gewinnausschüttung zu entnehmen und zur Finanzierung anderweitiger Projekte heranzuziehen. Für den eventuellen Kauf des im Bericht angesprochenen rechten Donauuferstreifens könnten diese liquiden Mittel aber auch herangezogen werden.

### **4.3 Beirat der Gesellschaft**

Wie bereits erwähnt, wurde bei der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH ein Beirat eingerichtet, der u.a. die Geschäftsführung der Gesellschaft in ihrer Aufgabenstellung „Entwicklung des rechten Donauuferstreifens“ unterstützen sollte. Die Überwindung der unter Punkt 3.6 beschriebenen Hindernisse bei der Entwicklung der Uferländen konnte durch den Beirat jedoch nicht ermöglicht werden.

Wie bei der Durchsicht der Geschäftsordnung weiters auffiel, waren darin detaillierte Regelungen für Zustimmungserfordernisse und Mitbestimmungsrechte des Beirates angeführt, welche zu den üblichen Gebarungsangelegenheiten bei der Führung einer Kapitalgesellschaft gehören. Diesbezüglich vertrat der Stadtrechnungshof Wien auch die Ansicht, dass die Betragsgrenze von 40.000,-- EUR als Zustimmungserfordernis des Beirates bei der Durchführung von Investitionen und Kreditaufnahmen sehr eng gefasst war. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Muttergesellschaft Wien Holding GmbH, die Sinnhaftigkeit des installierten Beirates zu evaluieren und im Zweifelsfall diesen durch einen Aufsichtsrat mit den üblichen Rechten und Pflichten zu ersetzen.

## **5. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlungen an die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH

Empfehlung Nr. 1:

Bei der nächsten Änderung des Gesellschaftsvertrages der slowakischen Gesellschaft, an der die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH mit 55 % beteiligt ist, wäre das Prüfungsrecht des Stadtrechnungshofes Wien festzuschreiben (s. Punkt 3.4.1).

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird Rechnung getragen. Die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH wird dieses Anliegen bei der nächsten Generalversammlung der betroffenen Gesellschaft vorbringen. Vorweg hat die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH die slowakischen Partner darüber informiert. Diese haben sich ausbedungen, die Frage auf Rechtmäßigkeit nach slowakischem Recht zu prüfen.

Empfehlung Nr. 2:

Im Hinblick auf die Erhöhung der Auslastung der Stellplätze im Privatjachthafen Marina Wien wurde empfohlen, geeignete Marketingmaßnahmen zu setzen (s. Punkt 3.5.3).

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH teilt die Analyse des Stadtrechnungshofes Wien. Die Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH hat beabsichtigt, zwecks Kundinnen- bzw. Kundenakquisitionen an diversen Fachmessen in den Jahren 2021 und 2022 teilzunehmen. Dies hat und wird aber durch die noch immer andauernde COVID-19-Pandemie verhindert. Akquisitionen im einstelligen Bereich sind gelungen. Die Bemühungen werden weiter fortgesetzt.

Empfehlung Nr. 3:

Es wäre zu klären, ob bei den zuständigen Stellen der Stadt Wien ein allfälliges Kaufinteresse für die gegenständlichen Liegenschaften bestünde und diese gegebenenfalls

zur Aufnahme von Verhandlungen mit der Eigentümerin Republik Österreich bereit wären (s. Punkt 4.1).

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Die Geschäftsführung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH ist bestrebt, die Flächen im Betriebsgebiet zu arrondieren, um damit den Grundstein für die weitere Aufwertung des Personenhafens Wien zu legen. Das Interesse an der Ausweitung der Ländennutzungsrechte wie auch am Erwerb der im Betriebsgebiet der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH befindlichen Liegenschaften wurde den Liegenschaftseigentümerinnen gegenüber bekundet. Verhandlungen konnten bislang noch nicht aufgenommen werden.

Empfehlung an die Wien Holding GmbH

Empfehlung Nr. 1:

Angesichts der Höhe der liquiden Mittel der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH wurde empfohlen, einen entsprechenden Teil des Kassen- und Bankguthabens als Gewinnausschüttung zu entnehmen und zur Finanzierung anderweitiger Projekte zu verwenden. Für den eventuellen Kauf des im Bericht angesprochenen rechten Donauuferstreifens könnten diese liquiden Mittel aber auch herangezogen werden (s. Punkt 4.2).

Stellungnahme der Wien Holding GmbH:

Im Wirtschaftsjahr 2022 ist eine Evaluierung der bestehenden Finanzmanagementrichtlinie vorgesehen. Auch eine Optimierung der Liquiditätsbestände der Wien Holding-Konzernunternehmen wird Gegenstand dieser Evaluierung sein.

## Empfehlung Nr. 2:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Sinnhaftigkeit des installierten Beirates zu evaluieren und im Zweifelsfall diesen durch einen Aufsichtsrat mit den üblichen Rechten und Pflichten zu ersetzen (s. Punkt 4.3).

### Stellungnahme der Wien Holding GmbH:

Der Beirat der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH wurde zur Unterstützung und Beratung der Geschäftsführung in allen Belangen eingerichtet (s. § 7 der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung bzw. § 2 der Geschäftsordnung für den Beirat). Der Beirat kann und soll in wichtigen und grundsätzlichen Angelegenheiten des Ländenbetriebes an der Donau und der Schiffsstation Wien City Empfehlungen abgeben. Dies mit dem Ziel, die Anzahl der Schiffsanlegungen zu steigern und die Dienstleistungspalette zu erweitern. Die Beschlüsse und Stellungnahmen des Beirates haben eine beratende bzw. empfehlende Wirkung, die als Maßstab für Entscheidungen seitens der Geschäftsführung herangezogen werden. Zwingende Zustimmungserfordernisse des Beirates sind nicht vorgesehen. Da der Schwerpunkt des Beirates somit primär auf dem Austausch und Transfer von Know-how und der Beratung der Geschäftsführung und nicht auf deren Kontrolle bzw. Überwachung liegt, erfüllt er grundsätzlich eine andere Funktion als ein klassischer GmbH-Aufsichtsrat. Die Mitglieder des Beirates unterstützen insbesondere auch wesentliche Projektentwicklungen im Zusammenhang mit Landstrom, dem Erwerb weiterer Ländennutzungsrechte etc. aktiv. Festzuhalten ist zudem, dass die Beiratsmitglieder für ihre Tätigkeit keine Entschädigung oder Aufwandsersatz erhalten (s. § 1 Punkt 6. der Geschäftsordnung für den Beirat). Die Wien Holding GmbH wird die Zweckmäßigkeit und Wirksamkeit des installierten Beirates sowie den allfälligen Ersatz

durch einen Aufsichtsrat mit den üblichen Rechten und Pflichten wie empfohlen evaluieren.

Der Stadtrechnungshofdirektor:  
Mag. Werner Sedlak, MA  
Wien, im Februar 2022