



Maßnahmen- bekanntgabe zu

Wirtschaftsagentur Wien.
Ein Fonds der Stadt Wien
und WIENER LINIEN
GmbH & Co KG,
Ersuchen des ÖVP-Klubs
betreffend Liegenschafts-
transaktionen und Geschäfts-
beziehungen der Stadt Wien
mit Bezugspunkten zu
Unternehmen der „Wienwert-
Gruppe“ bzw. zu deren
Vertretern,
Prüfungersuchen gemäß
§ 73e Abs. 1 WStV vom
11. Februar 2021, Teil 2,
Beteiligungen

StRH IV - 2135972-2022

Inhaltsverzeichnis

Erledigung des Prüfungsberichtes	4
Kurzfassung des Prüfungsberichtes	4
Bericht der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien zum Stand der Umsetzung der Empfehlung	6
Umsetzungsstand im Einzelnen	7
Empfehlung Nr. 1.....	7
Bericht der WIENER LINIEN GmbH & Co KG zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen	8
Umsetzungsstand im Einzelnen	9
Empfehlung Nr. 1.....	9
Empfehlung Nr. 2.....	10
Empfehlung Nr. 3.....	11

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
bzw.	beziehungsweise
etc.	et cetera
GmbH & Co KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
inkl.	inklusive
Nr.	Nummer
rd.	rund
StRH	Stadtrechnungshof
WStV	Wiener Stadtverfassung

Erledigung des Prüfungsberichtes

Der StRH Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 11. Februar 2021 die Geschäftsbeziehungen der Gemeinde Wien inkl. ihrer Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften etc.) mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des StRH Wien wurde am 23. November 2022 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des StRH-Ausschusses vom 1. Dezember 2022 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfungsberichtes

Der StRH Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 11. Februar 2021 die Geschäftsbeziehungen der Gemeinde Wien und ihrer Unternehmen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern einer Prüfung. Nicht nur, aber speziell, waren dabei Liegenschaftstransaktionen, Flächenwidmungsverfahren, Finanzgeschäfte etc. gemäß den Maßstäben der ziffernmäßigen Richtigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu beurteilen. Der StRH Wien erledigte das obige Ersuchen in 2 Berichtsteilen, wobei der vorliegende Berichtsteil 2, die auf gemeindeeigene Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften etc.) abzielenden Fragen behandelt.

Der Beteiligungsbericht der Stadt Wien verzeichnete mit Stichtag 31. Dezember 2020 in Summe 243 Beteiligungen. Für 204 dieser Beteiligungen bestand gemäß § 73b Abs. 2 WStV eine Prüfungsbefugnis des StRH Wien, womit diese aus Sicht des StRH Wien unter „gemeindeeigene Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften etc.)“ zu subsumieren waren. 6 der 204 gemeindeeigenen Unternehmen gaben bei der vom StRH Wien durchgeführten Befragung an, dass im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern vorlagen.

5 der vom StRH Wien bei den 204 „gemeindeeigenen Unternehmen“ erhobenen Geschäftsbeziehungen waren dem Kerngeschäft des jeweiligen „gemeindeeigenen Unternehmens“ zuzuordnen und gaben auch bei detaillierter Prüfung keinen Anlass zur Bemängelung.

2 Geschäftsbeziehungen betrafen Liegenschaftstransaktionen. Bezüglich der 1. Liegenschaftstransaktion (Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien) wurde die Durchsetzung einer Nachbesserungsvereinbarung gewürdigt. Auch schien dem StRH Wien grundsätzlich die Einräumung eines Baurechtes zur Erreichung der unmittelbaren Erfüllung des satzungsgemäß vorgesehenen Fondszweckes zielführend. Es wurde jedoch empfohlen, künftig Kaufoptionen für Liegenschaften nur in umfassend begründeten und detailliert dokumentierten Ausnahmefällen einzugehen.

Die 2. Liegenschaftstransaktion betraf den Ankauf der Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, durch die WIENER LINIEN GmbH & Co KG. Diesen Liegenschaftserwerb bewertete der StRH Wien als

grundsätzlich zweckmäßig, da dieser für die Erweiterung der Remise Kagran erforderlich war. Was jedoch die dabei gesetzten begleitenden Schritte und die Zügigkeit der Abwicklung betraf, war die Effektivität nicht durchgehend gegeben. Dies führte letztlich auch dazu, dass ein rd. 20 % über der erweiterten Höchstgrenze des Verkehrswertgutachtens angesetzt - und damit bei Betrachtung des Erwerbs der einzelnen Liegenschaft unter Nichtberücksichtigung des Remisengesamtprojektes als unwirtschaftlich zu bezeichnender - Kaufpreis zu bezahlen war.

Da davon auszugehen ist, dass das Entwicklungspotenzial solcher Gebiete - wie im gegenständlichen Fall - bekannt ist und auch die dynamische Entwicklung steigender Immobilienpreise voraussichtlich noch weiter anhalten wird, wurde auch empfohlen, künftig bei derartigen Projekten den Immobilienerwerb möglichst frühzeitig durchzuführen und zeitgerecht dazu ein eisenbahnrechtliches Bauverfahren als Grundlage für ein allfällig erforderliches Enteignungsverfahren zu beantragen.

Bericht der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien zum Stand der Umsetzung der Empfehlung

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangene Empfehlung bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlung	Anzahl	Anteil in %
umgesetzt	-	-
in Umsetzung	1	100,0
geplant/in Bearbeitung	-	-
nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu der im oben genannten Bericht des StRH Wien erfolgten Empfehlung, der Stellungnahme zu dieser Empfehlung seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des StRH Wien:

Empfehlung Nr. 1

Empfehlung Nr. 1

Es wurde empfohlen, künftig Kaufoptionen nur in umfassend begründeten und detailliert dokumentierten Ausnahmefällen einzugehen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird künftig eine der juristischen Person eingeräumte Kaufoption mit einer Change of Control-Klausel ergänzen, damit der von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien standardmäßig vereinbarte Ausschluss der Übertragbarkeit des Optionsrechtes an Dritte nicht durch einen Share-Deal umgangen werden kann.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.



Bericht der WIENER LINIEN GmbH & Co KG zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 3 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
umgesetzt	3	100,0
in Umsetzung	-	-
geplant/in Bearbeitung	-	-
nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

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

Empfehlung Nr. 1

Empfehlung Nr. 1

Der Ablauf vom Auftrag durch die Geschäftsführung zum Ankauf einer unabdingbar benötigten Liegenschaft bis zum Vorliegen eines Verkehrswertgutachtens als Preis- und Verhandlungsgrundlage wäre zu beschleunigen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WIENER LINIEN GmbH & Co KG kommt der Empfehlung nach und wird bei künftigen Prozessen dieser Art verstärkt darauf achten, die internen Vorbereitungsschritte bestmöglich zu beschleunigen und in enger Abstimmung mit Immobilienbewerberinnen bzw. Immobilienbewertern rascher zu einem finalen Bewertungsgutachten zu kommen.

Zu dem gegenständlichen Vorhaben wird angemerkt, dass aufgrund der Anzahl der weiteren vom Projekt betroffenen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer und Berechtigten (insgesamt 5) gegenüber einem isolierten Liegenschaftserwerb umfangreichere Abstimmungen im Vorfeld erforderlich waren (insbesondere die einheitliche Kommunikation mit den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern und Berechtigten sowie Terminabstimmungen in einem engen zeitlichen Abstand zueinander).

Nach Angebotseinholung und Angebotsverhandlung mit dem Gutachter wurden insgesamt 5 Gutachten bei diesem in Auftrag gegeben. Termine für Befundungen waren durch den Gutachter in der Sommerurlaubszeit mit den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern und Berechtigten zu koordinieren.

Abweichend von einem isolierten Verkehrswertgutachten war vom Gutachter besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass alle 5 Gutachten auch im Verhältnis zueinander in sich schlüssig und stimmig waren.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Die WIENER LINIEN GmbH & Co KG wird diese Empfehlung - wie in der Stellungnahme angegeben - künftig beachten.

Empfehlung Nr. 2

Empfehlung Nr. 2

Da davon auszugehen ist, dass das Entwicklungspotenzial solcher Gebiete - wie im gegenständlichen Fall - bekannt ist, und auch die dynamische Entwicklung steigender Immobilienpreise voraussichtlich noch weiter anhalten wird, wurde empfohlen, künftig bei derartigen Projekten den Immobilienerwerb möglichst frühzeitig durchzuführen und zeitgerecht dazu ein eisenbahnrechtliches Bauverfahren als Grundlage für ein allfällig erforderliches Enteignungsverfahren zu beantragen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Ein Erwerb von erforderlichen Immobilien bei derartigen Projekten ist erst nach Abschluss einer Vorprojektphase und Abstimmung dieser mit der Stadt Wien möglich. Diese Abstimmungsgespräche beinhalten auch die Finanzierung derartiger Projekte. Erst nach diesen Schritten kann die Entscheidung zur Projektumsetzung und zum Erwerb erforderlicher Liegenschaften erfolgen sowie daran angeschlossen die erforderliche Planung und Verfahrenswahl.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Die WIENER LINIEN GmbH & Co KG wird diese Empfehlung - wie in der Stellungnahme angegeben - künftig beachten.

Empfehlung Nr. 3

Empfehlung Nr. 3

Da der Aufwand für den Schlössertausch der Verkäuferin nicht in Rechnung gestellt wurde, wurde die künftige Betreuung auch diesbezüglicher Forderungen angeregt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



Die WIENER LINIEN GmbH & Co KG wird diese Empfehlung - wie in der Stellungnahme angegeben - künftig beachten.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Ing. Mag. Albert Schön

Wien, im September 2023