



Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH, Prüfung der Gebarung

StRH IV - 2231645-2022

Impressum

Stadtrechnungshof Wien
Landesgerichtsstraße 10
1082 Wien
Telefon: +43 1 4000 82911
E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at
www.stadtrechnungshof.wien.at

Der vorliegende Bericht ist ein Beitrag für den StRH Wien - Tätigkeitsbericht 2024.



Kurzfassung

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH nutzte die ehemalige MG immo GmbH als Mantelgesellschaft und firmierte diese im Jahr 2020 als 100%ige Tochtergesellschaft in Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH um. Auf Basis von Gemeinderatsbeschlüssen der Stadt Wien vom 24. Juni 2020 sollte diese als Immobilienentwicklungs- und Immobilienverwertungsgesellschaft für die Durchführung der Entwicklung, Nachnutzung und Bewirtschaftung eines Teiles des Otto-Wagner-Areals als künftigen Wissenschafts-, Kultur- und Bildungsstandort dienen.

Dem vorausgegangen war die Absiedelung von Teilen des Spitalsbetriebes auf dem Otto-Wagner-Areal. Die davon betroffenen Flächen sollten einer Nachnutzung insbesondere unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und Einbeziehung der Ergebnisse eines im Jahr 2013 abgeschlossenen Mediationsverfahrens zugeführt werden. Im Jahr 2018 konnte eine Privatuniversität für eine Übersiedelung an den Standort Wien gewonnen werden. Als Standort wurde von der Stadt Wien ein Teil des Otto-Wagner-Areals angeboten. Die damaligen Entscheidungsträger der Privatuniversität nahmen das Angebot an.

Die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH begann im Jahr 2020 mit den Vorarbeiten. Dies umfasste vor allem die rechtlichen Vorarbeiten sowie jene für die Generalsanierung der Infrastruktur und der Pavillons.

Im Juni 2022 verkündete die Privatuniversität die Absage der geplanten Ansiedelung am Otto-Wagner-Areal. Darauf folgten Verhandlungen über eine Auflösung abgeschlossener Vereinbarungen und Kompensationszahlungen für erbrachte Vorleistungen. Diese Verhandlungen mündeten in einem im März 2023 abgeschlossenen Vergleich. Darin wurde von den Vertragsparteien insbesondere festgehalten, dass erbrachte Vorleistungen durch das verkündete Projektende weit überwiegend frustriert waren. Der StRH Wien empfahl, diesen Sachverhalt in Abstimmung mit der zuständigen Abschlussprüferin bzw. dem zuständigen Abschlussprüfer auf das Vorliegen einer Verpflichtung zur Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung zu evaluieren und Auswirkungen auf den Jahresabschluss 2022 zu prüfen.

Weitere Empfehlungen ergingen hinsichtlich der Sicherstellung einer schriftlichen Vertragsgrundlage mit markt- bzw. fremdüblichen Bedingungen bei Leistungstransaktionen zwischen Konzerngesellschaften.

Im Zusammenhang mit den Planungen für ein Atelierhaus im Pavillon 18 stellte der StRH Wien fest, dass diese - obwohl der entsprechende Gemeinderatsbeschluss zum Zeitpunkt der Einschau noch nicht vorlag - auf Basis einer unverbindlichen Absichtserklärung mit der MA 7 - Kultur erfolgten. Der StRH Wien empfahl der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH auf eine zeitnahe Beschlussfassung über das Gesamtprojekt Künstleratelier hinzuwirken bzw. bei Verzögerung oder Absage des Projektes mit der MA 7 - Kultur gesondert in Verhandlungen zu treten, um eine Refundierung aufgelaufener Kosten sicherzustellen. Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Risikoreduktion empfahl der StRH Wien, vor einer Beauftragung von Dritteleistungen eine verbindliche schriftliche Vereinbarung über die eigene Beauftragung einzuholen.

Der StRH Wien unterzog die Otto Wagner Areal Revitalisierung 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 StRH Wien	11
1.1	Prüfungsgegenstand	11
1.2	Prüfungszeitraum	11
1.3	Prüfungshandlungen	12
1.4	Prüfungsbefugnis	12
1.5	Vorberichte	12
2.	Allgemeines	12
2.1	Historischer Rückblick	12
2.2	Privatuniversität.....	15
2.3	Beschlüsse des Wiener Gemeinderates zur Entwicklung und Nachnutzung	16
2.4	Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH	17
3.	Rechtliche Grundlagen	18
3.1	Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH	18
3.1.1	Nutzung eines bestehenden GmbH-Mantels	19
3.2	Steuerrechtliche Verhältnisse der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH	20
4.	Organisatorische Ausgestaltung	21
4.1	Einbindung der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH in den Wien Holding-Konzern	21
4.2	Leistungsverrechnungen mit der Muttergesellschaft	22
5.	Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse auf Basis der Jahresabschlüsse der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH.....	22
5.1	Veränderung der Vermögens- und Finanzlage.....	22
5.1.1	Anlagen in Bau	24

5.1.1.1	Bewertung der Anlagen in Bau zum 31. Dezember 2022	27
5.1.1.1.1	Wertaufhellung.....	28
5.1.1.1.2	„Imparitätesches Realisationsprinzip“.....	29
5.1.1.1.3	Außerplanmäßige Abschreibung	30
5.1.1.2	Abgänge von Anlagen in Bau im Geschäftsjahr 2022.....	32
5.1.2	Vertragsgrundlage der Weiterverrechnungen an die OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH und Rechnungsmerkmale	35
5.1.3	Kapitalausstattung der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH.....	36
5.1.4	Rückstellungen.....	38
5.1.5	Verbindlichkeiten	39
5.2	Veränderung der Ertragslage.....	39
6.	Zusammenfassende Darstellung der bisherigen Um-setzungen betreffend das Otto-Wagner-Areal	43
6.1	Umsetzungsstand der Gemeinderatsbeschlüsse zum Zeitpunkt der Einschau des StRH Wien	43
6.2	Umsetzungsstand außerhalb der Gemeinderatsbeschlüsse.....	44
7.	Zusammenfassung der Empfehlungen	46

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Organigramm.....	21
Tabelle 1: Veränderung der Vermögens- und Finanzlage zu den Stichtagen 31. Dezember.....	23
Tabelle 2: Entwicklung der Anlagen in Bau in den Jahren 2020 bis 2022	24
Tabelle 3: Eigenmittelquote der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH zu den Stichtagen 31. Dezember	38
Tabelle 4: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung in den Jahren 2019 bis 2022.....	39
Tabelle 5: Aufgliederung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen für den Zeitraum der Jahre 2019 bis 2022.....	41

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AFRAC	Austrian Financial Reporting and Auditing Committee
BO für Wien	Bauordnung für Wien
bzw.	beziehungsweise
etc.	et cetera
EUR	Euro
FN	Firmenbuchnummer
gem.	gemäß
GFW	Gemeinderatsausschuss Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
GSK	Gemeinderatsausschuss Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung
GWS	Gemeinderatsausschuss Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen
GZ	Geschäftszahl
Hrsg.	Herausgeberin bzw. Herausgeber
html	Hypertext Markup Language
https	Hypertext Transfer Protocol Secure
inkl.	inklusive
KAV	Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund
KStG	Körperschaftsteuergesetz
lit.	litera
lt.	laut
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio. EUR	Millionen Euro
n.a.	nicht anwendbar
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt
OG	Offene Gesellschaft
ORF	Österreichischer Rundfunk

OWA	Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH
OWS	OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH
P	Post-Nr.
php	Hypertext Preprocessor
PR	Public Relations
rd.	rund
RLG	Rechnungslegungsgesetz
Rz.	Randzahl
S.	Seite
s.	siehe
StRH	Stadtrechnungshof
TEUR	Tausend Euro
u.ä.	und ähnlich
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
URG	Unternehmensreorganisationsgesetz
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
vgl.	vergleiche
WSE	WSE Wiener Standortentwicklung GmbH
WStV	Wiener Stadtverfassung
www	World Wide Web
Z	Ziffer
Z.	Zeile(n)
z.B.	zum Beispiel
Zl.	Zahl

Literaturverzeichnis

AFRAC-Stellungnahme 16: Wertaufhellung und Wertbegründung (UGB), Juni 2018.

Straube/Ratka/Rauter (Hrsg.), Wiener Kommentar zum UGB II/Rechnungslegung, 3. Auflage, Wien, Stand 20. Februar 2023.

Gruber/Harrer (Hrsg.), GmbHG-Kommentar, 2. Auflage, Wien, Jahr 2018.

Hirschler (Hrsg.), Bilanzrecht Kommentar, 2. Auflage, Band I: Einzelabschluss, Wien, Jahr 2019.

Prüfungsergebnis

1. Prüfungsgrundlagen des StRH Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Der StRH Wien prüfte stichprobenweise die Gebarung der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH.

Das Ziel der Prüfung war die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit sowie der Rechts- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Die quantitative Beurteilung umfasste die rechtlichen und organisatorischen Grundlagen sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft im Betrachtungszeitraum. Die qualitative Beurteilung umfasste u.a. die strategische Ausrichtung der Gesellschaft und deren Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Gemeinderatsbeschlüsse, welche der Geschäftstätigkeit zugrunde lagen.

Nichtziele waren die vertiefende Prüfung der noch verbliebenen Nachbetreuungsarbeiten aus der vormaligen Tätigkeit der Gesellschaft als Immobilienentwicklerin vor der Umfirmierung von MG immo GmbH in Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH.

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

Nicht Gegenstand der Prüfung waren sicherheitstechnische und vergaberechtliche Aspekte.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung wurde im 1. und 2. Quartal des Jahres 2023 von der Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des StRH Wien durchgeführt. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand Ende November 2022 statt. Die Schlussbesprechung wurde Mitte Juli 2023 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste zu Beginn der Prüfung die Jahre 2019 bis 2021. Im Rahmen der laufenden Prüfung erfolgte - nach Vorlage des im Rahmen einer freiwilligen Abschlussprüfung geprüften Jahresabschlusses 2022 - aufgrund wesentlicher Entwicklungen im Geschäftsjahr 2022 eine Ausweitung des Betrachtungszeitraumes

auf die Jahre 2019 bis 2022. Die im gegenständlichen Prüfungsbericht aufgenommenen Zahlen des Jahres 2022 waren als vorläufig zu betrachten, da der Jahresabschluss 2022 zum Zeitpunkt der Einschau von der Generalversammlung der geprüften Gesellschaft noch nicht festgestellt war.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews mit der Geschäftsführung der Gesellschaft.

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 in der Errichtungserklärung der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

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

- „Prüfung der Flächenwidmungs- und Baubewilligungsverfahren sowie Liegenschaftstransaktionen in Bezug auf das Otto Wagner-Spital-Areal, Prüfersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV vom 19. Dezember 2014, StRH II - KAV-6/14“ und
- „Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund, Bauwirtschaftliche Prüfung des Umbaues Pavillon Severin im Otto Wagner-Spital, StRH SWB - 1/16“.

2. Allgemeines

2.1 Historischer Rückblick

Das von Otto Wagner entworfene und im Jahr 1907 eröffnete Areal diente ursprünglich als Heil- und Pflegeanstalt für psychische Erkrankungen. Im Laufe seines Bestehens kamen eine Reihe weiterer Schwerpunktabteilungen hinzu. Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung

umfasste die mittlerweile in Klinik Penzing umbenannte Einrichtung die Abteilungen für Psychiatrie, Innere Medizin mit Akutgeriatrie, Neurologie, Anästhesie, Intensiv- und Schmerzmedizin, Orthopädie, Atemwegs- und Lungenkrankheiten sowie das Zentrum für Suchtkranke.¹

Mit der Entscheidung der Absiedelung des Spitalsbetriebes aufgrund der „Spitalsstrategie 2030“ begann der Entscheidungsfindungsprozess für die Nachnutzung des Areals, welcher bis zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung noch nicht abgeschlossen war. Der StRH Wien hatte dazu im Jahr 2016 einen umfassenden Prüfungsbericht veröffentlicht, welcher die Entwicklung ab dem Jahr 2006 bis zum Jahr 2014 aufgearbeitet hatte.²

Die Nachnutzung des Otto-Wagner-Areals war im Wesentlichen durch 2 Prämissen geprägt:

1. Der Denkmalschutz für das historisch erhaltenswerte Gebäudeensemble bzw. Areal.
2. Die im Rahmen eines Mediationsverfahrens unter Expertinnen- und Bürgerinnenbeteiligung bzw. Experten- und Bürgerbeteiligung erarbeiteten Eckpunkte hinsichtlich der Nachnutzung, welche im April 2013 präsentiert worden waren.

Die zentralen Ergebnisse umfassten folgende Punkte:³

- *„Der Ostteil muss im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Gesamtareal betrachtet werden,*
- *das Gesamtareal des Otto-Wagner-Spitals soll im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben und kann mit zeitlich begrenzten Nutzungsrechten (z.B. im Baurecht) auf Basis genauer Gestaltungsrichtlinien vergeben werden,*
- *für das Gesamtareal sollen in Abhängigkeit der Absiedelungspläne Nachnutzungsszenarien entwickelt und kontinuierlich umgesetzt werden,*
- *eine ehestmöglich zu gründende Trägerbetriebsgesellschaft soll das ganze Areal verwalten,*
- *im Hauptteil und im westlichen Sanatoriumsbereich dürfen in den Freiflächen und zwischen den Pavillons keine Neubauten errichtet werden,*
- *für das gesamte Areal ist ein Parkpflgewerk auszuarbeiten,*

¹ Vgl. <https://klinik-penzing.gesundheitsverbund.at/abteilungen/> zuletzt abgerufen am 17. Mai 2023

² Vgl. „Prüfung der Flächenwidmungs- und Baubewilligungsverfahren sowie Liegenschaftstransaktionen in Bezug auf das Otto Wagner-Spital-Areal, Prüfersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV vom 19. Dezember 2014, StRH II - KAV-6/14“, <https://www.stadtrechnungshof.wien.at/berichte/2016/kurz/bericht02-07.html>, zuletzt abgerufen am 17. Mai 2023

³ Vgl. S. 5, Mediation Otto-Wagner-Areal, Abschlussdokument zur Mediation, prozessproviding OG, Wien, Mai 2013

- *die Grünstreifen zwischen Sanatoriumsbereich und Hauptareal bzw. Ostareal sind wesentliche räumliche Ordnungselemente der Gesamtanlage und dürfen daher nicht oberirdisch verbaut werden; die Achse Pathologie-Kirche muss frei bleiben,*
- *die Umnutzung aller Bestandsgebäude ist nur unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten möglich und*
- *es soll ein Testplanungsverfahren unter Teilnahme von ausgewählten, qualifizierten Architektinnen und Architekten im diskursiven Verfahren mit dem Expertengremium Otto-Wagner-Spital stattfinden, um potenzielle Baufelder und deren Gestaltung im Ostteil auszuloten. Architektinnen aus dem Expertengremium können nicht Teilnehmer am Testplanungsverfahren sein, sie werden beratend eingebunden.“*

Unabhängig von den 2 genannten Prämissen war die Nachnutzung des Otto-Wagner-Areals auch von rein faktischen Aspekten geprägt. Zwar hatte das Areal Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr in Form von Buslinien, jedoch schränkten seine dislozierte Lage und die fehlende Infrastruktur vor Ort die Nachnutzung ein. Hinzu kam, dass aufgrund der Größe des Areals und seiner historischen Bausubstanz von höheren Erhaltungs- und Betriebskosten gegenüber funktionalen Zweckneubauten in verdichteter Lage auszugehen war.

Die beschriebenen Rahmenbedingungen für die Nachnutzung führten letztlich auch dazu, dass seit der Entscheidung zur Absiedelung des Spitalsbetriebes eine Reihe von Überlegungen durchgeführt und Konzepte entworfen, jedoch letztlich nur wenige davon umgesetzt worden waren. Der StRH Wien hatte in seinem weiter oben genannten Bericht die Kosten für einzelne Aspekte im Rahmen der Nachnutzung erhoben, u.a. jene für die Verwertungsaktivitäten im Ostteil des Areals, dem sogenannten Wirtschaftsareal, mit Wohnbauten. Eine abschließende Aussage über alle im Rahmen des Nachnutzungsprozesses bisher angefallenen Gesamtkosten war dem StRH Wien jedoch aufgrund der Beteiligung einer Vielzahl als Stakeholdern (Wiener Gesundheitsverbund, Magistrat der Stadt Wien, Beteiligungen der Stadt Wien etc.) und damit verbundenen internen und externen Kosten im Rahmen der gegenständlichen Prüfung nicht möglich.

Davon unabhängig lag dem StRH Wien eine Studie der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH aus dem Jahr 2016 vor, welche u.a. die funktionale Nutzungskonzeption für das Otto-Wagner-Areal erarbeitet hatte. Diese sah die Nachnutzung im Wesentlichen durch funktional geclusterte Bereiche wie folgt vor:

- West-Areal - Gesundheitseinrichtungen,

- Zentrale Kernzone - Kultur, Bildung und Versorgung,
- Ost-Areal - Gesundheitseinrichtungen, Technik, Kultur und Sonderwohnformen sowie
- Periphere Kernzone - Mischnutzung aus sozialen Einrichtungen und Wohnen.

Die damaligen Herstellungskosten für die Infrastruktur inkl. Wege und Straßen hätten rd. 36,20 Mio. EUR betragen. Zur Umsetzung der damaligen Konzeption war es nicht gekommen, weil die dafür erforderliche Entscheidungsfindung ausblieb.

2.2 Privatuniversität

Eine im Jahr 1991 in New York als gemeinnützige Bildungsgesellschaft gegründete Privatuniversität mit Außenstelle in Budapest war aufgrund eines im Jahr 2017 von der ungarischen Regierung erlassenen Hochschulgesetzes gezwungen, den Standort Budapest zu verlassen. Das Hochschulgesetz hatte Lehrgänge mit amerikanischen Hochschuldiplomen verboten und damit die Lehre und Forschung am Standort Budapest vor Probleme gestellt.⁴

Die obersten politischen Ebenen des Bundes und der Stadt Wien traten zum damaligen Zeitpunkt mit dem Rektor in Gespräche und konnten im Jahr 2018 die Privatuniversität für eine Übersiedelung an den Standort Wien gewinnen. Seitens der Stadt Wien wurde ein Teil des Otto-Wagner-Areals für die Ansiedelung der Privatuniversität angeboten. Im Frühjahr 2018 war ein Memorandum of Understanding zwischen der Stadt Wien und der Privatuniversität unterzeichnet worden, die Ansiedelung auf dem Otto-Wagner-Areal durch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH bzw. eine 100%ige Tochtergesellschaft sowie der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien umzusetzen. Demnach war beabsichtigt, das Areal - nach Absiedelung des Wiener Gesundheitsverbundes - in einen Wissenschafts-, Kultur- und Bildungsstandort zu transformieren. Die Privatuniversität beabsichtigte, ihren universitären Betrieb von Budapest auf das Areal nach Wien zu verlagern.

Geplant war eine langfristige Vermietung am Areal für den Lehrbetrieb, Unterkünfte für Lehrpersonal und Studierende sowie der Umbau für eine Universitätsbibliothek. Optional sollten auch weitere Nutzungen der Privatuniversität zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht werden. Das Otto-Wagner-Areal sollte weiterhin öffentlich zugänglich bleiben und die historische Bausubstanz unter dem Aspekt des Denkmalschutzes erhalten werden. Als Vorleistungen

⁴ Vgl. <https://www.alexandria-magazin.at/magazin/der-fall-ceu-erklaert.php>, zuletzt abgerufen am 17. Mai 2023

für die Generalsanierung der Pavillons und die neuen Nutzungen sollten die Leitungsinfrastruktur und das Wegenetz erneuert werden. Für die Grünflächen sollte ein Landschaftsplanung Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

Im Jahr 2019 übersiedelte die Privatuniversität mit ihrem Lehr- und Forschungsbetrieb in ein Interimsquartier nach Wien.

2.3 Beschlüsse des Wiener Gemeinderates zur Entwicklung und Nachnutzung

Infolge der Entscheidung der Privatuniversität zur Ansiedelung am Otto-Wagner-Areal verabschiedete der Gemeinderat in seiner 70. Sitzung vom 24. Juni 2020 die folgenden 3 Beschlüsse:

1. Die Genehmigung der finanziellen Beteiligung zum Zweck der Schaffung eines Wissenschafts-, Kultur- und Bildungsstandortes auf der Liegenschaft des Otto-Wagner-Areals (445479-2020-GFW, MA 5, P 27) in Form eines je zur Hälfte nichtrückzahlbaren Zuschusses sowie einer Darlehensgewährung seitens der Stadt Wien

- an den Infrastrukturkosten in der Höhe von höchstens 65,16 Mio. EUR,
 - an den Kosten des Grunderwerbes in der Höhe von 3,70 Mio. EUR,
 - an der Beteiligung der Sanierung des Theaters in Form einer Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von 3 Mio. EUR und
 - an den bei der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien zum Zweck der Abwicklung anfallenden Kosten in der Höhe von 870.000,-- EUR,
- somit gesamt höchstens 72,73 Mio. EUR und Ermächtigung der MA 5 - Finanzwesen

- zum Abschluss eines Darlehensvertrages mit einer Laufzeit von 25 Jahren und einer Verzinsung von 1,25 % mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH sowie
- zur administrativen Abwicklung in Bezug auf die jährliche Abrechnung und Endabrechnung mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH inkl. Abrechnung und Refundierung hinsichtlich allfällig durchgeführter Vorsteuerberichtigungen aufgrund eines zu einem späteren Zeitpunkt durch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH oder einer Tochtergesellschaft abgeschlossenen Miet- und Baurechtsvertrages auch nach Endabrechnung an diese.

2. Die Festsetzung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplanes für das genaue Gebiet des Otto-Wagner-Areals sowie die Festlegung einer Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 BO für Wien und einen Teil des Plangebietes (312098-2020-GSK, MA 21 A, P 114).

3. Die Ermächtigung des Immobilienmanagements der Stadt Wien zum Abschluss von Dotations- und Dienstbarkeitsverträgen betreffend das zum damaligen Zeitpunkt in der Verwaltung des Wiener Gesundheitsverbundes stehende Otto-Wagner-Areal zu einem Gesamtwert von rd. 107,14 Mio. EUR jeweils mit der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien und der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH bzw. einer 100%igen Tochter der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zu den im Bericht der MA 69 - Immobilienmanagement vom 27. Mai 2020, Zl. MA 69-513499-2018, angeführten Bedingungen (447064-2020-GWS, MA 69, P 133).

2.4 Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH

Basierend auf den Gemeinderatsbeschlüssen nutzte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH die ehemalige MG immo GmbH als Mantelgesellschaft und firmierte diese im Jahr 2020 als 100%ige Tochtergesellschaft in Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH um. Diese sollte fortan als reine Projektgesellschaft für die Umsetzung des Wissenschafts-, Kultur- und Bildungsstandortes am Otto-Wagner-Areal dienen.

Die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH begann noch im selben Jahr mit den Vorarbeiten. Dies umfasste vor allem die rechtlichen Vorarbeiten sowie jene für die Generalsanierung der Infrastruktur und der Pavillons. Die Vorarbeiten der Gesellschaft für die Ansiedelung der Privatuniversität am Otto-Wagner-Areal erfolgten bis in das Jahr 2022.

Im Juni 2022 informierte die neue Rektorin der Privatuniversität die oberste politische Ebene der Stadt Wien, dass sich die Privatuniversität nun doch nicht am Areal ansiedeln werde. Pressemeldungen zufolge hätte der Privatuniversität die Adaption des Universitätsbetriebes am Otto-Wagner-Areal rd. 700 Mio. EUR gekostet, was dem Vernehmen nach für diese zu teuer war. Darüber hinaus bestanden grundsätzlich Zweifel an der Eignung des Standortes.⁵

Mit dieser Entscheidung der Privatuniversität war die weitere Zukunft der Nachnutzung wieder ungewiss. Der StRH Wien erhob im Rahmen seiner gegenständlichen Prüfung, dass die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH im März 2023 eine Einigung mit der Privatuniversität über die Auflösung der abgeschlossenen Vereinbarungen und über eine Kompensationszahlung durch die Privatuniversität für bereits vorfinanzierte Leistungen erzielte.

⁵ Vgl. <https://wien.orf.at/stories/3162236/> sowie <https://wien.orf.at/stories/3162439/>, zuletzt abgerufen am 17. Mai 2023

3. Rechtliche Grundlagen

3.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH

Die Ersteintragung der Gesellschaft im Firmenbuch erfolgte am 29. Jänner 2008 auf Basis der Errichtungserklärung vom 19. Dezember 2007 unter der Firmierung MG immo GmbH. Mit Generalversammlungsbeschluss vom 12. Oktober 2020 wurde die Errichtungserklärung vollinhaltlich neugefasst und der Firmenwortlaut in Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH abgeändert. Die Gesellschaft war im Firmenbuch unter FN 304873v eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft war Wien.

Gegenstand der Gesellschaft war ursprünglich die Errichtung, der Betrieb und die Verwaltung von Immobilien am Standort Wien. Seit der Neufassung der Errichtungserklärung vom 12. Oktober 2020 lautete der Gegenstand der Gesellschaft wie folgt:

„a) die gesamtplanerische Entwicklung und Verwaltung des Otto-Wagner-Areals, unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher Zielsetzungen und sonstiger öffentlicher Zwecke der Stadt Wien,

b) die Errichtung, der Betrieb und die Verwaltung von Immobilien am Otto-Wagner-Areal,

c) der Erwerb, die Verwertung, die Verwaltung, Vermietung, Verpachtung, Miete und Pacht von unbeweglichem Vermögen, insbesondere im Bereich des Otto-Wagner-Areals, unter besonderer Berücksichtigung der öffentlichen Zwecke der Stadt Wien,

d) der An- und Verkauf, die Verwaltung, Vermietung, Verpachtung, Miete und Pacht von beweglichen Vermögen und

e) die Beteiligung an anderen, gleichen oder ähnlichen Unternehmungen sowie die Übernahme eines persönlich haftenden Gesellschafters bei Personengesellschaften.“

Die Gesellschaft war weiters unverändert seit ihrer Gründung zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder zweckdienlich sind, insbesondere auch zur Gründung von Tochtergesellschaften. Bankgeschäfte im Sinn des Bankwesensgesetzes waren ausgeschlossen.

Bei der geprüften Gesellschaft handelte es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 Abs. 1 UGB. Die Jahresabschlüsse der Gesellschaft wurden im Betrachtungszeitraum der Jahre 2019 bis 2022 einer freiwilligen Jahresabschlussprüfung durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Jahresabschlussprüfungen führten zu keinen Stellungnahmen zu Tatsachen nach § 273 Abs. 2 und Abs. 3 UGB (Ausübung der Redepflicht). Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes gemäß § 22 Abs. 1 Z 1 URG waren nicht gegeben. Das zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2022 eingetragene Stammkapital betrug 35.000,-- EUR und war zur Gänze einbezahlt.

Die Organe der Gesellschaft waren lt. letztgültiger Errichtungserklärung die Geschäftsführung und die Generalversammlung, ein Aufsichtsrat konnte bestellt werden. Die Geschäftsführung konnte aus 1 Person oder mehreren Personen bestehen. War nur 1 Geschäftsführerin bzw. 1 Geschäftsführer bestellt, so vertrat diese bzw. dieser die Gesellschaft selbstständig. Waren mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer bestellt, so wurde die Gesellschaft durch 2 Geschäftsführerinnen bzw. 2 Geschäftsführer gemeinsam oder, falls Gesamtprokuristinnen bzw. Gesamtprokuristen bestellt waren, durch 1 Geschäftsführerin bzw. 1 Geschäftsführer gemeinsam mit 1 Gesamtprokuristin bzw. 1 Gesamtprokuristen vertreten.

Der StRH Wien stellte fest, dass sich die Zusammensetzung der Geschäftsführung wiederholt veränderte und im Betrachtungszeitraum der Jahre 2019 bis 2022 in Summe 7 Geschäftsführer tätig waren. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren 2 Geschäftsführer und 1 Gesamtprokurist bestellt. Als Begründung für die Geschäftsführerwechsel wurde die Pensionierung 1 Geschäftsführers sowie die Anpassung an den Arbeitsumfang genannt. Weiters wurde 1 als Geschäftsführer bestellter externer Berater aus persönlichen Gründen abberufen und durch 1 Mitarbeitenden der Muttergesellschaft ersetzt. Die Gesellschaft beschäftigte selbst kein Personal. Zur Aufgabenerbringung bediente sich die geprüfte Gesellschaft des Personals und der Infrastruktur der Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH auf Basis einer Vereinbarung zur internen Leistungsverrechnung. Ein Aufsichtsrat war im Betrachtungszeitraum nicht bestellt.

3.1.1 Nutzung eines bestehenden GmbH-Mantels

Die ursprünglich unter der Firma MG immo GmbH betriebene Geschäftstätigkeit konzentrierte sich auf Immobilienprojektentwicklungen im 22. Wiener Gemeindebezirk. Laut

Auskunft der geprüften Gesellschaft erfolgte im Jahr 2018 die Veräußerung aller noch verfügbaren Flächen aus der vorherigen Projektentwicklungstätigkeit. Weitere Dotationen der Gesellschaft mit Grundstücken bzw. Ankäufe von Grundstücken erfolgten nicht. Im Jahr 2019 führte die Gesellschaft nur mehr Nachbetreuungsarbeiten im Zusammenhang mit den erfolgten Grundstücksverkäufen durch, welche insbesondere die Nachverrechnung von Grundbesitzabgaben umfasste.

Laut Auskunft der geprüften Gesellschaft sei die MG immo GmbH ab dem 2. Quartal 2020 von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH mit der Umsetzung der am 24. Juni 2020 beschlossenen Gemeinderatsbeschlüsse zur Schaffung eines Wissenschafts-, Kultur- und Bildungsstandortes auf dem Otto-Wagner-Areal betraut worden. Die tatsächliche Umfirmierung der Gesellschaft in Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH erfolgte, wie oben dargestellt, mit Generalversammlungsbeschluss vom 12. Oktober 2020.

3.2 Steuerrechtliche Verhältnisse der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH

Die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH war zum Zeitpunkt der Prüfung beim Finanzamt für Großbetriebe unter der Steuer-Nr. 09-132/8054 erfasst. Die Gesellschaft war seit der Gründung im Jahr 2008 aufgrund eines Gruppen- und Steuerumlagevertrages in eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der Wien Holding GmbH einbezogen. Die Ergebniszurechnung im Betrachtungszeitraum erfolgte daher bei der Konzernmutter.

Im Zuge der Prüfung legte die geprüfte Gesellschaft die USt-Bescheide der Veranlagungsjahre 2019 bis 2021 vor. Steuerbare Umsätze wurden im Betrachtungszeitraum lediglich im Jahr 2021 in unwesentlichem Ausmaß erzielt, wobei der USt-Jahresbescheid 2021 durch geltend gemachte Vorsteuern einen Vorsteuerüberhang auswies.

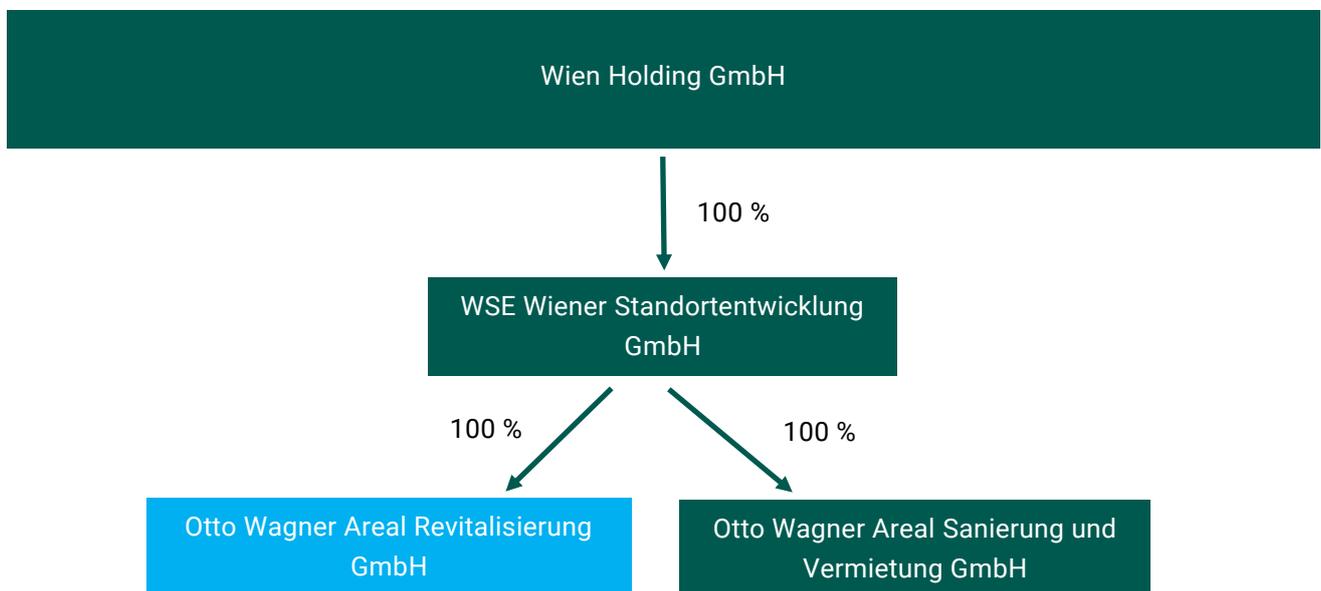
Die geprüfte Gesellschaft erteilte die Auskunft, dass im Betrachtungszeitraum keine abgaben- und beitragsrechtlichen Außenprüfungen stattgefunden haben. Rechtsmittel in Steuerangelegenheiten der Gesellschaft waren lt. Schreiben der steuerlichen Vertretung zum 31. Dezember 2022 nicht anhängig.

4. Organisatorische Ausgestaltung

4.1 Einbindung der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH in den Wien Holding-Konzern

Zum Zeitpunkt der Ersteintragung am 29. Jänner 2008 hielt die Wien Holding GmbH 100 % der Anteile an der geprüften Gesellschaft als direkte Beteiligung. Infolge einer Umstrukturierung im Wien Holding-Konzern wurden 95 % der Anteile von der Wien Holding GmbH auf die 100%ige Tochtergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH übertragen und diese Änderung am 19. Jänner 2013 im Firmenbuch eingetragen. Nach Abschluss der Immobilienverkäufe im Jahr 2018 veräußerte die Wien Holding GmbH die verbliebenen 5 % der Anteile der geprüften Gesellschaft an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH. Diese Änderung wurde am 2. Februar 2019 im Firmenbuch eingetragen. Unverändert stellte sich die organisatorische Eingliederung der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH in den Wien Holding-Konzern zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

Abbildung 1: Organigramm



Quelle: Firmenbuch, Darstellung: StRH Wien

Die OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH war eine weitere am Otto-Wagner-Areal tätige Projektgesellschaft und 100%ige Schwestergesellschaft der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH und wurde hinsichtlich der bestandenen Leistungsbeziehungen in die gegenständliche Prüfung miteinbezogen.

4.2 Leistungsverrechnungen mit der Muttergesellschaft

Die geprüfte Gesellschaft war auf Basis einer schriftlichen Vereinbarung in die interne Leistungsverrechnung mit der Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH einbezogen. Darin war festgelegt, dass die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH als Muttergesellschaft die Beteiligungen hält und das Personal sowie die Infrastruktur bereitstellt. Die Tochter- bzw. Enkelgesellschaften übernahmen die Aufgabenbereiche Umsetzung von Bestandsvermietung, Immobilienentwicklung sowie weitere Dienstleistungen.

Die Vereinbarung zur internen Leistungsverrechnung regelte die Umlage des Personalaufwandes, der Abschreibungen und sonstigen Aufwände der Muttergesellschaft auf die einzelnen Beteiligungsgesellschaften, wobei ein Restanteil bei der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH für deren Leistungsbedarf verblieb. Die Verrechnungen erfolgten dabei ohne einen Aufschlag.

Die konkrete Leistungsverrechnung erfolgte anhand des Zeitbedarfes der Mitarbeitenden für die jeweilige Gesellschaft. Die zu verteilende Jahresverrechnungssumme pro Mitarbeitenden setzte sich aus den Personalkosten der einzelnen Mitarbeitenden zuzüglich einer kalkulatorischen Verwaltungsumlage für Abschreibungen und sonstige Aufwendungen zusammen. Daneben wurden indirekte Leistungen auf Basis eines jährlich fixierten Abrechnungsschlüssels auf die einzelnen Gesellschaften umgelegt.

5. Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse auf Basis der Jahresabschlüsse der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH

5.1 Veränderung der Vermögens- und Finanzlage

Die Veränderung der Vermögens- und Finanzlage der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH stellte sich im Betrachtungszeitraum wie folgt dar:

Tabelle 1: Veränderung der Vermögens- und Finanzlage zu den Stichtagen 31. Dezember

	31.12.2019 in EUR	31.12.2020 in EUR	31.12.2021 in EUR	31.12.2022 in EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Geleistete Anzahlungen	-	-	-	19.699,20
II. Sachanlagen				
1. Bauten	-	-	-	83.406,32
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	-	-	-	7.952,15
3. Anlagen in Bau	-	1.104.209,86	4.206.511,86	3.320.449,63
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.387,33	17.796,12	17.602,02	17.602,02
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	-	267.829,26
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	-	15.302,00	1.261,26	1.905,89
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.031.141,58	522.477,79	1.760.738,86	2.362.376,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten	-	-	-	68,50
Bilanzsumme Aktiva	1.032.528,91	1.659.785,77	5.986.114,00	6.081.289,55
A. Eigenkapital				
I. Eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
II. Kapitalrücklagen				
1. Nicht gebundene	-	-	5.000.000,00	5.000.000,00
III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	301.309,70	101.705,78	-205.947,18	-1.112.400,41
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	662.941,75	130.000,00	-	-
2. Sonstige Rückstellungen	4.600,00	9.443,00	197.109,95	319.329,04
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	642,00	380.131,12	622.142,08	155.650,04

	31.12.2019 in EUR	31.12.2020 in EUR	31.12.2021 in EUR	31.12.2022 in EUR
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.623,71	972.863,49	321.211,39	1.683.592,88
3. Sonstige Verbindlichkeiten	411,75	30.642,38	16.597,76	118,00
Bilanzsumme Passiva	1.032.528,91	1.659.785,77	5.986.114,00	6.081.289,55

Quelle: Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH, Darstellung: StRH Wien

Die Veränderung der Vermögens- und Finanzlage war geprägt durch die erfolgte Aufnahme der wirtschaftlichen Tätigkeit am Otto-Wagner-Areal im Jahr 2020 unter Verwendung einer Mantelgesellschaft mit Restvermögen aus der vorangegangenen Geschäftstätigkeit unter der Firmierung MG immo GmbH. Der Anstieg der Bilanzsumme von rd. 1,03 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2019 auf rd. 6,08 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022 betraf aktivseitig im Wesentlichen Zugänge an Anlagen in Bau im Sachanlagevermögen sowie die Zunahme der Guthaben bei Kreditinstituten und der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, welche zu einem Anstieg des Umlaufvermögens führten. Korrespondierend dazu war passivseitig primär der Anstieg der Kapitalrücklagen aufgrund eines von der Stadt Wien geleisteten Zuschusses über 5 Mio. EUR sowie der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen für den Anstieg der Bilanzsumme verantwortlich.

5.1.1 Anlagen in Bau

Im Zusammenhang mit der Projektentwicklungstätigkeit am Otto-Wagner-Areal aktivierte die geprüfte Gesellschaft im Betrachtungszeitraum ab dem Geschäftsjahr 2020 Anlagen in Bau im Sachanlagevermögen. Der StRH Wien stellte in der unten angeführten Tabelle die Entwicklung dieser Bilanzposition auf Grundlage der Anlagenspiegel dar und ermittelte zusätzlich die davon auf Dritteleistungen von externen Gesellschaften sowie interne Leistungsverrechnungen von Personal- und Verwaltungsumlagen durch die Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH entfallenen Beträge (in TEUR):

Tabelle 2: Entwicklung der Anlagen in Bau in den Jahren 2020 bis 2022

	2020 in TEUR	2021 in TEUR	2022 in TEUR
Stand zum 01.01.	-	1.104	4.207
Zugänge	1.105	3.255	1.660
davon Dritteleistungen	686	2.533	718

	2020 in TEUR	2021 in TEUR	2022 in TEUR
davon interne Leistungsverrechnung	419	702	942
davon aktivierte Zinsen	-	19	-
Abgänge	-1	-152	-2.454
davon Drittleistungen	-	-150	-2.449
davon interne Leistungsverrechnungen	-	-	-
Umbuchungen	-	-	-92
davon Drittleistungen	-	-	-90
davon interne Leistungsverrechnungen	-	-	-
Stand zum 31.12.	1.104	4.207	3.320

Quelle: Jahresabschlüsse und Finanzbuchhaltung der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH,
Ermittlung, Gliederung und Darstellung: StRH Wien

Im Betrachtungszeitraum erfolgten keine Abschreibungen der Anlagen in Bau, weshalb die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten den bilanziellen Buchwerten entsprachen und sich wie folgt entwickelten:

- Im Jahr 2020 betrafen die Zugänge an Anlagen in Bau von gesamt rd. 1,11 Mio. EUR mit rd. 0,69 Mio. EUR Drittleistungen (u.a. Vermessungsleistungen, Bestandserhebungen, Nutzungsstudie „Student-Housing“ und Baustatik) und mit rd. 0,42 Mio. EUR interne Leistungsverrechnungen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH,
- im Jahr 2021 betrafen die Zugänge an Anlagen in Bau von gesamt rd. 3,25 Mio. EUR mit rd. 2,53 Mio. EUR Drittleistungen (u.a. weitere Bestandsaufnahmen, Nutzungsstudie Künstlerquartier, Erstellung von Konsensplänen, Leistungen im Zusammenhang mit Ausschreibungen und Vergabeverfahren, Kanaluntersuchungen, Vorentwurf und Grundlagenanalyse „Student-Housing“ sowie Studie Infrastruktur) und mit rd. 0,70 Mio. EUR interne Leistungsverrechnungen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH aus Personal- und Verwaltungsumlagen. Daneben wurden Abgänge an Anlagen in Bau in der Höhe von rd. 0,15 Mio. EUR verbucht und
- im Jahr 2022 betrafen die Zugänge an Anlagen in Bau von gesamt rd. 1,66 Mio. EUR mit rd. 0,72 Mio. EUR Drittleistungen und mit rd. 0,94 Mio. EUR interne Leistungsverrechnungen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH aus der Personal- und Verwaltungsumlage. Daneben wurden Abgänge an Anlagen in Bau in der Höhe von rd. 2,45 Mio. EUR verbucht, welche im Wesentlichen auf die Weiterverrechnung von Drittleistungen (u.a.

betreffend Bestandserhebungen, Architektinnen- bzw. Architektenleistungen und Vergabeverfahren) zum Buchwert an die Schwestergesellschaft OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH zurückgingen. Weiters erfolgten Umbuchungen von Anlagen in Bau auf Bauten sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung in der Höhe von insgesamt 0,09 Mio. EUR, welche im Wesentlichen auf die Fertigstellung eines Infopavillons am Otto-Wagner-Areal zurückgingen.

Der StRH Wien hielt zur Zusammensetzung der aktivierten Positionen in den Anlagen in Bau fest, dass es sich dabei um mehrere Projekte am Otto-Wagner-Areal handelte. Auf Basis einer von der geprüften Gesellschaft vorgelegten Aufstellung zu Auftragsvergaben bis Dezember 2021 waren u.a. die Projekte Infrastruktur, „Student-Housing“ und Pavillon 18 (Künstleratelier) zu unterscheiden.

Zum 31. Dezember 2022 betrug der Stand an Anlagen in Bau nach den o.a. Zu- und Abgängen rd. 3,32 Mio. EUR. Davon entfiel ein Betrag von rd. 2,06 Mio. EUR auf aktivierte Aufwendungen aus der unter Punkt 4.2 dieses Berichtes dargestellten Leistungsverrechnung von Personal- und Verwaltungsumlagen durch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH. Eine nach „Projekten“ gegliederte Aufstellung der Leistungsverrechnungen von Personal- und Verwaltungsumlagen lag lt. der geprüften Gesellschaft nicht vor (Leermeldung). Daneben erfolgten weitere Leistungsverrechnungen von Personal- und Verwaltungsumlagen in den Jahren 2020 bis 2022 in der Gesamthöhe von rd. 0,97 Mio. EUR inkl. USt von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH an die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH, welche im jeweiligen Geschäftsjahr sofort aufwandswirksam verbucht wurden. In Summe betragen die der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH aufgelaufenen Aufwendungen aus Leistungsverrechnungen von Personal- und Verwaltungsumlagen in den Jahren 2020 bis 2022 daher rd. 3,03 Mio. EUR.

Wie bereits erwähnt, erklärte die Privatuniversität am 23. Juni 2022 gegenüber dem Bürgermeister der Stadt Wien mündlich die Absage der geplanten Ansiedelung am Otto-Wagner-Areal und damit das Projektende. Laut Auskunft der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH seien in der Folge im Zeitraum vom August 2022 bis März 2023 Verhandlungen mit der Privatuniversität über eine Auflösung abgeschlossener Vereinbarungen sowie einer Kompensationszahlung für erbrachte Vorleistungen erfolgt. Diese Verhandlungen führten zu einem am 9. März 2023 vor dem Bezirksgericht Favoriten abgeschlossenen gerichtlichen Vergleich.

In diesem zwischen der Privatuniversität, der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH sowie 2 weiteren Parteien abgeschlossenen Vergleich wurde betreffend die von der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH bis 23. Juni 2022 erbrachten Vorleistungen explizit ausgeführt, dass diese durch das von der Privatuniversität verkündete Projektende weit überwiegend frustriert waren.

Ausgehend von dieser Situation verpflichtete sich die Privatuniversität Schadenersatz an die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH in folgendem Umfang zu leisten:

- „Abschlagszahlung OWA-Personalkosten“ in der vereinbarten Höhe (Ersatz eines Anteiles von 87 % der seit 25. September 2020 bis 21. November 2021 sowie von 50 % der seit 22. November 2021 bis 3. Juni 2022 aufgelaufenen Personalkosten lt. zugrunde liegender Aufstellungen).
- „Abschlagszahlung OWA-Drittkosten“ in der vereinbarten Höhe (Ersatz eines Anteiles von 87 % der seit 25. September 2020 bis 3. Juni 2022 aufgelaufenen Drittkosten lt. zugrunde liegender Aufstellung, abzüglich der bei der Privatuniversität aufgelaufenen und für die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH verwertbaren Drittkosten).

Der auf Basis des gerichtlichen Vergleiches von der Privatuniversität zu leistende Gesamtbetrag an Schadenersatz ging am Folgetag, dem 10. März 2023, am Girokonto der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH ein.

5.1.1.1 Bewertung der Anlagen in Bau zum 31. Dezember 2022

Im Jahresabschluss 2022 erfolgte trotz Absage der Ansiedelung der Privatuniversität im Juni 2022 keine außerplanmäßige Abschreibung der Anlagen in Bau und dieser Umstand fand auch keinen Eingang in den Anhang. Die geprüfte Gesellschaft führte als Begründung für das Unterbleiben einer außerplanmäßigen Abschreibung hinsichtlich der verbliebenen Anlagen aus, dass zum 31. Dezember 2022 aufgrund der erfolgten Weiterverrechnung der Investitionen für das Projekt „Student-Housing“ an die OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH kein Abschreibungsbedarf bestanden habe.

Laut Auskunft der geprüften Gesellschaft erfolgte die Erstellung und Finalisierung des Jahresabschlusses 2022 im Zeitraum vom Jänner 2023 bis 22. Februar 2023. Zu diesem Zeitpunkt seien die Gespräche mit der Privatuniversität noch nicht abgeschlossen und die Entschädigungssummen noch nicht fixiert gewesen. Die Otto Wagner Areal Revitalisierung

GmbH habe der Privatuniversität Unterlagen über Richtwerte zur Abgeltung der Vorleistungen vorgelegt, und es habe keine Veranlassung mit einem Scheitern der Gespräche bis zum Abschluss der Jahresabschlusserstellung zu rechnen bestanden. Konsequenterweise habe daher auch die finale Beurteilung der Weiterverwendbarkeit von Vorleistungen noch unterbleiben müssen.

Die Unterfertigung des Jahresabschlusses durch die Geschäftsführung der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH erfolgte am 10. März 2023.

Laut Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH zum 31. Dezember 2022 wurde die Abschlussprüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum vom 7. Februar 2023 bis 10. März 2023 durchgeführt und mit dem Datum des Berichtes, dem 10. März 2023, materiell abgeschlossen. Der Bestätigungsvermerk datierte mit 10. März 2023.

Die diesbezügliche Beurteilung des StRH Wien stellte sich wie folgt dar.

Im Hinblick auf den Jahresabschluss wurde die Erstellung, Aufstellung und Feststellung unterschieden. Unter Erstellung waren Tätigkeiten zu verstehen, die erforderlich sind, um auf Basis der Buchführung, des Inventars und sonstiger relevanter Informationen den Jahresabschluss zu entwickeln. Die Aufstellung des Jahresabschlusses war gemäß § 222 Abs. 1 UGB ein Akt der gesetzlichen Vertreterinnen bzw. Vertreter einer Kapitalgesellschaft - im konkreten Fall der Geschäftsführung einer GmbH -, welche u.a. über die ordnungsmäßige Ausübung von Ansatz-, Bewertungs- und Ausweiswahlrechten sowie Ermessensspielräumen zu entscheiden und den Jahresabschluss zu unterzeichnen haben. Unter Feststellung des Jahresabschlusses wurde die Prüfung und Billigung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung bei der GmbH verstanden, der Jahresabschluss wurde dadurch verbindlich.

5.1.1.1.1 Wertaufhellung

§ 201 Abs. 2 Z 4 lit. b UGB regelte als Element des Vorsichtsprinzips, dass erkennbare Risiken und drohende Verluste, die in dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, im Jahresabschluss zu berücksichtigen sind, selbst wenn die Umstände erst zwischen dem Abschlussstichtag und dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt wurden.⁶ Die zur Aufstellung des Jahresabschlusses verpflichteten Mitglieder der

⁶ Vgl. AFRAC 16 (Juni 2018), Rz. 6

Geschäftsführung hatten dafür zu sorgen, dass der Kenntnisstand über die Verhältnisse am Abschlussstichtag zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses möglichst umfassend ist. Daher waren sie verpflichtet, alle für Ansatz und Bewertung relevanten Erkenntnisse innerhalb des Wertaufhellungszeitraumes zu beschaffen. Diese Pflicht umfasste alle einer ordentlichen und gewissenhaften Unternehmerin bzw. einem ordentlichen und gewissenhaften Unternehmer zumutbaren Maßnahmen.⁷

Gemäß § 201 Abs. 2 Z 4 lit. b UGB endete der Wertaufhellungszeitraum mit dem Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses.⁸ Die Aufstellung des Jahresabschlusses wurde spätestens durch die Unterzeichnung des Jahresabschlusses gemäß § 194 oder gemäß § 222 Abs. 1 UGB dokumentiert. Die Unterfertigung war aber nicht konstitutiv für die Aufstellung. Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses und somit Ende des Wertaufhellungszeitraumes war bei Gesellschaften jener Tag, an dem die gesetzlichen (= organschaftlichen) Vertreterinnen bzw. Vertreter nachweislich den Beschluss über die Aufstellung des Jahresabschlusses fassen.⁹

Ein Beschluss der Geschäftsführung über die Aufstellung des Jahresabschlusses vor dem Datum der Unterschrift lag lt. Auskunft der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH nicht vor, weshalb der StRH Wien in seiner weiteren Beurteilung von einer Aufstellung des Jahresabschlusses 2022 am 10. März 2022 ausging. Dies entsprach der Praxis, da sich ansonsten in der zeitlichen Lücke zwischen Aufstellung und Bestätigungsvermerk durch die Wirtschaftsprüferin bzw. den Wirtschaftsprüfer ein ungeprüfter Zeitraum ergeben hätte. Daraus folgte, dass der am 9. März 2023 abgeschlossene gerichtliche Vergleich zeitlich vor Aufstellung des Jahresabschlusses 2022 lag und zur Beurteilung der Verhältnisse am Abschlussstichtag miteinzubeziehen war.

5.1.1.1.2 „Imparitätisches Realisationsprinzip“

Als besondere Ausprägungsformen des Vorsichtsprinzips galten gemäß § 201 Abs. 2 Z 4 das Realisationsprinzip (lit. a) für den Gewinn und das Imparitätsprinzip (lit. b) für den Verlustausweis (sogenanntes „Imparitätisches Realisationsprinzip“).¹⁰

⁷ Vgl. AFRAC 16 (Juni 2018), Rz. 7

⁸ Vgl. AFRAC 16 (Juni 2018), Rz. 9

⁹ Vgl. AFRAC 16 (Juni 2018), Rz. 11

¹⁰ Vgl. Urnik/Urtz/Rohn/Steinhauser in Straube/Ratka/Rauter, UGB II/RLG³, § 201, Rz. 54

Das Realisationsprinzip besagte, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne auszuweisen sind. Hinsichtlich des von der Privatuniversität geleisteten Schadenersatzes entstand im Jahr 2023 auf Basis des am 9. März 2023 abgeschlossenen gerichtlichen Vergleiches eine konkrete schuldrechtlich durchsetzbare Verpflichtung der Privatuniversität. Entsprechend war die am 10. März 2023 eingelangte Schadenersatzzahlung zweifellos nicht im Jahresabschluss 2022 zu erfassen.

Anders als Gewinne waren nicht nur feststehende, sondern auch erkennbare Risiken und drohende Verluste bereits im Zeitpunkt ihrer Entstehung (Verursachung) zu berücksichtigen. Sie schlugen sich im Jahresabschluss als „erwartete negative Erfolgsbeiträge aus der Abwicklung eingeleiteter Geschäfte“ nieder und waren entweder durch Abwertungen oder durch Bildung von Rückstellungen zu berücksichtigen, auch wenn dieser Verlust zum Bilanzstichtag am Markt noch nicht realisiert wurde (Prinzip der Verlustantizipation).¹¹ Erkennbar waren negative Erfolgsbeiträge dann, wenn sie im Sinn einer vernünftigen unternehmerischen Beurteilung als mögliche künftige Wertminderungen vorhersehbar sind, wobei für den Eintritt der Risiken und Verluste eine gewisse sachlich begründete und damit nachprüfbare Wahrscheinlichkeit besteht.¹²

5.1.1.1.3 Außerplanmäßige Abschreibung

Gemäß § 204 Abs. 2 UGB waren Gegenstände des Anlagevermögens bei voraussichtlich dauernder Wertminderung ohne Rücksicht darauf, ob ihre Nutzung zeitlich begrenzt ist, außerplanmäßig auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert abzuschreiben.

Ein Vermögensgegenstand sollte nicht mit einem Buchwert in der Bilanz ausgewiesen werden, der über den voraussichtlich in Zukunft daraus erzielbaren wirtschaftlichen Vorteilen liegt. Unabhängig davon, ob ein abnutzbarer oder nicht abnutzbarer Vermögensgegenstand vorliegt, war deshalb zum Abschlussstichtag zu prüfen, ob der beizulegende Wert (§ 189a Z 3 UGB) den Buchwert unterschreitet. Die Überprüfung umfasste daher u.a. auch Anlagen in Bau.¹³

¹¹ Vgl. Urnik/Urtz/Rohn/Steinhausner in Straube/Ratka/Rauter, UGB II/RLG³, § 201, Rz. 64 (m.w.N.)

¹² Vgl. Urnik/Urtz/Rohn/Steinhausner in Straube/Ratka/Rauter, UGB II/RLG³, § 201, Rz. 65 (m.w.N.)

¹³ Vgl. Janschek/Jung, in Hirschler (Hrsg.), Bilanzrecht I², § 204, Rz. 49

Der StRH Wien stellte fest, dass durch die Absage der Ansiedelung der Privatuniversität am Otto-Wagner-Areal im Juni 2022 ein Ereignis eintrat, welches eine Evaluierung der Werthaltigkeit der Anlagen in Bau erforderlich machte. Laut Darstellung der geprüften Gesellschaft verhandelte die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH im Rahmen der ab August 2022 geführten Gespräche mit der Privatuniversität über eine Auflösung abgeschlossener Vereinbarungen sowie eine Kompensationszahlung für erbrachte Vorleistungen. In diesem Rahmen legte die geprüfte Gesellschaft Unterlagen über Richtwerte zur Abgeltung der Vorleistungen vor, und es kam mit Abschluss des gerichtlichen Vergleiches am 9. März 2023 zu konkreten Festlegungen. Darin wurde von den Vertragsparteien insbesondere festgehalten, dass oben näher ausgeführte Vorleistungen durch das von der Privatuniversität verkündete Projektende weit überwiegend frustriert waren. Daraus schloss der StRH Wien, dass die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH als Partei des gerichtlichen Vergleiches auch intern von einer Wertminderung von weiten Teilen der in den Vergleich einbezogenen Vorleistungen ausging.

Zum 31. Dezember 2022 betragen die in der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH aufgelaufenen Aufwendungen aus Leistungsverrechnungen von Personal- und Verwaltungsumlagen durch die Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH insgesamt rd. 3,03 Mio. EUR, wovon rd. 2,06 Mio. EUR in den Anlagen in Bau aktiviert und rd. 0,97 Mio. EUR aufwandswirksam erfasst wurden. Dem war aus Sicht des StRH Wien der von der Privatuniversität geleistete Schadenersatz unter dem Titel „Abschlagszahlung OWA-Personalkosten“ gegenüberzustellen. Der StRH Wien schlussfolgerte daraus, dass zumindest ein Betrag von rd. 0,90 Mio. EUR der in den Anlagen in Bau verbuchten Personal- und Verwaltungsumlagen ersetzt wurde.

Gemäß § 204 Abs. 2 UGB bestand die Verpflichtung zur Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung nur bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung. Lagen keine konkreten Hinweise auf eine Werterholung vor, war von einer dauerhaften Wertminderung auszugehen.¹⁴

Der StRH Wien hielt fest, dass lt. der geprüften Gesellschaft eine Aufgliederung der in den Anlagen in Bau aktivierten Personal- und Verwaltungsumlagen zu den jeweils zugehörigen „Projekten“ (insbesondere „Student-Housing“) nicht vorlag. Überdies konnte die geprüfte Gesellschaft keine konkreten Hinweise auf die Weiterverwendbarkeit der vom Schadenersatz

¹⁴ Vgl. Janschek/Jung, in Hirschler (Hrsg.), Bilanzrecht I², § 204, Rz. 63 (m.w.N.)

umfassten Personalkosten darlegen, weshalb aus Sicht des StRH Wien von einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung auszugehen war.

Empfehlung:

Zusammengefasst lagen auf Basis der vorgelegten Unterlagen und erteilten Auskünfte aus Sicht des StRH Wien zum 31. Dezember 2022 konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Verpflichtung zur Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung im Sinn der oben ausgeführten geltenden Rechnungslegungsbestimmungen vor, weswegen der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH empfohlen wurde, diesen Sachverhalt in Abstimmung mit der zuständigen Abschlussprüferin bzw. dem zuständigen Abschlussprüfer zu evaluieren und Auswirkungen auf den Jahresabschluss 2022 zu prüfen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Daneben befanden sich zum 31. Dezember 2022 einzelne Positionen an Dritteleistungen in den Anlagen in Bau, welche ebenfalls vom Schadenersatz durch die Privatuniversität umfasst waren. Aufgrund der Betragshöhe behandelte der StRH Wien diese nicht gesondert und verwies inhaltlich auf die obenstehenden Ausführungen zu den Personal- und Verwaltungsumlagen.

5.1.1.2 Abgänge von Anlagen in Bau im Geschäftsjahr 2022

Zu den im Jahr 2022 erfolgten Abgängen von Anlagen in Bau über rd. 2,45 Mio. EUR erläuterte die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH, dass diese auf die geplante Projektstruktur für das Otto-Wagner-Areal zurückführen seien. Laut Anhang des Jahresabschlusses 2022 veräußerte die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH den „Hochbau“ betreffende Vorleistungen an die 100%ige Schwestergesellschaft OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH, da diese Gesellschaft mit den Hochbauagenden am Otto-Wagner-Areal betraut worden war. Laut vorgelegter Ausgangsrechnungen erfolgten Weiterverrechnungen

von Drittleistungen an die Schwestergesellschaft im Jahr 2022 in der Gesamthöhe von 3,28 Mio. EUR inkl. USt. Dieser Gesamtbetrag setzte sich im Wesentlichen aus weiterverrechneten Abgängen an Anlagen in Bau des Jahres 2022 und weiteren im Laufe des Jahres 2022 angefallenen Drittkosten im Zusammenhang mit dem „Hochbau“ zusammen. Die Weiterverrechnung erfolgte dabei zum Buchwert auf Basis der Einzelbelege an Drittleistungen. Auf Nachfrage des StRH Wien, ob eine Wertermittlung im Zeitpunkt der Weiterverrechnung zur Festlegung des Kaufpreises erfolgt war, wurde die Auskunft erteilt, dass aufgrund der Weiterverrechnung 1 zu 1 zum Buchwert dies nicht für relevant gehalten worden sei.

Der StRH Wien glich die im Jahr 2022 zum Buchwert an die Schwestergesellschaft OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH weiterverrechneten Einzelpositionen mit den der Schadenersatzleistung der Privatuniversität zugrunde liegenden Einzelpositionen auf Übereinstimmung ab.

Die Fakturierung der Weiterverrechnungen erfolgte mit je 1 Ausgangsrechnung in den Monaten Mai und Juli 2022 sowie 3 Ausgangsrechnungen im Dezember 2022. Bezogen auf die Weiterverrechnungen im Dezember 2022 über rd. 2,36 Mio. EUR stellte der StRH Wien fest, dass die Privatuniversität der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH rd. 71,6 % der im Dezember 2022 weiterverrechneten Drittleistungen ersetzte.

Aus Sicht des StRH Wien war das grundsätzliche Vorgehen hinsichtlich der Weiterverrechnung von Drittleistungen an die Schwestergesellschaft zur Schaffung einer klaren Projektstruktur durch die Nutzung mehrerer Projektgesellschaften für die Aktivitäten am Otto-Wagner-Areal schlüssig.

Dies unbenommen, erforderten gesellschafts- und steuerrechtliche Regelungen eine Leistungsverrechnung zwischen nahestehenden Gesellschaften in einer dem Dritt- oder Fremdvergleich entsprechenden Ausgestaltung.¹⁵

Dabei war zunächst zu beachten, dass das Gesetz Rechtsgeschäfte mit Gesellschafterinnen bzw. Gesellschaftern grundsätzlich wie Geschäfte mit Dritten erlaubt. Erhielt 1 Gesellschafterin bzw. 1 Gesellschafter mehr als den angemessenen Wert und bestand somit ein objektives Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zugunsten der Gesellschafterin

¹⁵ Vgl. § 82 Abs. 1 GmbHG zur gesellschaftsrechtlichen Anknüpfung

bzw. des Gesellschafters, so lag eine verbotene Ausschüttung vor, sofern die Gesellschaft das Geschäft nicht auch mit einem gesellschaftsfremden Dritten abgeschlossen hätte.¹⁶ Auch bei konzerninternen Transfers war stets zu fragen, ob eine sorgfältig handelnde Geschäftsleiterin bzw. ein sorgfältig handelnder Geschäftsleiter das Geschäft zu den nämlichen Konditionen mit (rechtlich) unverbundenen Gesellschaften abgeschlossen hätte.¹⁷ Auch war die Richtung der Vermögensbewegung in einem Unternehmensverbund grundsätzlich ohne Belang. Das war jedenfalls für Leistungen an 100%ige Schwestergesellschaften anerkannt. Auch kam es auf einen „Per-Saldo-Vorteil“ der Gesellschafterin bzw. des Gesellschafters nicht an. Ausschlaggebend und auch ausreichend war der Abgang entgegen der Kapitalbindung bei der leistenden Gesellschaft und dass die Gesellschafterin bzw. der Gesellschafter in ihrem bzw. seinem sonstigen Vermögen, also dem unter Ausklammerung der Beteiligung an der leistenden Gesellschaft, einen Zuwachs erfuhr.¹⁸

Wie unter Punkt 5.1.1 des Berichtes detailliert dargestellt, starteten nach Absage der Ansiedelung der Privatuniversität am Otto-Wagner-Areal im August 2022 Verhandlungen über eine Auflösung abgeschlossener Vereinbarungen sowie einer Kompensationszahlung für erbrachte Vorleistungen, welche im gerichtlichen Vergleich vom 9. März 2023 ihren Abschluss fanden. Entsprechend war im Dezember 2022 bereits rd. 4 Monate mit der Privatuniversität verhandelt worden. Aus Sicht des StRH Wien gab es daher Grund zur Annahme, dass im Dezember 2022 konkrete Anhaltspunkte für eine Wertminderung der an die OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH weiterverrechneten Drittleistungen vorlagen. Aufgrund der Tatsache, dass bei je 1 Geschäftsführer der Vertragsparteien Personenidentität bestand, war für den StRH Wien davon auszugehen, dass auch die OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH über diese Informationen verfügte. Weiters konnte dem StRH Wien auf Anfrage keine schriftliche vertragliche Grundlage, wie im Punkt 5.1.2 dieses Berichtes näher ausgeführt, vorgelegt werden.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, Weiterverrechnungen ausschließlich unter Beachtung der gesellschafts- und steuerrechtlichen Regelungen auf Basis eines schriftlichen Vertrages mit markt- bzw. fremdüblichen Bedingungen festzulegen.

¹⁶ Vgl. Gruber/Harrer (Hrsg.), GmbHG², § 82, Rz. 36 (m.w.N.)

¹⁷ Vgl. Gruber/Harrer (Hrsg.), GmbHG², § 82, Rz. 54

¹⁸ Vgl. Gruber/Harrer (Hrsg.), GmbHG², § 82, Rz. 55 (m.w.N.)

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

5.1.2 Vertragsgrundlage der Weiterverrechnungen an die OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH und Rechnungsmerkmale

Die Weiterverrechnungen von Drittleistungen von der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH an die Schwestergesellschaft OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH über insgesamt rd. 3,28 Mio. EUR inkl. 20 % USt erfolgte mit 5 Ausgangsrechnungen. Darin wurde bei den einzelnen Rechnungspositionen „Verrechnung lt. Vereinbarung“ vor der Leistungsbeschreibung angeführt. Der StRH Wien ersuchte um Vorlage der diesbezüglichen Vereinbarung bzw. Vereinbarungen. Die geprüfte Gesellschaft teilte mit, dass eine schriftliche Vereinbarung nicht vorlag und verwies auf die angestrebte Programmstruktur, wonach die Hochbauagenden von der Schwestergesellschaft OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH betrieben werden sollten.

Der StRH Wien bemängelte die Weiterverrechnung von Aufwendungen der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH an Ihre Schwestergesellschaft OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH ohne konkrete schriftliche vertragliche Grundlage. Es handelte sich dabei um eine Leistungsbeziehung zwischen 2 juristischen Personen, wobei die gegenständlichen Weiterverrechnungen einen Betrag von rd. 3,28 Mio. EUR inkl. USt umfassten.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, für die Weiterverrechnungen an die Schwestergesellschaft (Leistungstransaktionen zwischen Konzerngesellschaften bzw. konzerninterne Leistungsverrechnungen) grundsätzlich eine schriftliche vertragliche Grundlage sicherzustellen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Die gegenständlichen Ausgangsrechnungen wiesen rechts oben den Briefkopf der Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH inkl. Anschrift aus. Links oben wurde der Firmenwortlaut der leistenden Gesellschaft, die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH, mit der Beifügung „ein Unternehmen der WSE“ ausgewiesen. Unmittelbar darunter wurde die leistungsempfangende Gesellschaft, die Wien Museum Projekt GmbH (vormaliger Firmenwortlaut vor Umfirmierung zu OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH), samt Anschrift angeführt.

Die Geltendmachung von Vorsteuerabzug bei der Leistungsempfängerin bzw. beim Leistungsempfänger setzte das Vorliegen einer den Anforderungen des § 11 UStG 1994 entsprechenden Rechnung voraus. In § 11 Abs. 1 Z 3 lit. a UStG 1994 wurde als notwendiges Rechnungsmerkmal der Name und die Anschrift der liefernden oder leistenden Gesellschaft festgelegt. Nach Ansicht des StRH Wien erfüllten die gegenständlichen Rechnungen nicht das Erfordernis der Angabe der Anschrift der leistenden Gesellschaft, da alleine durch Beifügung der Wortfolge „ein Unternehmen der WSE“ nicht darauf geschlossen werden konnte, dass dieses eine mit der Muttergesellschaft übereinstimmende Rechnungsanschrift aufwies.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die von der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH ausgestellten Rechnungen zu berichtigten und künftig auf Anführung aller Rechnungsmerkmale bei der Rechnungsausstellung zu achten.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

5.1.3 Kapitalausstattung der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH

Die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH nahm im Dezember 2020 ein Darlehensangebot der Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH über ein in Tranchen abrufbares Darlehen in der Höhe von 2 Mio. EUR an. Als Verwendungszweck war im Darlehensan-

gebot die Zwischenfinanzierung der Projektentwicklungstätigkeit im Bereich des Otto-Wagner-Areals festgelegt. Mit Vertragszusatz vom Oktober 2021 vereinbarten die Vertragsparteien die Aufstockung des abrufbaren Darlehensbetrages auf 2,50 Mio. EUR. Der tatsächliche Abruf des Darlehens erfolgte in 5 Tranchen zu je 0,50 Mio. EUR im Zeitraum vom Dezember 2020 bis Oktober 2021. Die gänzliche Rückführung des Darlehens erfolgte sodann im Dezember 2021.

Mit Schreiben vom 30. Juli 2020 informierte die MA 5 - Finanzwesen die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH schriftlich über den Gemeinderatsbeschluss vom 24. Juni 2020, GZ 445479-2020-GFW, betreffend die finanzielle Beteiligung der Stadt Wien in der Höhe von insgesamt höchstens 72,73 Mio. EUR durch Gewährung eines je zur Hälfte nicht rückzahlbaren Zuschusses sowie eines Darlehens an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH oder eine ihrer 100%igen Tochtergesellschaften. Darin festgehalten war, dass der Mittelbedarf jährlich je nach aktuellem und seitens der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH nachgewiesenem Bedarf ausbezahlt werde und dass der MA 5 - Finanzwesen bis spätestens 30. Juni des Folgejahres eine Abrechnung über den Mitteleinsatz vorzulegen sei.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2021 informierte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH die MA 5 - Finanzwesen über die Übertragung der Aufgabe der Schaffung eines Wissenschafts-, Kultur- und Bildungsstandortes am Otto-Wagner-Areal an die 100%ige Tochtergesellschaft Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH. Im selben Schreiben rief die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH die 1. Tranche aus dem Anteil des nicht rückzahlbaren Zuschusses über 5 Mio. EUR ab und dieser Betrag ging am 14. Dezember 2021 am Konto der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH ein.

Die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH legte der MA 5 - Finanzwesen mit Schreiben vom 12. Oktober 2022 erstmalig eine Aufstellung über die Verwendung des nicht rückzahlbaren Zuschusses vor und wies bis zum Stichtag 30. August 2022 verwendete Mittel in der Höhe von rd. 3,23 Mio. EUR aus. Aufgrund der im Juni 2022 erfolgten Absage der Ansiedlung der Privatuniversität kam es bis zum Zeitpunkt der Einschau zu keiner weiteren Zuschussleistung durch die Stadt Wien.

Mit Abruf des nicht rückzahlbaren Zuschusses stiegen die nicht gebundenen Kapitalrücklagen der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH im Jahr 2021 auf 5 Mio. EUR an. Die nachfolgende Tabelle fasst die Entwicklung der Eigenmittelquote zu den Stichtagen 31. Dezember 2019 bis 31. Dezember 2022 zusammen:

Tabelle 3: Eigenmittelquote der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH zu den Stichtagen 31. Dezember

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Eigenmittelquote (Anteil Eigenmittel am Gesamtkapital in %)	32,6	8,2	80,7	64,5

Quelle: Jahresabschlüsse der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH, Ermittlung und Darstellung: StRH Wien

Nach einem Absinken der Eigenmittelquote zum 31. Dezember 2020 auf 8,2 % wies die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH nach Zuschussleistung trotz Ausweises eines Bilanzverlustes in der Höhe von rd. 0,21 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021 und rd. 1,11 Mio. EUR zum 31. Dezember 2022 eine solide Eigenmittelquote von 80,7 % im Jahr 2021 und 64,5 % im Jahr 2022 auf.

5.1.4 Rückstellungen

Unter dem Bilanzposten „Rückstellungen“ bestanden Steuerrückstellungen in der Höhe von rd. 0,66 Mio. EUR im Jahr 2019 und 0,13 Mio. EUR im Jahr 2020 für Körperschaftsteuerumlagen aus dem mit der Wien Holding GmbH abgeschlossenen Gruppen- und Steuerumlagevertrag. Laut der geprüften Gesellschaft wurde im Jahr 2018 aus Grundstücksverkäufen ein positives Jahresergebnis erzielt und gemäß dem Gruppenumlagevertrag eine Rückstellung für offene Körperschaftsteuerumlage 2018 in der Höhe von rd. 0,53 Mio. EUR dotiert. Zusätzlich wurde im Jahr 2019 eine Rückstellung für Körperschaftsteuerumlage in der Höhe von 0,13 Mio. EUR dotiert, obwohl im Jahr 2019 negative steuerliche Einkünfte in der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH erzielt wurden. Laut Auskunft der geprüften Gesellschaft wurde die Dotierung im Jahr 2019 über 0,13 Mio. EUR in Abstimmung mit der das Gruppensteuersystem der Wien Holding GmbH betreuenden steuerlichen Vertretung festgelegt. Diese habe auf das voraussichtlich einmalig sehr hohe Gruppenergebnis in der Wien Holding-Steuergruppe im Jahr 2019 verwiesen, welches über den Abrechnungsmodus voraussichtlich eine Nachbelastung bei der geprüften Gesellschaft erwarten ließ. Die gebildete Rückstellung des Jahres 2018 wurde im Jahr 2020 vollständig verbraucht. Die Rückstellung des Jahres 2019 wurde im Jahr 2021 in der Höhe von rd. 0,05 Mio. EUR verbraucht und der Differenzbetrag von rd. 0,08 Mio. EUR aufgelöst. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen, insbesondere des Steuerumlagevertrages und der weitergehenden Ausführungen der geprüften Gesellschaft, war das Vorgehen für den StRH Wien nicht zu beanstanden.

Im Betrachtungszeitraum reduzierten sich die Rückstellungen von rd. 0,66 Mio. EUR im Jahr 2019 auf rd. 0,32 Mio. EUR im Jahr 2022, wobei dem Wegfall der Steuerrückstellungen für Körperschaftsteuerumlagen ab dem Jahr 2021 ein sukzessiver Anstieg der sonstigen Rückstellungen im Betrachtungszeitraum gegenüberstand.

5.1.5 Verbindlichkeiten

Die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH wies im Betrachtungszeitraum ausschließlich kurzfristige Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr aus. Diese Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Sie stiegen von rd. 0,03 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2019 auf rd. 1,84 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022. Davon entfiel ein Betrag von rd. 1,68 Mio. EUR auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, welche überwiegend die internen Leistungsverrechnungen von Personal- und Verwaltungsumlagen mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH betrafen.

5.2 Veränderung der Ertragslage

Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung im Betrachtungszeitraum dar:

Tabelle 4: Entwicklung der Gewinn- und Verlustrechnung in den Jahren 2019 bis 2022

	01.01. bis 31.12.2019 in EUR	01.01. bis 31.12.2020 in EUR	01.01. bis 31.12.2021 in EUR	01.01. bis 31.12.2022 in EUR
1. Umsatzerlöse	15.687,45	-11.381,12	10.243,72	1.005.247,77
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen	-	2.261,64	-	-
3. Sonstige betriebliche Erträge	5.744,75	-	45,76	2.000,00
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungleistungen				
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	55.079,67	-56,48	1.312,50	1.005.247,77
5. Abschreibungen				

	01.01. bis 31.12.2019 in EUR	01.01. bis 31.12.2020 in EUR	01.01. bis 31.12.2021 in EUR	01.01. bis 31.12.2022 in EUR
a) Auf Sachanlagen	-	-	-	8.444,64
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.347,11	179.756,31	399.734,51	936.539,21
7. Zwischensumme aus Z. 1 bis Z. 6 (Betriebsergebnis)	-56.994,58	-188.819,31	-390.757,53	-942.983,85
8. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge	18.375,00	-	-	10,02
9. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-	173,61	-	-
10. Zinsen u.ä. Aufwendungen	-	-	-	2.302,63
11. Zwischensumme aus Z. 8 bis Z. 10 (Finanzergebnis)	18.375,00	-173,61	-	-2.292,61
12. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z. 7 und Z. 11)	-38.619,58	-188.992,92	-390.757,53	-945.276,46
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	131.750,00	10.611,00	-83.104,57	-38.823,23
14. Ergebnis nach Steuern	-170.369,58	-199.603,92	-307.652,96	-906.453,23
15. Jahresfehlbetrag	-170.369,58	-199.603,92	-307.652,96	-906.453,23
16. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	471.679,28	301.309,70	101.705,78	-205.947,18
17. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	301.309,70	101.705,78	-205.947,18	-1.112.400,41

Quelle: Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH, Darstellung: StRH Wien

Auf der Ertragsseite wurden lediglich im Geschäftsjahr 2022 wesentliche Umsatzerlöse in der Höhe von rd. 1,01 Mio. EUR ausgewiesen. Diese betrafen im Wesentlichen Weiterverrechnungen von im Jahr 2022 bezogenen Drittleistungen an die Schwestergesellschaft OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH. Die daneben erfolgten Weiterverrechnungen von in den Vorjahren in den Anlagen in Bau aktivierten Drittleistungen waren aufgrund der Veräußerung zum Buchwert erfolgsneutral.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden negative Umsatzerlöse in der Höhe von rd. -11.000,- EUR ausgewiesen. Die Erhebungen des StRH Wien ergaben, dass die geprüfte Gesellschaft im Jahr 2020 Gutschriften an Bodenwertabgabe vom Finanzamt in der Höhe von rd. 15.000,-

EUR auf einem Forderungskonto erfasste und gegen das Aufwandskonto „bezogener Aufwand zur Weiterverrechnung“ buchte, was zur Verminderung des Aufwandskontos führte. Zusätzlich wurde die Weitergabe der Gutschriften an Bodenwertabgabe an Kundinnen bzw. Kunden der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH auf dem Ertragskonto „Erlöse aus der Weiterverrechnung 0 %“ in identer Höhe von rd. 15.000,-- EUR erfasst und gegen sonstige Verbindlichkeiten gebucht, was zur Verminderung des Ertragskontos führte. Aufgrund des Umstandes, dass im Geschäftsjahr 2020 lediglich weitere Umsatzerlöse in der Höhe von rd. 4.000,-- EUR vorlagen, errechneten sich negative Umsatzerlöse in der Höhe von rd. -11.000,-- EUR.

Aufwandsseitig waren die wesentlichen Positionen die Aufwendungen für bezogene Leistungen sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betragen in den Jahren 2019 bis 2021 im Durchschnitt rd. 0,02 Mio. EUR, stiegen im Jahr 2022 auf rd. 1,01 Mio. EUR an und betrafen im Wesentlichen Drittleistungen, welche im Geschäftsjahr 2022 bezogen und - wie bereits erwähnt - im gleichen Jahr an die Schwestergesellschaft weiterverrechnet wurden.

Der StRH Wien merkte der Vollständigkeit halber an, dass unter dem Posten Anlagen in Bau getätigte Investitionen erst mit dem Zeitpunkt der Fertigstellung aufwandswirksame Auswirkungen haben, weshalb der überwiegende Teil der in den Jahren 2020 bis 2022 bezogenen Drittleistungen von der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH richtigerweise nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst wurde.

Im Folgenden erläuterte der StRH Wien den Posten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen anhand der dargestellten Aufgliederung für die Geschäftsjahre 2019 bis 2022 in der unten angeführten Tabelle (Beträge in EUR):

Tabelle 5: Aufgliederung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen für den Zeitraum der Jahre 2019 bis 2022

	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2020 bis 31.12.2020	01.01.2021 bis 31.12.2021	01.01.2022 bis 31.12.2022
Sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt lt. Gewinn- und Verlustrechnung	23.347,11	179.756,31	399.734,51	936.539,21
davon Aufwendungen für bereitgestelltes Personal	-	38.550,54	239.460,31	694.220,85

	01.01.2019 bis 31.12.2019	01.01.2020 bis 31.12.2020	01.01.2021 bis 31.12.2021	01.01.2022 bis 31.12.2022
davon Rechts- und Steuerberatungsaufwand	10.022,82	140.024,78	102.474,47	129.920,60
davon Werbung & PR	12.119,97	-	50.560,00	49.979,71
davon Instandhaltungs- und Betriebskostenaufwand	22,80	-	4.398,28	13.754,10
Summe der Positionen	22.165,59	178.575,32	396.893,06	887.875,26

Quelle: Jahresabschlüsse der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH, Darstellung: StRH Wien

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Betrachtungszeitraum von rd. 0,02 Mio. EUR im Jahr 2019 auf rd. 0,94 Mio. EUR im Jahr 2022 und umfassten u.a. Aufwendungen für bereitgestelltes Personal, Rechts- und Steuerberatungsaufwand, Werbung & PR sowie Instandhaltungs- und Betriebskostenaufwand. Der Anstieg ging überwiegend auf die Aufwendungen für bereitgestelltes Personal zurück, welche im Betrachtungszeitraum erstmals im Jahr 2020 in der Höhe von rd. 0,04 Mio. EUR anfielen und auf den Betrag von rd. 0,69 Mio. EUR im Jahr 2022 anwuchsen. Im Detail handelte es sich um den sofort im Aufwand verbuchten, auf die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH entfallenden Anteil der Personal- und Verwaltungsumlagen der Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, welcher nicht in den Anlagen in Bau aktiviert wurde. Weiters stiegen die Aufwendungen für Rechts- und Steuerberatungsaufwand von rd. 0,01 Mio. EUR im Jahr 2019 auf rd. 0,13 Mio. EUR im Jahr 2022, wobei in dieser Position in den Jahren 2020 bis 2022 auch Beratungsaufwendungen etwa für Kommunikation im Zusammenhang mit dem Otto-Wagner-Areal erfasst waren.

Das Betriebsergebnis war im Betrachtungszeitraum durchgängig negativ und verschlechterte sich vom Jahr 2019 auf das Jahr 2022 um rd. 0,89 Mio. EUR auf -0,94 Mio. EUR. Ausschlaggebend war, dass es durch den Anlauf der Projektentwicklungstätigkeit am Otto-Wagner-Areal ab dem Jahr 2020 sukzessive zu einem Anstieg der Aufwendungen kam, welchem typisch für eine Projektgesellschaft noch keine entsprechenden laufenden Umsätze gegenüberstanden. Die geprüfte Gesellschaft wies damit in weiterer Folge jährlich einen Jahresfehlbetrag aus, welcher sich für den Betrachtungszeitraum der Jahre 2019 bis 2022 auf einen Gesamtverlust von rd. 1,58 Mio. EUR (kumulierte Jahresfehlbeträge) summierte. Infolge der durchgehend negativen Jahresergebnisse betrug der Bilanzverlust zum 31. Dezember 2022 rd. 1,11 Mio. EUR.

6. Zusammenfassende Darstellung der bisherigen Um-setzungen betreffend das Otto-Wagner-Areal

6.1 Umsetzungsstand der Gemeinderatsbeschlüsse zum Zeitpunkt der Ein-schau des StRH Wien

Unabhängig von den aktuellen Entwicklungen hinsichtlich der Nachnutzung des Otto-Wag-ner-Areals erhob der StRH Wien den bisherigen Umsetzungsstand auf Basis der 3 Gemein-deratsbeschlüsse vom 24. Juni 2020.

1. Gemeinderatsbeschluss: Für die Finanzierung der Infrastruktur hatte die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH von den dafür genehmigten 65,16 Mio. EUR bisher eine einma-lige Tranche in der Höhe von 5 Mio. EUR im Jahr 2021 als nicht rückzahlbaren Zuschuss abgerufen.

Im Oktober 2022 informierte die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH die MA 5 - Finanz-wesen schriftlich über die aus dem Zuschuss von 5 Mio. EUR erfolgte Mittelverwendung zum Stichtag 30. August 2023 in der Höhe von rd. 3,23 Mio. EUR.

Die Verhandlungen über Kompensationszahlungen der Privatuniversität aufgrund der Ab-sage der Ansiedlung im Otto-Wagner-Areal wurden im Zeitraum der gegenständlichen Prü-fung mit einem gerichtlichen Vergleich am 9. März 2023 abgeschlossen. Eine Darstellung, ob und in welcher Höhe „Sunkcosts“ anfielen, konnte lt. Auskunft der geprüften Gesellschaft noch nicht vorgelegt werden, da eine abschließende Beurteilung der Weiterverwendbarkeit einzelner Vorleistungen erst durchgeführt werden musste.

Davon unabhängig waren bereits erfolgte Leistungen, wie jene für den Infopavillon, abge-schlossen. Die weitere Nutzung des Infopavillons hing nunmehr von einer Entscheidung über die weitere Nutzung des Otto-Wagner-Areals ab.

Der mit dem Gemeinderatsbeschluss beabsichtigte Abschluss eines Darlehensvertrages hatte zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung noch nicht existiert. Seitens der MA 5 - Finanzwesen sei - lt. Aussage der Geschäftsführung der WSE Wiener Standortent-wicklung GmbH - nach Absage der Privatuniversität daran nicht weitergearbeitet worden.

2. Gemeinderatsbeschluss: Der StRH Wien hielt in Bezug auf die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom 24. Juni 2020 gegenüber dem Stand vom 15. Dezember 2006 Folgendes fest:

- Im Bereich östlich der Pavillons 20 und 24 wurde ein Parkschutzgebiet ausgewiesen und die Errichtung einer Tiefgarage in diesem Bereich für zulässig erklärt,
- im Osten des Plangebietes wurden Baufluchtlinien für mehrere Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet verordnet und u.a. festgelegt, dass die bebaute Fläche eines Gebäudes nunmehr höchstens 500 m² betragen darf und
- innerhalb der Schutzzone wurde die Herstellung von Einfriedungen verboten.

Die oben aufgelisteten Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes führten noch zu keinen baulichen Maßnahmen seitens der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH.

3. Gemeinderatsbeschluss: Der StRH Wien hielt fest, dass zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung noch keine Dotation von Grundstücken an die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH erfolgt war. Weiters war noch offen, ob eine Sacheinlage in Form von Grundstücken geleistet wird.

6.2 Umsetzungsstand außerhalb der Gemeinderatsbeschlüsse

Der StRH Wien stellte fest, dass die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH eine Studie samt Generalplanungsleistungen für ein Atelierhaus der Stadt Wien im Pavillon 18 des Areals beauftragt hatte. Wie die Einschau zeigte, war die Finanzierung dieser Aufwendungen nicht vom Gemeinderatsbeschluss zur Infrastrukturfinanzierung umfasst. Nach Angaben der Geschäftsführung erfolgte die Beauftragung der Arbeiten in Absprache mit der MA 7 - Kultur. Dazu wurde dem StRH Wien von der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH ein an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH gerichtetes Schreiben vom 31. August 2021 vorgelegt. Darin bestätigte die MA 7 - Kultur - vorbehaltlich der erforderlichen Gremialbeschlüsse und der budgetären Bedeckung - das Vorhaben Künstlerpavillon im ehemaligen Pavillon 18 des Otto-Wagner-Krankenhauses realisieren und magistratsintern weiter vorantreiben zu wollen. In diesem Schreiben wurde die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH um Einleitung nächster Schritte ersucht, um im Fall einer Umsetzung dieses Projektes die Fertigstellung im 3. Quartal des Jahres 2025 sicherstellen zu können. Laut mündlicher Auskunft der Geschäftsführung der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH werde an der Um-

setzung des Atelierhauses festgehalten. Bisher sei ein Wettbewerb erfolgt und die Generalplanungsleistungen waren so weit gediehen, dass das Projekt eingereicht werden konnte. Bis zum Ende der Einschau des StRH Wien konnte die Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH diesbezüglich keine entsprechenden Beschlüsse des zuständigen Gemeinderatsausschusses bzw. des Gemeinderates der Stadt Wien vorlegen.

Der StRH Wien beurteilte das im Schreiben der MA 7 - Kultur vom 31. August 2021 formulierte Ersuchen um Einleitung nächster Schritte als unverbindliche Absichtserklärung, welche keinen durchsetzbaren Anspruch auf Ersatz von in diesem Zusammenhang erbrachten Leistungen begründete. Nach Ansicht des StRH Wien entfaltete das Ersuchen der MA 7 - Kultur auch keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung aus der gesellschaftsrechtlichen Verbindung der Stadt Wien mit den Gesellschaften des Wien Holding-Konzerns. Im Übrigen war die Adressatin des Schreibens nicht die geprüfte Gesellschaft, sondern deren Muttergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.

Ungeachtet der fehlenden rechtlichen Bindungswirkung ging aus einer dazu von der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH vorgelegten Aufstellung hervor, dass sie bis zum 31. Dezember 2022 Drittleistungen im Zusammenhang mit dem Pavillon 18 (u.a. für eine Nutzungsstudie und die Generalplanung) in der Höhe von insgesamt rd. 0,89 Mio. EUR abrief. Auf Basis vorgelegter Ausgangsrechnungen verrechnete die geprüfte Gesellschaft Leistungen im Zusammenhang mit dem Projekt Künstleratelier, Pavillon 18, über rd. 0,53 Mio. EUR im Jahr 2022 an die Schwestergesellschaft OWS Otto Wagner Areal Sanierung und Vermietung GmbH zum Buchwert weiter.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der Gesellschaft, aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Risikoreduktion vor Beauftragung von Drittleistungen eine verbindliche schriftliche Vereinbarung über die eigene Beauftragung einzuholen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der Gesellschaft, auf eine zeitnahe Beschlussfassung über das Gesamtprojekt Künstleratelier unter Berücksichtigung der bisher aufgelaufenen und noch nicht an die Schwestergesellschaft weiterverrechneten Kosten hinzuwirken bzw. bei Verzögerung oder Absage des Projektes mit der MA 7 - Kultur gesondert in Verhandlungen zu treten, um eine Refundierung sicherzustellen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

7. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Das Vorliegen einer Verpflichtung zur Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung im Sinn der geltenden Rechnungslegungsbestimmungen wäre in Abstimmung mit der zuständigen Abschlussprüferin bzw. dem zuständigen Abschlussprüfer zu evaluieren und Auswirkungen auf den Jahresabschluss zu prüfen (s. Punkt 5.1.1.1.3).

Stellungnahme der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH:

Die Gesellschaft wird der Empfehlung des StRH Wien Folge leisten.

Empfehlung Nr. 2:

Weiterverrechnungen wären ausschließlich unter Beachtung der gesellschafts- und steuerrechtlichen Regelungen auf Basis eines schriftlichen Vertrages mit markt- bzw. fremdüblichen Bedingungen festzulegen (s. Punkt 5.1.1.2).

Stellungnahme der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH:

Die Empfehlung des StRH Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise der Gesellschaft.

Empfehlung Nr. 3:

Für die Weiterverrechnungen an die Schwestergesellschaft (Leistungstransaktionen zwischen Konzerngesellschaften bzw. konzerninterne Leistungsverrechnungen) wäre grundsätzlich eine schriftliche vertragliche Grundlage sicherzustellen (s. Punkt 5.1.2).

Stellungnahme der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH:

Die Empfehlung des StRH Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise der Gesellschaft.

Empfehlung Nr. 4:

Die von der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH ausgestellten Rechnungen wären zu berichtigen und es wäre künftig auf Anführung aller Rechnungsmerkmale bei der Rechnungsausstellung zu achten (s. Punkt 5.1.2).

Stellungnahme der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH:

Die Empfehlung des StRH Wien wurde bereits umgesetzt.

Empfehlung Nr. 5:

Aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Risikoreduktion wäre vor einer Beauftragung von Drittleistungen eine verbindliche schriftliche Vereinbarung über die eigene Beauftragung einzuholen (s. Punkt 6.2).

Stellungnahme der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH:

Die Empfehlung des StRH Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise der Gesellschaft.

Empfehlung Nr. 6:

Von der geprüften Gesellschaft wäre auf eine zeitnahe Beschlussfassung über das Gesamtprojekt Künstleratelier unter Berücksichtigung der bisher aufgelaufenen und noch nicht an die Schwestergesellschaft weiterverrechneten Kosten hinzuwirken bzw. bei Verzögerung oder Absage des Projektes mit der MA 7 - Kultur gesondert in Verhandlungen zu treten, um eine Refundierung sicherzustellen (s. Punkt 6.2).

Stellungnahme der Otto Wagner Areal Revitalisierung GmbH:

Die Empfehlung des StRH Wien entspricht der geplanten Vorgehensweise der Gesellschaft.

Der Stadtrechnungshofdirektor:
Mag. Werner Sedlak, MA
Wien, im Februar 2024