



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH IV - 66/17

Wirtschaftsagentur Wien.

Ein Fonds der Stadt Wien,

Prüfung des Projektes **FUTUREbase**

KURZFASSUNG

Für die Umsetzung des Projektes FUTUREbase bediente sich die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien einer privaten Partnerin und einer eigenen Projektgesellschaft.

An dieser Projektgesellschaft (GGVier Projekt-GmbH) war ein Tochterunternehmen der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien mit 45 % beteiligt. Das Projekt FUTUREbase umfasste die Errichtung eines energieoptimierten Bürogebäudes mit einer Nutzfläche von über 10.000 m². Während der Projektumsetzung beschloss ein in den Nebengebäuden bereits eingemietetes Forschungsunternehmen, auch die zu errichtende FUTUREbase zu mieten. Die Immobilie wurde Anfang des Jahres 2018 fertiggestellt und an die Mieterin übergeben.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass sich die wirtschaftlichen Kennzahlen des Projektes durch die vollständige Vermietung des Gebäudes an eine Mieterin und die unter den Planwerten verlaufenden Gesamtinvestitionskosten wesentlich verbesserten. Des Weiteren war festzustellen, dass durch die Errichtung der FUTUREbase ein innovatives und nachhaltiges Projekt umgesetzt wurde.

Hinsichtlich der Fremdfinanzierung des Projektes und im Zusammenhang mit dem Berichtswesen ergingen Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien. Weitere Empfehlungen betrafen den Abschluss von Dienstleistungsverträgen. Ferner wurde die Fremdvergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Geschäftsführung und der Projektleitung bemängelt. Letztlich zeigte die Prüfung, dass die Umsetzung des Projektes mit einer privaten Partnerin den Zugriff auf privatwirtschaftliches Know-how erlaubte, wobei auch die Beauftragung eines Unternehmens im Verbund der privaten Partnerin mit der technischen Projektsteuerung zum Gesamterfolg des Projektes beitrug.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog das von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien bzw. ihren Beteiligungen umgesetzte Projekt FUTUREbase einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	6
1.1 Prüfungsgegenstand	6
1.2 Prüfungszeitraum	6
1.3 Prüfungshandlungen	7
1.4 Prüfungsbefugnis	7
1.5 Vorberichte	8
2. Grundsätzliches	9
2.1 Struktur der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien	9
2.2 Bezug habende Beteiligungen	9
3. Projektvorgeschichte	10
3.1 Projektentwicklungsgebiet Siemensstraße	10
3.2 Auswahl der privaten Projektpartnerin	12
3.3 Gründung der GG Vier Projekt-GmbH	13
3.4 Erwerb der Projektliegenschaft durch die GG Vier Projekt-GmbH	15
4. Projektumsetzung durch die GG Vier Projekt-GmbH	17
4.1 Projektvorgaben FUTUREbase	17
4.1.1 Globale und technische Zielvorgaben	17
4.1.2 Wirtschaftliche Zielvorgaben	19
5. Rechtliche Grundlagen der GG Vier Projekt-GmbH	20
5.1 Gesellschaftsrechtliche und steuerrechtliche Verhältnisse	20
5.2 Dienstleistungsverträge mit den Gesellschafterinnen	21
5.3 Miet- bzw. Facilitymanagementvertrag	25

5.4 Verträge zur Finanzierung des Immobilienprojektes.....	27
5.4.1 Verträge zur Finanzierung des geplanten Fremdkapitalbedarfes	27
5.4.2 Verträge zur Finanzierung des geplanten Eigenkapitalbedarfes	28
6. Wirtschaftliche Verhältnisse der GG Vier Projekt-GmbH	29
6.1 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage.....	29
6.2 Entwicklung der Ertragslage.....	32
6.3 Entwicklung der Liquiditätslage.....	33
7. Abschließende Beurteilung der Projektumsetzung.....	34
7.1 Einhaltung der globalen und technischen Zielvorgaben	34
7.2 Einhaltung der wirtschaftlichen Zielvorgaben	36
7.3 Geschäftsmodell mit einer privaten Projektpartnerin	38
7.4 Wirtschaftlicher Ausblick.....	39
8. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	39

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Projektentwicklungsgebiet Siemensstraße	12
Tabelle 1: Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage der Jahre 2015 bis 2018.....	30
Tabelle 2: Entwicklung der Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz der Jahre 2015 bis 2018.....	31
Tabelle 3: Entwicklung der Ertragslage der Jahre 2015 bis 2018	32
Tabelle 4: Entwicklung des Cashflows der Jahre 2015 bis 2018	33
Tabelle 5: Entwicklung der Kennzahlen der Immobilie.....	36

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise

ca.....	circa
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
div.	diverse
etc.	et cetera
EUR.....	Euro
EURIBOR.....	Euro Interbank Offered Rate
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
inkl.	inklusive
IT	Informationstechnologie
k.A.....	keine Angabe
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
m ²	Quadratmeter
mbH.....	mit beschränkter Haftung
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.	Nummer
p.a.	pro anno
Pkw	Personenkraftwagen
Pr.Z.	Präsidentialzahl
rd.....	rund
s.	siehe
TEUR.....	Tausend Euro
u.ä.	und ähnlich
u.a.	unter anderem
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
URG.....	Unternehmensreorganisationsgesetz
USt	Umsatzsteuer
v.H.....	von Hundert
www	World Wide Web
Z.	Zeile(n)
z.B.	zum Beispiel
z.T.....	zum Teil

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog das von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien bzw. ihren Beteiligungen umgesetzte Projekt FUTUREbase einer Prüfung.

Das Ziel der Prüfung lag in der Darstellung der Wirtschaftlichkeit und Einhaltung der Anforderungen an ein Projekt mit privater Beteiligung. Dies umfasste sowohl die Vorarbeiten als auch die Umsetzungsarbeiten für das Projekt FUTUREbase. Dabei wurden das Geschäftsmodell und die Projektkosten einer näheren Betrachtung unterzogen. Einzubeziehen waren auch die Fremdfinanzierungskosten für die Errichtung des Gebäudes, die Erträge aus der Vermietung und die damit erzielte Rendite.

Nichtziele der Prüfung waren vergabe- und sicherheitsrechtliche Aspekte.

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

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

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im ersten Quartal des Jahres 2020. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand Mitte November 2019 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 19. Mai 2020 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2015 bis 2018, wobei gegebenenfalls auch spätere bzw. frühere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews bei der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien und der GG Vier Projekt-GmbH.

Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnisse für diese Gebarungsprüfung sind in § 73b Abs. 1 und Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

Die Prüfungsbefugnis für die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien ergab sich direkt aus § 73b Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung und erforderte keine darüber hinausgehende Sicherstellung.

Was die Prüfungsbefugnisse der Beteiligungen der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien betraf, war vom Stadtrechnungshof Wien Folgendes auszuführen:

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

Die für die gegenständliche Prüfung relevante Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH stand im alleinigen Eigentum der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien, sodass § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung zur Anwendung gelangte. Da die diesbezügliche Einschau ergab, dass die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien nicht sichergestellt worden war, wurde empfohlen, eine dahingehende Ergänzung in den Gesellschaftsvertrag aufzunehmen. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass die festzuschreibenden Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien auch die Sicherheitskontrolle gemäß § 73c der Wiener Stadtverfassung umfassen.

Die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH fungierte auch als Muttergesellschaft der GG Vier Projekt-GmbH, welche für das Projekt FUTUREbase die ausführende Gesellschaft war. Gemäß dem Beteiligungsvertrag der GG Vier Projekt-GmbH vom 21. Mai 2015 stand der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH (trotz Minderheitsbeteiligung im Ausmaß von 45 %) bei Beschlussfassungen der Gesellschafterinnen in Gesellschafterversammlungen, die mit einfacher Mehrheit zustande kommen, ein Widerspruchsrecht zu. Damit war eine tatsächlich beherrschende Stellung gemäß § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung gegeben. Zur Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien hielt der Beteiligungsvertrag der GG Vier Projekt-GmbH fest, dass diese im Einzelfall von der Gesellschafterversammlung zu prüfen sei. Für die gegenständliche Prüfung beschlossen die Gesellschafterinnen der GG Vier Projekt-GmbH am 10. Oktober 2019, dass die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien gegeben ist. Die Festschreibung der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien im Gesellschaftsvertrag wurde jedoch auch der GG Vier Projekt-GmbH empfohlen.

1.5 Vorberichte

Der Rechnungshof des Bundes behandelte das gegenständliche Thema einer Immobilienprojektumsetzung mit privaten Partnerinnen bereits in seinen Berichten:

- Media Quarter Marx, Reihe Wien 2015/4 bzw.
- Media Quarter Marx; Follow-up-Überprüfung, Reihe Wien 2019/6.

2. Grundsätzliches

2.1 Struktur der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wurde im Jahr 1982 infolge des Beschlusses der Wiener Landesregierung (Pr.Z. 3176/81) als Wiener Wirtschaftsförderungsfonds gegründet. Der gemeinnützige Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit hatte den Zweck, die Struktur der Wiener Wirtschaft durch Ansiedelung von Betrieben und durch Beratung von Unternehmungen in Wirtschaftsfragen zu fördern. Organe des Fonds waren der Vorstand, das Präsidium, die Präsidentin bzw. der Präsident, der Beirat und die Geschäftsstelle.

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien war eine der größten Grundstückseigentümerinnen der Stadt Wien. Zu den Kernaufgaben des Fonds zählten der Ankauf, die Aufschließung und die Parzellierung sowie die Vergabe von Betriebsflächen. Bei der Revitalisierung von Industriegebieten übernahm die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien auch die Koordination zwischen der Stadt Wien, den Interessenvertretungen und den privaten Akteurinnen bzw. Akteuren. Außerdem gehörten die Entwicklung und die Errichtung von maßgeschneiderten Technologie- und Spezialimmobilien für Unternehmen und Forschungseinrichtungen zu den Kernkompetenzen der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.

2.2 Bezug habende Beteiligungen

Mit Errichtungserklärung vom 27. Juli 2011 wurde die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH als 100%iges Tochterunternehmen der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien gegründet. Das Stammkapital betrug 35.000,-- EUR und wurde zur Gänze einbezahlt. Gegenstand des Unternehmens war vor allem die Beteiligung an Unternehmen, die Übernahme der Geschäftsführung bei diesen sowie der Erwerb und die Veräußerung von Liegenschaften und liegenschaftsgleichen Rechten. Die Organe der Gesellschaft waren die Geschäftsführung und die Generalversammlung.

An der GG Vier Projekt-GmbH war die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH - wie bereits erwähnt - mit 45 % der Geschäftsanteile beteiligt. 55 % hielt eine private Kapitalgesellschaft.

Die Umsetzung des Projektes FUTUREbase erfolgte unmittelbar durch die Projektgesellschaft GG Vier Projekt-GmbH. Deshalb wurde in weiterer Folge in erster Linie auf die GG Vier Projekt-GmbH eingegangen. Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien zeichnete für die Entwicklung der Liegenschaft verantwortlich und war in die Projektumsetzung maßgeblich mit eingebunden.

3. Projektvorgeschichte

3.1 Projektentwicklungsgebiet Siemensstraße

3.1.1 Nach der Auflassung der industriellen Produktion von Schienenfahrzeugen und diversen Nachnutzungen erwarb die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien Ende des Jahres 1995 das Areal einer ehemaligen Produktionsanlage samt weiteren Teilflächen im 21. Wiener Gemeindebezirk in der Größe von 69.602 m² (Projektentwicklungsgebiet Siemensstraße). In der Folge wurden Anlagen abgerissen und nötige Infrastruktur an Straßen errichtet. Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien ging von einer mittelfristigen Verwertung des gegenständlichen Areals aus. Im Beschluss des Präsidiums der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien vom 20. November 1995 wurde das Projektentwicklungsgebiet als guter Standort für die Realisierung von einem oder mehreren großflächigen Betriebsansiedlungsprojekten bezeichnet. Als Gründe dafür wurden insbesondere die günstige Verkehrslage (sowohl für den Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar), die bestehende Widmung als Industriegebiet sowie die große geschlossene Bauplatzfläche mit bestehendem Gleisanschluss erwähnt.

Im Projektentwicklungsgebiet Siemensstraße war die Errichtung eines Technologie- und Gründerzentrums mit den Schwerpunkten Verkehrstechnik, Logistik und Schienenfahrzeugtechnologie vorgesehen. Im Jahr 2002 erfolgte die Ansiedelung einer Test- und Forschungseinrichtung in der Nähe des von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien erworbenen Areals. In dem damals errichteten Klima-Wind-

Kanal konnten auf einer Fläche von ca. 22.000 m² Schienen- und Straßenfahrzeuge, neue Transportsysteme und technische Einrichtungen unter extremen klimatischen Bedingungen getestet werden.

Parallel dazu begann die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien mit einem städtebaulichen Verfahren für die Liegenschaft in den Jahren 2000 und 2001 mit der Entwicklung ihres Teilareals. Die Ergebnisse stellten die städtebauliche Basis aller weiteren Planungen am Teilareal dar. Die diesbezüglichen Unterlagen konnten jedoch von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien nicht mehr ausfindig gemacht werden. Der Stadtrechnungshof Wien regte daher an, alle Dokumente, welche als Grundlage in weitere Projektentwicklungen einfließen, zu archivieren.

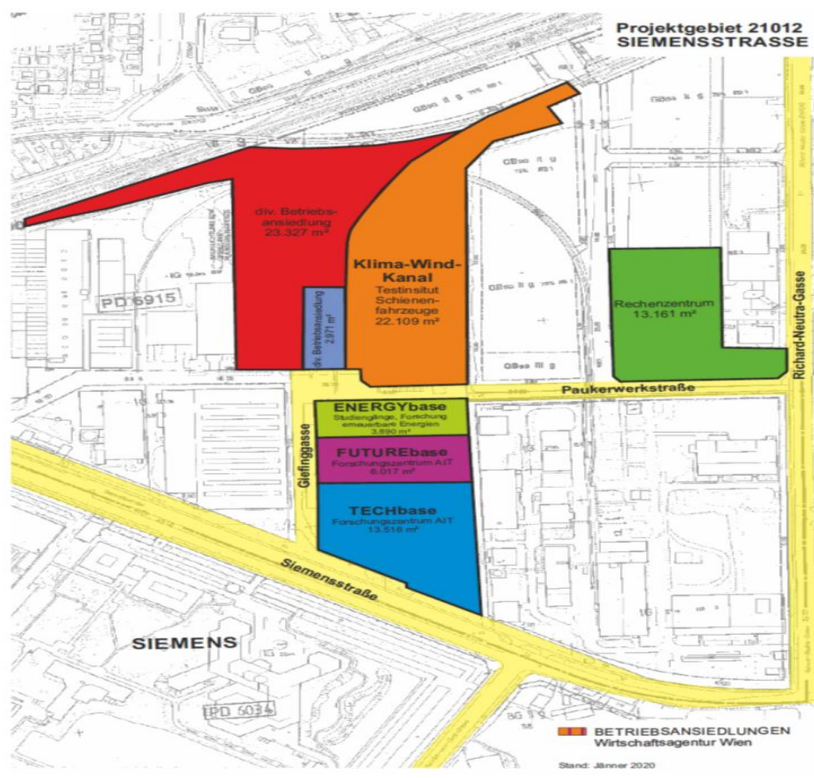
3.1.2 Im Jahr 2005 erfolgte von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien die Umsetzung des Projektes TECHbase gemeinsam mit der Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich. Das dazu errichtete Gebäude bot auf einer Gesamtmietfläche von ca. 13.000 m² Infrastruktur für Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Der Großteil der Mietfläche war an ein Forschungszentrum vermietet. Die Eigentümerinnen verkauften Ende des Jahres 2018 die Immobilie an ein privates Unternehmen.

3.1.3 Die Umsetzung des zweiten Projektes ENERGYbase erfolgte ohne private Partnerin in den Jahren 2007 bis 2008 durch ein Enkelunternehmen der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien auf einer Grundfläche von ca. 3.890 m². Der Schwerpunkt dieses Projektes lag in der Errichtung eines Vorzeigegebäudes im Bereich Energieeffizienz und nachhaltigem Bauen. Zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien war das Gebäude zu 100 % vermietet und stand nach wie vor im Eigentum der Enkelgesellschaft der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien. Im ENERGYbase waren auf rd. 6.000 m² Nutzfläche, neben einer Fachhochschule, private Unternehmen sowie ein Forschungsinstitut für erneuerbare Energie eingemietet.

3.1.4 Im Jahr 2014 beschloss die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien, mit der Errichtung der FUTUREbase die dritte und letzte Ausbaustufe ihres Areals am Standort Siemensstraße umzusetzen.

Nachstehender Lageplan zeigt das Projektentwicklungsgebiet Siemensstraße mit diversen Betriebsansiedelungen und die drei Projektflächen der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien für die TECHbase, die ENERGYbase und die FUTUREbase. Die betreffenden Grundstücke sind von der Siemensstraße über die Gießingasse zugänglich.

Abbildung 1: Projektentwicklungsgebiet Siemensstraße



Quelle: Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien

3.2 Auswahl der privaten Projektpartnerin

Für die Umsetzung der dritten Ausbaustufe - Errichtung der FUTUREbase - bediente sich die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien einer privaten Partnerin. Durch die gemeinsame Errichtung der Immobilie erwartete die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien eine Verminderung des Gesamtfinanzierungs- und

Verwertungsrisikos, eine Eröffnung zusätzlicher Vermarktungs- und Verwertungschancen sowie einen weiteren Zugang zu privatwirtschaftlichem Know-how.

In einem Schreiben vom 16. Juni 2014 bekundete ein privates Versicherungsunternehmen, welches u.a. auch im Immobilienentwicklungsbereich tätig war, Interesse an einer vertieften Kooperation mit der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien am Standort Siemensstraße. Das private Versicherungsunternehmen stand zu diesem Zeitpunkt bereits in einer langjährigen Geschäftsbeziehung (insbesondere in der Entwicklung von Immobilien) zur Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.

Schriftliche Unterlagen über Gespräche bzw. Verhandlungen mit anderen potenziellen Projektpartnerinnen wurden dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt. Der Stadtrechnungshof Wien regte in diesem Zusammenhang an, bei beabsichtigter Projektbeteiligung von privaten Partnerinnen bzw. Partnern auch alternative Vergleichsangebote einzuholen bzw. gegebenenfalls ein Auswahlverfahren durchzuführen.

Was das Eingehen einer Minderheitsbeteiligung in der Projektgesellschaft mit der privaten Partnerin betraf, so war dies nach Angaben der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien vor allem auf die Reduzierung des notwendigen Investitionsvolumens zurückzuführen. Nicht zuletzt war auch die Nutzung einer bereits bestehenden Gesellschaft ausschlaggebend für die gewählte Minderheitsbeteiligung.

3.3 Gründung der GG Vier Projekt-GmbH

3.3.1 Die Umsetzung des Projektes war durch eine eigene Projektgesellschaft geplant. Durch die Nutzung des Mantels der bereits im Jahr 2004 gegründeten TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH sollten einerseits die Kosten einer Neugründung sowie die Liquidationskosten dieser nicht mehr operativen Projektgesellschaft eingespart werden. Neben der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH mit 45 % war eine andere private Projektpartnerin mit 55 % an der TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH beteiligt.

Das private Versicherungsunternehmen erklärte sich - unter der Bedingung einer Schad- und Klagloshaltung aus der bisherigen Tätigkeit dieser Projektgesellschaft - zur Übernahme der Geschäftsanteile an dieser Gesellschaft von der anderen privaten Projektpartnerin bereit. Ein Enkelunternehmen des privaten Versicherungsunternehmens erwarb daraufhin mit Abtretungsvertrag vom 15. Dezember 2014 die erwähnten 55 % der Geschäftsanteile an der TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH. Die TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH gründete in der Folge - nach der kartellrechtlichen Nichtuntersagung des Zusammenschlussvorhabens - am 20. Jänner 2015 als 100%ige Tochtergesellschaft die Projektgesellschaft GG Vier Projekt-GmbH, in welcher die dritte Ausbaustufe realisiert werden sollte.

In den abschließenden Gesprächen mit der anderen privaten Projektpartnerin stellte sich jedoch heraus, dass diese zu einer Abgabe einer Schad- und Klagloserklärung nicht bereit war. Die andere private Projektpartnerin sah darin nämlich eine Verlängerung ihrer Haftung an einer bereits in der Vergangenheit errichteten Immobilie (TECH21) der Gesellschaft, welche bereits an Dritte veräußert war.

Daher beschlossen die neuen Eigentümerinnen der TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH, die Projektgesellschaft GG Vier Projekt-GmbH aus der Muttergesellschaft herauszunehmen. In der außerordentlichen Generalversammlung der TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH vom 21. Mai 2015 wurde die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Im Zuge des Liquidationsverfahrens wurden mit Abtretungsvertrag vom 21. Mai 2015 die Geschäftsanteile der GG Vier Projekt-GmbH an die Gesellschafterinnen im Verhältnis ihrer Beteiligungen übertragen.

Infolge der schlussendlich notwendig gewordenen, umfangreichen Umstrukturierungsmaßnahmen empfahl der Stadtrechnungshof Wien, bei Verwendung einer bereits bestehenden Gesellschaft die möglichen rechtlichen Folgen im Vorfeld zu prüfen.

3.3.2 Im Zuge der Übertragung der Gesellschaftsanteile wurde auch der Gesellschaftsvertrag der GG Vier Projekt-GmbH neu gefasst. Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien war mittelbar über die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH mit 45 % und das private Versicherungsunternehmen mittelbar mit 55 % am Stammkapital in der Höhe von 36.000,-- EUR beteiligt. Der Unternehmensgegenstand der GG Vier Projekt-GmbH war der Erwerb von Liegenschaften, die Errichtung und Bestandgabe sowie Verwertung von Gebäuden und Liegenschaften, die Übernahme von Managementdienstleistungen für andere Unternehmen sowie die Beteiligung an anderen Gesellschaften und Unternehmen. Als Organe der Gesellschaft fungierten die Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer und die Generalversammlung. Die Gesellschaft war eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 Abs. 1 UGB.

Der am 21. Mai 2015 abgeschlossene Beteiligungsvertrag regelte die Grundzüge der Zusammenarbeit in der Gesellschaft. Demnach hatten die Gesellschafterinnen das Recht, je ein Mitglied der Geschäftsführung sowie je eine Prokuristin bzw. einen Prokuristen zu nominieren. Eine Geschäftsordnung der Geschäftsführung wurde dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt.

Die Gesellschafterinnen vereinbarten gemäß Beteiligungsvertrag auch, in ihrer Projektgesellschaft die bereits erwähnte Liegenschaft von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien im Ausmaß von 6.017 m² zu erwerben. Darauf wäre nach Vorliegen einer ausreichenden Vorverwertung ein Bürogebäude nach dem aktuellen Stand der Technik mit einer maximalen Nett Nutzfläche von rd. 8.000 m² sowie ca. 83 Stellplätzen für Pkw zu errichten. Anschließend sollte das Gebäude bestmöglich und langfristig vermietet werden.

3.4 Erwerb der Projektliegenschaft durch die GG Vier Projekt-GmbH

Als Voraussetzung für die Projektumsetzung war im Beschluss des Präsidiums der Wirtschaftsagentur der Stadt Wien. Ein Fonds der Stadt Wien vom Juli 2014 der Ankauf einer Liegenschaft im Projektentwicklungsgebiet Siemensstraße durch die

GGVier Projekt-GmbH angegeben. Der Kaufpreis sollte auf der Grundlage eines durch eine unabhängige Sachverständige bzw. einen unabhängigen Sachverständigen objektiv ermittelten (wertgesicherten) Marktwertes festgesetzt werden. Als Mindestkaufpreis wurden 242,- EUR pro m² genannt. Dieser Mindestkaufpreis beruhte nach Angaben der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien auf einem Verhandlungsergebnis mit der privaten Projektpartnerin. Schriftliche Aufzeichnungen dazu wurden dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt.

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien gab in der Folge ein Gutachten für die Feststellung des Wertes der Liegenschaft für Bilanzierungszwecke in Auftrag. Im diesbezüglichen Gutachten (vom 7. Oktober 2014) wurde eine mittelmäßige Lage der zu bewertenden Liegenschaft attestiert. Die Gutachterin wählte für die Bewertung der unbebauten Liegenschaft das Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG. Dafür wurden neun Liegenschaftstransaktionen im 21., 22. und 23. Wiener Gemeindebezirk der Jahre 2009 bis 2013 ausgewählt und Korrekturen bei den Faktoren Zeitpunkt der Transaktion, Lage, Größe sowie Zeit und Widmung vorgenommen. Weiters führte das Gutachten aus, dass die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten von der Eigentümerin durch Vorlage historischer Kaufverträge relativiert wurden, da sich diese nicht auf die aktuelle Grundstücksteilung beziehen würden. Dennoch wurde ein Restrisiko bzw. der Aufwand diese Dienstbarkeiten löschen zu lassen im Zuge der Bewertung mit einem pauschalen Abschlag von 3 % des ermittelten Vergleichswertes berücksichtigt. Der ermittelte Vergleichswert lag mit 210,-- EUR pro m² unter dem Mindestkaufpreis. Die angestrebte Nutzung als Büroimmobilie hatte keinen direkten Einfluss auf die Bewertung.

Der Stadtrechnungshof Wien wies bzgl. der Bewertungsmethode darauf hin, dass bei einer großen Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen das Vergleichswertverfahren die einfachste Wertermittlungsmethode zur Feststellung des marktkonformen Preises darstellt. Das Gutachten erscheint aufgrund der Vergleichspreise eher plausibel als andere Bewertungsmethoden, da tatsächlich stattgefundene Transaktionen einfließen. Der Stadtrechnungshof Wien konnte allerdings die Eignung der Vergleichsobjekte sowie die gewählten Abschlagsfaktoren nicht überprüfen, da die dazu erforder-

derlichen Informationen nicht vorlagen. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, künftig die zur Nachvollziehbarkeit von Liegenschaftsbewertungen durch externe Sachverständigengutachten erforderlichen Informationen einzufordern und das entsprechende interne Know-how zur Prüfung der Plausibilität aufzubauen.

Gemeinsam mit dem Beteiligungsvertrag schlossen die Gesellschafterinnen eine Kaufoption über die gegenständliche Liegenschaft ab. Das Optionsrecht endete mit Unterzeichnung des Kaufvertrages oder spätestens mit 15. Dezember 2016. Im Optionsvertrag war der bereits erwähnte Mindestkaufpreis für die Liegenschaft wertgesichert vereinbart worden.

Das valorisierte Optionsentgelt betrug 3 % des Mindestkaufpreises zuzüglich USt. Weiters wurde festgelegt, dass bei Optionsausübung die bezahlten Optionsentgelte auf den Kaufpreis angerechnet werden. Die Geschäftsführung der GG Vier Projekt-GmbH machte am 12. Juli 2016 von ihrem Kaufoptionsrecht mittels Optionsausübungserklärung Gebrauch. Im Zeitraum vom Juni 2015 bis Juni 2016 wurden insgesamt 0,05 Mio. EUR an Optionsentgelten bezahlt.

Der Kaufvertrag wurde im Juli bzw. August 2016 unterfertigt und die gegenständliche Liegenschaft zu einem Kaufpreis in der Höhe von 1,48 Mio. EUR (inkl. Optionsentgelte) mit Stichtag 1. September 2016 von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien an die GG Vier Projekt-GmbH übergeben. Der Verkauf der Liegenschaft erfolgte zum Zweck der Errichtung eines Bürogebäudes mit einer Nettonutzfläche von zumindest 6.600 m².

4. Projektumsetzung durch die GG Vier Projekt-GmbH

4.1 Projektvorgaben FUTUREbase

4.1.1 Globale und technische Zielvorgaben

Als globale Zielvorgaben des Projektes FUTUREbase definierte die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien in ihren Beschlüssen des Präsidiums die Schaffung neuer, qualitativ hochwertiger Mietflächen für technologieaffine Unternehmen

oder Forschungseinrichtungen. Diese sollten Synergien mit dem Umfeld erzeugen sowie stadtwirtschaftliche Impulswirkungen im höchstmöglichen Maß auslösen.

Für die Umsetzung des Projektes gab die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien an, dass sie sich zur Übererfüllung der in der Wiener Bauordnung vorgegebenen Minimalanfordernisse hinsichtlich der Gebäudeeffizienz selbst verpflichtete. Dabei seien insbesondere die Vorgaben der Smart City Wien Rahmenstrategie (z.B. CO₂-Reduktion durch die Nutzung von erneuerbaren Energien) zu nennen.

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien konnte durch ihre anderen Projektabwicklungen (wie dem ENERGYbase bzw. aspern IQ) Erfahrungswerte für eine nachhaltige Gebäudekonzeption in die Planungen mit einbringen. Weiters war gemäß dem Beschluss des Präsidiums das Forschungsvorhaben FUTUREbase mit Vorlaufkosten von 0,04 Mio. EUR beauftragt worden. Diese Kosten wurden in den Mindestkaufpreis eingerechnet. Das Forschungsvorhaben bezog sich auf eine technische Fallstudie für die Errichtung eines Plusenergiehauses (nachhaltige Gewerbeimmobilie), wobei die Ergebnisse direkt in eine Bebauungsstudie am geplanten Standort der FUTUREbase einfließen sollten.

Die Zielsetzung bei der Planung des neuen Bürogebäudes war, eine energetische Gebäudequalität zu erreichen, die geringe Betriebskosten sicherstellt und somit die Gesamtmiete attraktiv macht. Zugleich sollte die moderne und flexible Ausstattung einen hohen Komfort für die Nutzerinnen bzw. Nutzer über viele Jahre hinweg bieten. Eine Gebäudezertifizierung wurde nicht angestrebt.

Um die Wirtschaftlichkeit des Projektes und damit auch die Interessen der Nutzerinnen bzw. Nutzer zu erfüllen, waren die Investitionen in die Nachhaltigkeit des Gebäudes im Zusammenhang mit der zu erwartenden Reduktion der laufenden Kosten zu sehen. Daraus wurden die Vorgaben an ein "innovatives Bürogebäude" definiert und bei den Planungsleistungen die Konzeption eines möglichst nachhaltigen Gebäudes in Auftrag gegeben.

4.1.2 Wirtschaftliche Zielvorgaben

Der Umlaufbeschluss des Präsidiums der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien vom 4. bis 8. Juli 2014 sah die Errichtung eines Bürogebäudes mit einer maximalen Nettonutzfläche von rd. 8.000 m² sowie einer Garage mit ca. 100 Stellplätzen vor. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen lag bei 20,10 Mio. EUR, wobei der Eigenkapitalanteil rd. 25 % betragen sollte. Der Baubeginn war im Jahr 2015 und die Fertigstellung im Jahr 2016 bzw. im Jahr 2017 geplant.

Wie bereits erwähnt, beabsichtigten die Gesellschafterinnen der GG Vier Projekt-GmbH nach Vorliegen einer ausreichenden Vorverwertung, ein Bürogebäude nach dem aktuellen Stand der Technik mit einer maximalen Nettonutzfläche von rd. 8.000 m² sowie ca. 83 Stellplätzen für Pkw zu errichten. Anschließend sollte das Gebäude bestmöglich und langfristig vermietet werden. Gemäß dem Beteiligungsvertrag vom 21. Mai 2015 gingen die Gesellschafterinnen von nunmehrigen Projektkosten in der Höhe von 19,80 Mio. EUR aus, wobei sie sich zur Bereitstellung von Eigenmittelkosten in der Höhe von 25 % der Gesamtkosten verpflichteten. Die Planungen beruhten auf der Annahme einer Vollauslastung ab Inbetriebnahme der Immobilie. Das Fremdkapital sollte bis zum Jahr 2042 zurückgezahlt (Sollzinssatz von 3,8 %) werden. Es waren keine Ausschüttungen an die Gesellschafterinnen geplant. Der dem Beteiligungsvertrag beigelegte Businessplan ging von einem Baubeginn im Jahr 2015 und einer Fertigstellung im Jahr 2016 bzw. im Jahr 2017 aus.

Nach der ersten Planungsphase und aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietflächen am Standort wurde das Projekt an die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes weiter angepasst. Die neuen Planungen ergaben eine zu errichtende Bruttogrundfläche von rd. 12.600 m² und eine vermietbare Fläche von rd. 10.500 m². Der Beschluss des Präsidiums der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien vom 16. Juni 2016 sah dafür ein Gesamtinvestitionsvolumen von maximal 24 Mio. EUR (Eigenkapitalanteil wiederum von 25 %) vor. Der geplante Baubeginn war für Sommer 2016 und die Fertigstellung nunmehr im ersten Quartal 2018 vorgesehen.

5. Rechtliche Grundlagen der GG Vier Projekt-GmbH

5.1 Gesellschaftsrechtliche und steuerrechtliche Verhältnisse

5.1.1 Im Beteiligungsvertrag war festgehalten, dass Beschlüsse der Gesellschaft grundsätzlich im Umlaufweg gefasst werden sollten. Die GG Vier Projekt-GmbH legte dem Stadtrechnungshof Wien über den Prüfungszeitraum nur ein Protokoll einer Generalversammlung der GG Vier Projekt-GmbH vor. Dieses Protokoll ("Treffen der Gesellschafter am 6. Mai 2019") berichtete über das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 samt wirtschaftlichem Ergebnis und das Budget des Jahres 2019. Weiters waren darin die Feststellung des Jahresergebnisses und die Entlastung der Geschäftsführung festgehalten. Über die davor liegenden Geschäftsjahre wurden dem Stadtrechnungshof Wien die jeweiligen Beschlüsse im Umlaufweg vorgelegt.

5.1.2 Der Beteiligungsvertrag enthielt auch Bestimmungen zur Etablierung eines Beirates bestehend aus mindestens zwei und höchstens vier Mitgliedern. Die Gesellschafterinnen hatten das Recht, jeweils höchstens zwei Personen in den Beirat zu entsenden. Diesen stand kein Anspruch auf Vergütung aus ihrer Beiratstätigkeit zu. Der Zweck des Beirates lag in der Beratung der Geschäftsführung, wobei er an keinerlei Weisungen der Gesellschaft oder der Gesellschafterinnen gebunden war. Der Beirat sollte zumindest einmal halbjährlich tagen. Über die Sitzungen des Beirates waren Protokolle anzufertigen.

Im Betrachtungszeitraum setzte sich der Beirat aus Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmern der beiden Gesellschafterinnen zusammen. Die GG Vier Projekt-GmbH legte dem Stadtrechnungshof Wien 16 Protokolle der Beiratssitzungen im Zeitraum vom 18. Mai 2015 bis 5. Juni 2018 vor. Die Sitzungsprotokolle enthielten knappgehaltene Informationen über die besprochenen Themenstellungen. Dabei stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die Beilagen zu einzelnen Sitzungen nicht vollständig waren. Der Stadtrechnungshof Wien regte daher an, die Qualität der Beiratsprotokolle zu verbessern.

In der letzten Beiratssitzung vom 5. Juni 2018 beschlossen die Mitglieder des Beirates - nach Bauabschluss des Projektes - vorerst keine weiteren Beiratssitzungen abzuhalten.

5.1.3 Die GG Vier Projekt-GmbH war beim Finanzamt Wien 1/23 unter der Steuer-Nr. 249/2917 erfasst. Zum Prüfungszeitpunkt lag nach den Angaben der Gesellschaft noch keine rechtskräftige Veranlagung im Bereich der Körperschaftsteuer vor. Die Gesellschaft war kein Mitglied einer steuerlichen Gruppe. Im Betrachtungszeitraum wurden keine Abgabenprüfungen durchgeführt.

5.2 Dienstleistungsverträge mit den Gesellschafterinnen

Im Beteiligungsvertrag vom 21. Mai 2015 wurde vereinbart, dass die Gesellschaft zunächst ohne eigene Unternehmensorganisation ausgestattet wird. Die Gesellschafterinnen erklärten sich bereit, diese Dienstleistungen selbst oder durch ihre Konzerngesellschaften bereitzustellen, wobei die erbrachten Leistungen nach Aufwand verrechnet werden sollten.

Die in der Organisationseinheit Projektentwicklung der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien angesiedelten Mitarbeitenden waren für die Umsetzung der Immobilienprojekte zuständig. Für die Umsetzung der FUTUREbase agierte der Leiter der Organisationseinheit als Prokurist und Vertreter der Gesellschafterin. Daneben war ein Mitarbeitender der Organisationseinheit Projektentwicklung für die Geschäftsführung der GG Vier Projekt-GmbH vorgesehen. Auch andere Organisationseinheiten (wie Buchhaltung, Rechtsabteilung etc.) der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien erbrachten Leistungen für die GG Vier Projekt-GmbH.

5.2.1 Die GG Vier Projekt-GmbH schloss für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der Abteilung Finanzen und Controlling am 22. Mai 2015 mit der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien eine unbefristete Vereinbarung ab. Damit sollte die einheitliche kaufmännische Verwaltung des Beteiligungsmanagements der GG Vier Projekt-GmbH als Enkelgesellschaft der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien sichergestellt werden.

Als wertgesichertes Entgelt vereinbarten die Vertragsparteien 1,50 EUR je Buchungszeile für die Buchführung und einen Stundensatz von 76,31 EUR für die Bilanzierung und das Controlling. Zur Verifizierung der fremdüblichen angemessenen Vergütung lagen dem Vertrag Vergleichspreise von Steuerberatungskanzleien bei. Insgesamt wurden im Zeitraum der Jahre 2015 bis 2018 18.266,45 EUR verrechnet, die vom Stadtrechnungshof Wien als fremdüblich und nachvollziehbar qualifiziert wurden.

Die Abteilung Finanzen und Controlling der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien war neben der Buchhaltung und der Bilanzierung auch für die Erstellung der Quartalsberichte der GG Vier Projekt-GmbH zuständig. Diese Quartalsberichte enthielten neben den Istwerten des Vorjahres das Budget des Gesamtjahres, das kumulierte Ist des Geschäftsjahres, den Forecast des Geschäftsjahres bzw. das Budget des nächsten Geschäftsjahres (ab dem dritten Quartal). Ein aktueller Forecast wurde zweimal jährlich (zum zweiten und dritten Quartal) erstellt. Neben der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung enthielt der Bericht die Entwicklung des Cashflows aus dem Ergebnis, und gegebenenfalls Erläuterungen zu Abweichungen. Darüber hinaus wurden noch Kennzahlen im Zusammenhang mit dem Liegenschaftsbestand und der Liegenschaftsverwaltung sowie Finanzkennzahlen berichtet.

Der Stadtrechnungshof Wien attestierte den Quartalsberichten einen ausreichenden Detaillierungsgrad und Informationswert, um wesentliche Abweichungen zu erkennen und diesen gegebenenfalls entgegensteuern zu können.

5.2.2 Für die Abgeltung der Geschäftsführungstätigkeit sowie des Projektmanagements samt administrativen Aufgaben wurden mehrere Vertragsverhältnisse abgeschlossen.

5.2.2.1 Ein Geschäftsführer bzw. Projektleiter (Dienstnehmer der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien) stand Anfang des Jahres 2016 kurzfristig nicht mehr zur Verfügung. Daher beauftragte die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH eine private Kommanditgesellschaft mit der Erbringung dieser Leistungen. Der

Beratungsvertrag enthielt den Leistungszeitraum vom 1. Februar 2016 bis 15. Dezember 2016 und wurde am 1. Februar 2016 abgeschlossen.

Im Firmenbuch war ersichtlich, dass der unbeschränkt haftende Gesellschafter dieses Unternehmens als handelsrechtlicher Geschäftsführer der GG Vier Projekt-GmbH im Zeitraum vom 16. März 2016 bis zum 14. Juni 2018 eingetragen war.

Als Beratungshonorar wurde ein Stundensatz von 79,93 EUR sowie ein Maximalbetrag von 48.000,-- EUR (also rd. 600 Stunden) vor USt vereinbart. Der Stundensatz entsprach dem Basiswert des Honorarindices der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten und war daher als fremdüblich zu qualifizieren. Der Vertragsgegenstand umfasste die laufende Beratung in der Organisation und Abwicklung der finanziellen Gestion der GG Vier Projekt-GmbH sowie von Finanzierungsagenden. Darüber hinaus zählte auch die Abstimmung mit der technischen Projektsteuerung, die Betreuung der Mieterinnen bzw. Mieter, die Umsetzung des Bauvorhabens sowie die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion dazu. Weiters war die Wahrnehmung der Funktion einer handelsrechtlichen Geschäftsführerin bzw. eines handelsrechtlichen Geschäftsführers in der GG Vier Projekt-GmbH mitumfasst.

Die Einschau in die gelegten Rechnungen zeigte, dass der vereinbarte Maximalwert nicht überschritten wurde, und Stundenaufzeichnungen vorgelegt wurden.

5.2.2.2 Für den Zeitraum vom 1. Jänner 2017 bis 31. Mai bzw. 30. Juni 2018 beauftragte die GG Vier Projekt-GmbH die private Kommanditgesellschaft und die Großmuttergesellschaft der privaten Projektpartnerin mit der handelsrechtlichen Geschäftsführung bzw. Projektleitung. Dies entsprach auch den Intensionen des Beirates, der in seiner neunten Beiratssitzung vom 14. November 2016 zustimmte, "budgetentsprechende Leistungsvereinbarungen" für die Geschäftsführungstätigkeiten abzuschließen. In den Jahren 2015 und 2016 waren keine Leistungen für die Erbringung der Geschäftsführungstätigkeit und Projektleitung an die GG Vier Projekt-GmbH durch die Eigentümerinnen verrechnet worden.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte bzgl. der beiden Beauftragungen fest, dass für unterschiedliche Leistungszeiträume der gleiche Fixbetrag von 121.000,-- EUR ausbezahlt wurde. Weiters war anzumerken, dass die Leistungsvereinbarung mit der Großmuttergesellschaft der privaten Projektpartnerin - im Gegensatz zur Vereinbarung mit der privaten Kommanditgesellschaft - erst nach der Erbringung der Leistung am 14. März 2019 abgeschlossen wurde. Der Stadtrechnungshof Wien stellte weiters fest, dass kein schriftliches Vertragsverhältnis vom 15. Dezember bis 31. Dezember 2016 und vom 31. Mai 2018 bis 15. Juni 2018 mit der privaten Kommanditgesellschaft bestand, obwohl zumindest die handelsrechtliche Geschäftsführungstätigkeit ausgeübt wurde.

Eine Beilage zur Abrechnung der erbrachten Leistungen der Großmuttergesellschaft der privaten Partnerin enthielt eine Auflistung vieler Details. Weiters war ersichtlich, dass die Leistungen von mehreren Personen erbracht worden waren. Da aber keine Mengenangaben zur Leistungserbringung erfolgten, konnte der Stadtrechnungshof Wien die Angemessenheit der erbrachten Leistungen nicht überprüfen.

Nach Abschluss der Bauphase wurde per 15. Juni 2018 der ursprüngliche Projektleiter bzw. Geschäftsführer von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wiederbestellt und die private Partnerin ernannte einen neuen Geschäftsführer. Lediglich die seit Projektbeginn von der privaten Partnerin bestellte Prokuristin und der Prokurist aus der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien übten weiterhin ihre Tätigkeit aus.

5.2.2.3 Eine Vereinbarung vom 1. bzw. 14. März 2019 regelte ab 1. Juli 2018, dass die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien und die Großmuttergesellschaft der privaten Projektpartnerin für die Fortsetzung der Geschäftsführungstätigkeit und Projektleitung der GG Vier Projekt-GmbH zuständig waren. Der Leistungsumfang wurde um das Property Management ergänzt. Das vereinbarte Leistungsentgelt betrug jährlich pauschal 40.170,-- EUR. Auch diese Vereinbarung wurde erst nach (Teil-)Leistungserbringung abgeschlossen. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest,

dass die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien keine entsprechende Erfassung der erbrachten Leistungen durchführte, um die Kostendeckung sicherzustellen.

5.2.2.4 Der Stadtrechnungshof Wien stellte weiters fest, dass über die abgehaltenen Jour fixes der Geschäftsführung der GG Vier Projekt-GmbH keine Protokolle vorgelegt wurden. Da die Geschäftsführungstätigkeit eines Geschäftsführers insbesondere in der Bauphase ausgelagert war, konnten die notwendigen Auskünfte und Unterlagen für die Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien nur mit Mehraufwand durch die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien erbracht werden. Der Stadtrechnungshof Wien qualifizierte die Auslagerung der projektkritischen Leistungen der Geschäftsführung und Projektleitung bzw. Projektsteuerung über einen so langen Zeitraum als unüblich und verwies in diesem Zusammenhang neben den möglichen Risiken insbesondere auf den Verlust des Know-hows bei Projektentwicklungen.

5.2.2.5 Der Stadtrechnungshof Wien begrüßte die Vorgehensweise, in der Projektgesellschaft keine eigene Organisation aufzubauen und durch die Erbringung der Leistungen durch die Gesellschafterinnen die anfallenden Kosten möglichst gering zu halten. Er empfahl in diesem Zusammenhang allerdings, bei Erbringung von Leistungen durch die Eigentümerinnen eine fremdübliche Leistungsvereinbarung über den gesamten Leistungszeitraum zeitgerecht abzuschließen. Er regte weiters an, die Geschäftsführung von Projektgesellschaften und die Projektleitung nicht fremd zu vergeben, um das Know-how im Unternehmen zu halten. Außerdem wurde angeregt, Protokolle über Jour fixes zu erstellen.

5.3 Miet- bzw. Facilitymanagementvertrag

Für die Verwertung der noch unbebauten Liegenschaft zwischen ENERGYbase und TECHbase wurden im Mai 2014 mögliche Interessentinnen bzw. Interessenten kontaktiert, um die bisherigen Erfahrungen am Standort bzw. Anregungen und Wünsche an die künftigen Nutzungen auszutauschen.

Für die Unterstützung der Mieterakquisition kaufte die GG Vier Projekt-GmbH gemäß Protokoll der fünften Beiratssitzung vom 14. Jänner 2016 eine Internetdomain (www.futurebase.wien) und beauftragte ein externes Marketingunternehmen zur Erstellung einer Homepage. Mit der Immobilie sollten vor allem Unternehmerinnen angesprochen werden, die schon in der Umgebung angesiedelt waren und ihre Flächen erweitern bzw. anpassen wollten. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass diese Homepage bis Abschluss des Projektes (erstes Quartal 2018) aufrufbar war.

5.3.1 Ein Forschungsunternehmen hatte bereits große Flächen in den beiden Nachbargebäuden angemietet. Dieses teilte in einem Schreiben vom 2. Juli 2014 der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien mit, dass es an der Anmietung von weiteren Flächen für ca. 300 Büroarbeitsplätze samt Besprechungsräumlichkeiten und Nebenflächen im vorgestellten Projekt interessiert sei. Von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wurde am 23. September 2014 der geplante Fertigstellungstermin der FUTUREbase im vierten Quartal 2016 in Aussicht gestellt. Nachdem eine Fachhochschule aufgrund ihrer besonderen Anforderungen an die Raumkonfiguration und den damit einhergehenden hohen Kosten von einer allfälligen Einmietung Abstand genommen hatte, führte die GG Vier Projekt-GmbH ihre Gespräche zum Abschluss von Mietverträgen insbesondere mit dem Forschungsunternehmen fort.

Nach einer Präsentation des geplanten Projektes am 17. November 2015 übermittelte die GG Vier Projekt-GmbH dem Forschungsunternehmen ein Mietflächenangebot. Ein Letter of Intent vom 9. August 2016 enthielt die unbefristete Anmietung von ca. 10.500 m² Nutzfläche für Büro- und Sonderflächen. Darin stellte das Forschungsinstitut einen langjährigen Kündigungsverzicht in Aussicht.

Die GG Vier Projekt-GmbH und das Forschungsunternehmen unterfertigten den Mietvertrag schließlich am 23. September 2016 über eine Gesamtnutzfläche von 10.501 m² mit vorläufigem Übergabetermin 31. März 2018. Die Mieterin verpflichtete sich, die von der Vermieterin zur Verfügung gestellte Ausstattung auf eigene Kosten zu warten und instand zu halten. Der Mietgegenstand durfte zum Zweck von Büro-

bzw. Seminaraktivitäten bzw. für Laboratorien und Serveranlagen genutzt werden. Die vereinbarte Hauptmiete lag um 2,1% unter dem Mietflächenangebot vom 17. November 2015. Die Mieterin verzichtete auf die Aufkündigung des Mietverhältnisses für die Dauer von 20 Jahren.

5.3.2 Die GG Vier Projekt-GmbH beauftragte gemäß Protokoll der neunten Beiratssitzung vom 14. November 2016 ein externes Beratungsunternehmen mit der Ausschreibung der Facilityleistungen für das zu errichtende Gebäude. Fünf Bieterinnen bzw. Bieter wurden zur Angebotslegung eingeladen und nach einem Aufklärungsgespräch sowie zwei Verhandlungsrunden eine Bestbieterin ermittelt.

Die GG Vier Projekt-GmbH beauftragte die Bestbieterin mit dem technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement beginnend mit 1. Dezember 2017 für drei Jahre, mit Verlängerungsoption um weitere zwei Jahre. Die Vertragsparteien unterzeichneten den Vertrag am 2. März 2017. Die Kosten des Facilitymanagements bzw. deutlich unter den mit der Mieterin vereinbarten Betriebskosten.

5.4 Verträge zur Finanzierung des Immobilienprojektes

5.4.1 Verträge zur Finanzierung des geplanten Fremdkapitalbedarfes

5.4.1.1 Die GG Vier Projekt-GmbH holte für die Auswahl eines Kreditinstitutes für die geplante Fremdfinanzierung (Baufinanzierung mit anschließendem Investitionskredit) Ende des Jahres 2015 bzw. Anfang des Jahres 2016 vier indikative Angebote bei verschiedenen Banken ein.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Vergleichbarkeit in den vorgelegten Schriftstücken (Zeitpunkt der Erstellung der Angebote, Kredithöhe, Konditionen etc.) nicht gegeben war. Er empfahl daher, bei der Einholung von Kreditangeboten auf die Vergleichbarkeit der Kreditkonditionen zu achten und damit den Maßstab der Fremdüblichkeit sicherzustellen.

5.4.1.2 Die Geschäftsführung der GG Vier Projekt-GmbH schloss im Juli bzw. August 2016 - obwohl die eingeholten Angebote auch Investitionskredite beinhalteten - mit einer der anbietenden Banken nur einen Kontokorrentkredit über 17,30 Mio. EUR für die Baufinanzierung ab. Die Laufzeit war bis 31. Juli 2018 beschränkt. Als Verzinsung wurden 3 % p.a. bis auf weiteres sowie 0,1 % per Quartal Kreditbereitstellungsentgelt vom nicht ausgenützten Kreditrahmen im Nachhinein vereinbart. Der Kredit konnte auch in Form von Euro-Fixvorlagen mit einem Aufschlag von 1,5 % auf den aktuellen EURIBOR in Anspruch genommen werden.

In einem Schreiben vom 6. Oktober 2016 legte die Bank die Konditionen der Finanzierung neu fest, da auf eine grundbücherliche Eintragung der Pfandbestellungsurkunde vorerst verzichtet wurde. Die Verzinsung des Kontokorrentkredites stieg auf 3,125 % p.a. und bei Ausnützung als Fixvorlage erhöhte sich der Aufschlag auf 1,7 % p.a.

5.4.1.3 Zur Finanzierung des Investitionskredites schloss die GG Vier Projekt-GmbH mit der Urgroßmuttergesellschaft der privaten Partnerin einen Kreditvertrag (5. Oktober 2016) über eine einmal ausnützbare Kreditsumme von 17,30 Mio. EUR ab. Die Vertragspartnerinnen vereinbarten einen fixen Zinssatz von 2,767 % p.a auf eine Laufzeit von 21 Jahren ab Baufertigstellung. Die Liegenschaft war mit einer einverleibungsfähigen Pfandurkunde besichert. Der Kreditvertrag basierte auf einem Angebot des privaten Unternehmens vom 9. August 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden keine weiteren alternativen Angebote eingeholt. Der Stadtrechnungshof Wien verwies auf die bereits ausgesprochene Empfehlung der Fremdüblichkeitsprüfung.

Die Umschuldung des Kontokorrentkredites erfolgte mit Valuta 3. April 2018. Die GG Vier Projekt-GmbH finanzierte den Umschuldungsbetrag in der Höhe von 15,38 Mio. EUR durch den neuen Kreditvertrag und durch Gesellschaftermittel.

5.4.2 Verträge zur Finanzierung des geplanten Eigenkapitalbedarfes

Wie bereits erwähnt, gingen die Planungen des Immobilienprojektes von einer Eigenkapitalbeteiligung von 25 % aus. Während der Projektentwicklung erfolgte

daher im Jahr 2015 ein Gesellschafterzuschuss in der Höhe von 1,30 Mio. EUR und im Jahr 2016 ein Gesellschafterzuschuss in der Höhe von 1,01 Mio. EUR.

Im Zusammenhang mit den Gesprächen zur geplanten Fremdfinanzierung beschlossen die Projektpartnerinnen, den Restbetrag der vorgesehenen Eigenkapitalausstattung durch ein Gesellschafterdarlehen zu finanzieren. Die Gesellschafterinnen erwarteten nämlich, mit den Zinserträgen aus dem Darlehen eine Optimierung der Refinanzierung und dadurch eine Verbesserung der Liquidität in ihren Gesellschaften zu erreichen.

Die Gesellschafterinnen gewährten daraufhin mit Darlehensvertrag vom 5. Oktober 2016 ein (nachrangiges, nicht besichertes) Gesellschafterdarlehen in der Höhe von 3,46 Mio. EUR. Das Darlehen war auf längstens 25 Jahre nach Baufertigstellung (bis längstens 31. Jänner 2043) mit einem Fixzinssatz von 8 % für zehn Jahre beschränkt. Bis zum 31. Jänner 2040 waren keine Rückzahlungen vereinbart. Im ersten Nachtrag zum Darlehensvertrag vom 30. März 2018 reduzierte sich infolge der Verringerung der geplanten Gesamtinvestitionskosten der Darlehensbetrag auf 2,82 Mio. EUR.

Der Stadtrechnungshof Wien wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Gesellschafterdarlehen in der Bilanz unter dem Fremdkapital ausgewiesen werden. Des Weiteren war diese Art der Finanzierung aus Sicht der GG Vier Projekt-GmbH teuer und minderte auch die laufende Liquidität der Projektgesellschaft.

6. Wirtschaftliche Verhältnisse der GG Vier Projekt-GmbH

Die GG Vier Projekt-GmbH legte dem Stadtrechnungshof Wien die Jahresabschlüsse der Gesellschaft vor. Diese waren einer freiwilligen Abschlussprüfung durch eine Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft unterzogen und jährlich mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

6.1 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

6.1.1 Für die Beurteilung der Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage wählte der Stadtrechnungshof Wien die nach den gesetzlichen Mindestanforderungen für Kapitalgesellschaften vorgesehenen Bilanzposten aus. In der unten stehenden Tabelle

stellte er diese in kumulierter Form entsprechend den Jahresabschlüssen der GG Vier Projekt-GmbH für den Zeitraum der Jahre 2015 bis 2018 dar (Beträge in EUR):

Tabelle 1: Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage der Jahre 2015 bis 2018

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
A. Anlagevermögen	321.490,91	7.845.520,83	19.103.047,61	19.194.385,18
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	-	6.400,00	3.200,00	0,07
II. Sachanlagen	321.490,91	7.839.120,83	19.099.847,61	19.194.385,11
1. Bebaute Grundstücke	-	1.506.255,46	1.506.255,46	19.194.385,11
2. Anlagen in Bau	321.490,91	6.332.865,37	17.593.592,15	-
B. Umlaufvermögen	49.019,28	839.035,88	488.721,29	119.994,97
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	49.019,28	839.035,88	488.721,29	119.994,97
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	825,00	8.964,11	-
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	49.019,28	838.210,88	479.757,18	119.994,97
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	1.060.053,01	180.356,44	2.680,99	969.464,90
Bilanzsumme Aktiva	1.430.563,20	8.864.913,15	19.594.449,89	20.283.845,05
A. Eigenkapital	1.266.276,28	2.131.788,63	1.841.797,26	1.798.031,37
I. Stammkapital	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
II. Kapitalrücklagen	1.300.000,00	2.305.056,30	1.805.797,26	1.805.797,26
III. Bilanzverlust	-69.723,72	-209.267,67	-	-43.765,89
B. Rückstellungen	4.577,87	26.487,52	589.347,04	151.592,62
C. Verbindlichkeiten	159.709,05	6.706.637,00	17.163.305,59	18.334.221,06
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	5.312.882,23	17.006.230,50	-
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	159.709,05	41.610,00	143.906,11	-
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	-	16.768.080,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	-	1.768,98	1.312.119,81
5. Sonstige Verbindlichkeiten	-	1.352.144,77	11.400,00	254.021,25
Bilanzsumme Passiva	1.430.563,20	8.864.913,15	19.594.449,89	20.283.845,05

Quelle: Jahresabschlüsse der GG Vier Projekt-GmbH

Der Anstieg der Bilanzsumme von 1,43 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2015 auf 20,28 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2018 resultierte aktivseitig im Wesentlichen aus einer Zunahme der Sachanlagen durch die Errichtung der Immobilie. Korrespondierend dazu war die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bzw.

der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, passivseitig primär für den Anstieg der Bilanzsumme verantwortlich.

Der Posten sonstige Forderungen betraf im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus der USt-Voranmeldung sowie Verrechnungssalden gegenüber der Hausverwaltung.

Das Eigenkapital belief sich per 31. Dezember 2018 auf 1,80 Mio. EUR und die Veränderung bezogen auf den Stichtag 31. Dezember 2015 war insbesondere auf die Veränderung in den Kapitalrücklagen zurückzuführen. In den Geschäftsjahren 2015 und 2016 erhielt die Gesellschaft Großmutterzuschüsse durch die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien sowie Urgroßmutterzuschüsse im Weg der privaten Partnerin in der Höhe von insgesamt 2,31 Mio. EUR. Davon mussten im Geschäftsjahr 2017 zur Abdeckung des Bilanzverlustes Kapitalrücklagen in der Höhe von 0,50 Mio. EUR aufgelöst werden.

Die Rückstellungen enthielten Vorsorgen für ausstehende Eingangsrechnungen (vor allem für Baurechnungen) sowie für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Jahresabschlusserstellung.

Der im Geschäftsjahr 2016 eingegangene Kontokorrentkredit für die Baufinanzierung wurde im Jahr 2018 rückgeführt und mittels Kredit der Urgroßmuttergesellschaft der privaten Partnerin sowie mit Gesellschafterdarlehen refinanziert.

6.1.2 Die untenstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kennzahlen gemäß URG der Jahre 2015 bis 2018:

Tabelle 2: Entwicklung der Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz der Jahre 2015 bis 2018

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Eigenmittelquote (in %)	88,5	24,0	9,4	8,9
Fiktive Schuldentilgungsdauer (in Jahren)	k.A.	k.A.	k.A.	42,4

Quelle: Jahresabschlüsse der GG Vier Projekt-GmbH

Wie die Tabelle 2 zeigt, lag die Eigenmittelquote gemäß § 23 URG im Betrachtungszeitraum jeweils über dem gesetzlichen Mindestfordernis von 8 %. Die Kennzahl verringerte sich allerdings von 88,5 % im Jahr 2015 auf 8,9 % im Jahr 2018 infolge der notwendigen Fremdfinanzierung des Immobilienprojektes. Die fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG konnte nur im Jahr 2018 errechnet werden und lag mit 42,4 Jahren über dem gesetzlich festgelegten Höchstwert von 15 Jahren. Da jedoch in den betrachteten Jahren immer nur eine Kennzahl außerhalb der gesetzlich festgelegten Grenzen lag, wurde kein Reorganisationsbedarf gemäß URG in den Prüfungsberichten zu den Jahresabschlüssen festgestellt.

6.2 Entwicklung der Ertragslage

Für die Beurteilung der Entwicklung der Ertragslage wählte der Stadtrechnungshof Wien wesentliche Posten der Gewinn- und Verlustrechnungen aus und stellte diese entsprechend den Jahresabschlüssen der GG Vier Projekt-GmbH für den Zeitraum der Jahre 2015 bis 2018 dar (Beträge in EUR):

Tabelle 3: Entwicklung der Ertragslage der Jahre 2015 bis 2018

	01.01. bis 31.12.2015	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 31.12.2017	01.01. bis 30.12.2018
1. Umsatzerlöse	-	1.875,00	14.040,09	1.333.223,14
2. Sonstige betriebliche Erträge	-	-	1.061,74	1.702,34
3. Aufwand für Material und sonstige betriebliche Herstellungsleistungen	-	-1.875,00	-10.709,75	-193.269,27
3. Abschreibungen	-	-3.200,00	-3.200,00	-456.741,79
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-69.723,73	-111.155,18	-68.301,44	-159.520,57
5. Zwischensumme aus Z. 1 bis 4 (Betriebsverlust/Betriebserfolg)	-69.723,73	-114.355,18	-67.109,36	525.393,85
6. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge	0,01	40,13	0,25	78,10
7. Zinsen u.ä. Aufwendungen	-	-25.228,90	-222.882,26	-569.237,84
8. Zwischensumme aus Z. 6 und 7 (Finanzerfolg)	0,01	-25.188,77	-222.882,01	-569.159,74
8. Ergebnis vor Steuern	-69.723,72	-139.543,95	-289.991,37	-43.765,89
9. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag	-69.723,72	-139.543,95	-289.991,37	-43.765,89
10. Auflösung von Kapitalrücklagen	-	-	499.259,04	-
11. Verlustvortrag	-	-69.723,72	-209.267,67	-
12. Bilanzverlust	-69.723,72	-209.267,67	-	-43.765,89

Quelle: Jahresabschlüsse der GG Vier Projekt-GmbH

Die GG Vier Projekt-GmbH erwirtschaftete ihre Umsatzerlöse ausschließlich aus der Vermietung der FUTUREbase an ein Forschungsunternehmen. Das Gebäude wurde im Jänner 2018 fertiggestellt und eine Verrechnung der Miete erfolgte ab dem Monat April 2018. Daneben konnte die GG Vier Projekt-GmbH noch geringfügige sonstige betriebliche Erträge aus der Vermietung von Stellplätzen für Pkw erzielen. Im Jahr 2018 wies die Gesellschaft im Aufwand für Material und sonstige betriebliche Herstellungsleistungen 0,19 Mio. EUR für die laufenden Betriebskosten und planmäßige Abschreibungen des Gebäudes in der Höhe von 0,46 Mio. EUR aus. An sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren vor allem für die Dienstleistungsverträge insgesamt 0,16 Mio. EUR aufgelaufen. Dadurch wurde im Jahr 2018 erstmalig ein positiver Betriebserfolg in der Höhe von 0,53 Mio. EUR erzielt.

Unter Berücksichtigung der Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierung (0,57 Mio. EUR) ergab sich im Jahr 2018 schlussendlich ein Bilanzverlust in der Höhe von 0,04 Mio. EUR. Zusammenfassend war festzustellen, dass die GG Vier Projekt-GmbH im Betrachtungszeitraum der Jahre 2015 bis 2018 einen kumulierten Bilanzverlust von 0,32 Mio. EUR erwirtschaftete. Diesbezüglich war jedoch auch anzumerken, dass erst ab April 2018 eine Vermietung der FUTUREbase erfolgen konnte.

6.3 Entwicklung der Liquiditätslage

Der Stadtrechnungshof Wien stellte in der nachstehenden Tabelle 4 die wesentlichen Kennzahlen aus den Cashflowrechnungen der Jahresabschlüsse der GG Vier Projekt-GmbH für den Zeitraum der Jahre 2015 bis 2018 dar (Beträge in TEUR):

Tabelle 4: Entwicklung des Cashflows der Jahre 2015 bis 2018

	2015	2016	2017	2018
Cashflow aus der operativen Tätigkeit	-78,40	-898,60	163,90	1.020,60
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-197,50	-6.299,10	-12.034,90	-1.126,10
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.300,00	6.318,00	11.693,30	1.072,20
Veränderung der liquiden Mittel	1.024,10	-879,70	-177,70	966,70

Quelle: Jahresabschlüsse der GG Vier Projekt-GmbH

Im Geschäftsjahr 2017 ergab sich erstmalig ein positiver Cashflow aus der operativen Tätigkeit trotz negativem Cashflow aus dem Ergebnis. Diese Entwicklung war auf die Reduktion der sonstigen Forderungen sowie auf die Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen. Diese Kennzahl konnte im Jahr 2018 durch Verringerung der Rückstellungen sowie dem positiven Cashflow aus dem Ergebnis auf 1,02 Mio. EUR erhöht werden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreichte im Jahr 2017 durch die Bautätigkeit an der FUTUREbase seinen Höhepunkt. Über den gesamten Betrachtungszeitraum standen dem Unternehmen keine eigenen erwirtschafteten liquiden Mittel zur Verfügung, welche für eventuelle Ausschüttungen und Tilgungen von Darlehen verwendet werden könnten.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit spiegelten sich die Gesellschafterzuschüsse in den Jahren 2015 und 2016, der Kontokorrentkredit in den Jahren 2016 bis 2018 sowie die Umschuldung auf ein Darlehen im Jahr 2018 wider.

Die oben beschriebenen Entwicklungen führten schlussendlich zu einer Veränderung der liquiden Mittel im Jahr 2015 von 1,02 Mio. EUR auf 0,97 Mio. EUR im Jahr 2018.

7. Abschließende Beurteilung der Projektumsetzung

7.1 Einhaltung der globalen und technischen Zielvorgaben

Zwischen dem Technologie- und Gründerzentrum TECHbase sowie dem energieoptimierten Bürogebäude ENERGYbase errichtete die GG Vier Projekt-GmbH ein Bürogebäude. Das im 21. Wiener Gemeindebezirk befindliche Gebäude bot auf einer Nutzfläche von über 10.000 m² insbesondere IT- und Laborflächen sowie Seminar- und Besprechungsräume. Ein Forschungsunternehmen hatte alle Flächen langfristig angemietet. Der Bau wurde am 9. Jänner 2018 übernommen und im ersten Quartal 2018 an die Mieterin übergeben. Da die Mieterin bereits an den Planungen beteiligt war, konnte sie das Gebäude auf ihre Bedürfnisse adaptieren lassen.

Damit wurde die globale Vorgabe der Schaffung neuer qualitativ hochwertiger Mietflächen für technologieaffine Unternehmen oder Forschungseinrichtungen erfüllt. Die ursprüngliche Intension, Synergien mit dem Umfeld zu erzeugen und Flächen für Unternehmen im Umfeld zu generieren, wurde allerdings nur z.T. umgesetzt, da ein Unternehmen die gesamte FUTUREbase mietete.

Die Finalisierung der dritten und letzten Immobilie des Projektgebietes Siemensstraße wertete den Standort aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien weiter auf. Mit positiven Effekten auf die Immobilienprojekte im Umfeld kann gerechnet werden.

Die im Punkt 4.1.1 angeführte Fallstudie führte zu einem besonders nachhaltigen, aber zugleich sehr aufwendigen Gebäudekonzept für die FUTUREbase. Eine unmittelbare Umsetzung dieses Plusenergiekonzeptes wurde schlussendlich nicht von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien angestrebt, zumal die geschätzten Errichtungskosten für die Immobilie bei rd. 43 Mio. EUR lagen. Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes zu gewährleisten und gleichzeitig Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen, setzte die GG Vier Projekt-GmbH Teilergebnisse aus den gewonnenen Erfahrungen anderer Projekte der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien um. Diese umfassten die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (wie z.B. Grundwasser für die Temperierung des Gebäudes und Sonnenenergie für die Stromproduktion durch eine gebäudeeigene Photovoltaikanlage, Energierückgewinnung aus der Abluft durch eine hocheffiziente Lüftungsanlage). Infolge der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien ließ die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien eine Analyse der jährlichen CO² Einsparungen des Projektes vornehmen. Auch würden die ersten Betriebskennzahlen wesentliche Reduktionen bei den Betriebskosten der Immobilie zeigen.

Der bei der Übernahme des Gebäudes erstellte Mängelbericht wurde bis zum Zeitpunkt der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien weitestgehend abgearbeitet. Der erste Jahresbericht der privaten Facilitymanagementbetreuungsfirma für das Jahr 2018 enthielt Verbesserungsvorschläge bzgl. einer Installierung eines Bewässerungssystems der externen Rasenflächen, des Einbaus von Schwimmerschaltern für die

Pumpensümpfe und von Entleerungseinrichtungen beim Kompressor. Die durchgeführten Wartungen würden den geplanten Wartungen entsprechen, und auch die Erledigung der Störungsmeldungen sowie die Kennzahlen zu Strom-, Wärme- und Energieverbrauch keine Auffälligkeiten zeigen.

7.2 Einhaltung der wirtschaftlichen Zielvorgaben

Für die Darstellung der Einhaltung der wirtschaftlichen Zielvorgaben fasste der Stadtrechnungshof Wien die Kennzahlen der Immobilie und deren Entwicklung in der nachstehenden Tabelle zusammen. Die dabei verwendeten Daten bezogen sich auf die Genehmigungen der Pläne durch das Präsidium der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien im Juli 2014 und im Juni 2016 sowie auf das tatsächliche Ergebnis bzw. den Forecast im Dezember 2019.

Tabelle 5: Entwicklung der Kennzahlen der Immobilie

	Plan (Juli 2014)	Revidierter Plan (Juni 2016)	Tatsächliches Ergebnis bzw. Forecast (Dezember 2019)
Baubeginn	2015	Sommer 2016	Sommer 2016
Fertigstellung	2016 bzw. 2017	erstes Quartal 2018	erstes Quartal 2018
Bruttogrundfläche (in m ²)	rd. 11.000	rd. 12.600	rd. 12.600
Nettonutzfläche (in m ²)	rd. 8.000	10.501	10.501
Anzahl Stellplätze für Pkw	rd. 100	60	60
Gesamtinvestitionsvolumen (in Mio. EUR)	maximal 20,10	maximal 24,00	20,35
Anschaffungskosten Grundstück (in Mio. EUR)	1,78	1,78	1,51
Herstellungskosten Gebäude (in Mio. EUR)	19,30	22,12	19,90
Baufinanzierungskosten (in Mio. EUR)	0,76	0,93	0,42
Eigenkapitalanteil (in Mio. EUR)	5,10	5,77	5,12
Investitionskredit (in Mio. EUR)	15,10	17,30	15,38
Zinsen Investitionskredit (in Mio. EUR)	9,00	7,70	6,00
Nettoanfangsrendite (in %)	3,80	6,62	7,60

Quellen: Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien und Stadtrechnungshof Wien

Wie bereits im gegenständlichen Bericht angeführt, kam es im Juni 2016 zu einer Überarbeitung der Planungen des Projektes FUTUREbase. Die im revidierten Plan angenommene Fertigstellung der Immobilie mit erstem Quartal 2018 konnte umgesetzt werden.

Der revidierte Plan im Juni 2016 führte zu einer Erhöhung der Nutzfläche um rd. 31 %. Dabei wurde auch das Garagenkonzept (Erweiterung der TECHbase Garage) geändert, um zusätzliche vermietbare Flächen für Büros bzw. Labors zu generieren.

Durch die angedachte neue Gebäudekonzeption wurde das geplante Gesamtinvestitionsvolumen auf maximal 24 Mio. EUR erhöht, wobei der zugrunde liegende Businessplan mit rd. 23,05 Mio. EUR berechnet wurde. Schlussendlich konnte die Immobilie mit unter dem revidierten Plan verlaufenden Gesamtinvestitionskosten von 20,35 Mio. EUR errichtet werden. Die Herstellungskosten des Gebäudes beliefen sich auf 19,90 Mio. EUR und lagen damit auch unter dem revidierten Planwert.

Die GG Vier Projekt-GmbH beauftragte ein Unternehmen im Verbund des privaten Versicherungsunternehmens mit Leistungen der Projektentwicklung und Projektsteuerung beginnend mit Dezember 2015 bis zum ersten Quartal 2019. Dafür wurde ein Honorar von 320.000,-- EUR vereinbart, was rd. 2,41 % des geplanten Bauprojektvolumens entsprach. Durch eine vereinbarte Prämie bei Unterschreitung der Gesamtinvestitionskosten erhöhte sich das Honorar um rd. 109 %. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass in den Gesamtinvestitionskosten auch Kosten enthalten waren, welche nicht vom beauftragten Unternehmen beeinflussbar waren (wie Grundstückserwerb, Finanzierung, Managementdienstleistungen etc.). Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, für die Berechnungsgrundlage von Prämien nur durch die Auftragnehmerin beeinflussbare Größen zu verwenden.

Ein Großteil der Kostenunterschreitung war gemäß den Angaben der GG Vier Projekt-GmbH auf eine bessere Konfiguration der Gebäudeplanung zurückzuführen. Das Verhältnis der vermietbaren Fläche zur Bruttogrundfläche lag bei 83,7 %. Die gewählten Vergabeverfahren an (Teil-)Generalunternehmerinnen bzw. (Teil-)Generalunternehmer, wodurch für die Verhandlungen ausreichende Angebote eingeholt werden konnten, reduzierten ebenfalls die Gesamtinvestitionskosten.

Die Verminderung der Anschaffungskosten des Grundstückes um 0,27 Mio. EUR oder rd. 15 % gegenüber den Planwerten war insbesondere auf nicht notwendige Entschädigungen für Nutzungsrechte zurückzuführen.

Die Entwicklung der Finanzierungskosten für die Bauphase und den anschließenden Investitionskredit stand im Zusammenhang mit der veränderten Investitionssumme und den höher geplanten Zinskonditionen. Die aufzubringenden Eigenmittel in Form von Gesellschafterzuschüssen und Gesellschafterdarlehen reduzierten sich ebenfalls auf 5,12 Mio. EUR.

Die von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien für die Investitionsentscheidung angenommene Nettoanfangsrendite des Projektes erhöhte sich von 3,8 % auf 7,6 %. Diese Kennzahl stellte die Nettomieterlöse des ersten Betriebsjahres bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten des Projektes dar. Neben einer geringeren Nutzfläche wurde in der ursprünglichen Planung von einem Vermietungsgrad von 60 % am Projektbeginn ausgegangen. Die Immobilie wurde, wie im Beteiligungsvertrag angestrebt, langfristig vermietet. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, für eine Investitionsentscheidung neben der Nettoanfangsrendite auch eine Gesamtrendite des Projektes über die gesamte Laufzeit heranzuziehen.

7.3 Geschäftsmodell mit einer privaten Projektpartnerin

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien setzte das Immobilienprojekt FUTUREbase in einer Projektgesellschaft um, an der mehrheitlich eine private Partnerin beteiligt war. Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass sowohl in der Vertragsgestaltung als auch in der Umsetzung die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien und die damit im Zusammenhang stehenden Risiken im Wesentlichen dem Beteiligungsverhältnis entsprechend ausgestaltet waren.

Die Beauftragung der Urgroßmuttergesellschaft der privaten Partnerin mit der Finanzierung des Investitionskredites brachte für beide Vertragsparteien Vorteile ein. Zum einen war die angebotene Verzinsung des Kredites attraktiv und reduzierte die

geplanten Aufwendungen, zum anderen stand die langjährige sichere Veranlagung der Gelder im Interesse der privaten Partnerin.

Die Eröffnung zusätzlicher Vermarktungs- und Verwertungschancen durch die private Partnerin wurde nicht benötigt, da die Mieterin des Nachbargebäudes die gesamte FUTUREbase mietete. Durch einen Mietvertrag mit jahrelangem Kündigungsverzicht wurde das Verwertungsrisiko weiter reduziert.

Die Umsetzung des Projektes mit einer privaten Partnerin erlaubte den Zugriff auf privatwirtschaftliches Know-how, wobei auch die Beauftragung eines Unternehmens im Verbund der privaten Partnerin mit der technischen Projektsteuerung zum Gesamterfolg des Projektes beitrug.

7.4 Wirtschaftlicher Ausblick

Ein - von der GG Vier Projekt-GmbH erstellter, für die Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien - aktualisierter Businessplan vom Dezember 2019 zeigte, dass ab dem Jahr 2019 mit dem ersten positiven Jahresergebnis vor Steuern zu rechnen sei. Dieser Businessplan basierte auf den bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ist-, Budget- und Forecastwerten. Unter der Annahme einer Indexierung der Prognosewerte um 1,5 % p.a. und der Zugrundelegung des Tilgungsplanes für die Kreditfinanzierung wurde nunmehr von einer Ausschüttung an die Gesellschafterinnen in den Geschäftsjahren 2020 bis 2036 ausgegangen. Ab dem Geschäftsjahr 2037 waren keine Ausschüttungen geplant, um im Jahr 2038 die Kreditfinanzierung vorzeitig tilgen zu können. Damit lagen diese Prognosedaten über den ursprünglich geplanten Ergebnissen, da weder Ausschüttungen noch die Rückzahlung der Gesamtfinanzierung in diesem Zeitraum in den vorhergehenden Planungen vorgesehen waren.

8. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlungen an die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien

Empfehlung Nr. 1:

Die Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien für die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH und die GG Vier Projekt-GmbH wären durch dahingehende

Ergänzungen in den Gesellschaftsverträgen sicherzustellen. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass die festzuschreibenden Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien auch die Sicherheitskontrolle gemäß § 73c der Wiener Stadtverfassung umfassen (s. Punkt 1.4).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird im Rahmen einer künftigen Satzungsänderung der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien durch eine entsprechende Ergänzung auch im Gesellschaftsvertrag sicherstellen.

Die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH wird ferner als Gesellschafterin der GG Vier Projekt-GmbH im Rahmen einer künftigen Generalversammlung der GG Vier Projekt-GmbH den Antrag stellen, die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien durch eine entsprechende Ergänzung auch im Gesellschaftsvertrag sicherzustellen.

Empfehlung Nr. 2:

Der Stadtrechnungshof Wien regte an, alle Dokumente, welche als Grundlage in weitere Projektentwicklungen einfließen, zu archivieren (s. Punkt 3.1.1).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird die Empfehlung umsetzen.

Empfehlung Nr. 3:

Bei beabsichtigter Projektbeteiligung von privaten Partnerinnen bzw. Partnern wären auch alternative Vergleichsangebote einzuholen bzw. gegebenenfalls ein Auswahlverfahren durchzuführen (s. Punkt 3.2).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien:

Eine der Empfehlung entsprechende Vorgehensweise hat die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien in einer zwischenzeitlich (März 2017) erlassenen Public Private Partnership-Leitlinie, die sinngemäß auch für Joint Ventures der gegenständlichen Art Gültigkeit hat, geregelt und festgelegt.

Empfehlung Nr. 4:

Bei Verwendung einer bestehenden Gesellschaft als Projektgesellschaft wären die möglichen rechtlichen Folgen bereits im Vorfeld zu prüfen (s. Punkt 3.3.1).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird empfehlungsgemäß bei der Verwendung einer bereits bestehenden Gesellschaft mögliche rechtliche Implikationen im Vorfeld prüfen.

Empfehlung Nr. 5:

Künftig wären die zur Nachvollziehbarkeit von Liegenschaftsbewertungen durch externe Sachverständigengutachten erforderlichen Informationen einzufordern und das entsprechende interne Know-how zur Prüfung der Plausibilität aufzubauen (s. Punkt 3.4).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird künftig die zur Nachvollziehbarkeit von Liegenschaftsbewertungen durch externe Sachverständigengutachten erforderlichen Informationen bei der bzw. dem Sachverständigen einfordern und das entsprechende Know-how zur Prüfung der Plausibilität aufbauen.

Empfehlung Nr. 6:

Es wurde empfohlen, die Geschäftsführung von Projektgesellschaften und die Projektleitung nicht fremd zu vergeben, um das Know-how im Unternehmen zu halten (s. Punkt 5.2.2.5).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien:

Die im Gegenstandsfall erfolgte kurzfristige Fremdvergabe der Geschäftsführung und Projektleitung stellt eine Ausnahme dar und war den besonderen Umständen des Einzelfalles geschuldet. Es wurde bewusst ein Auftraggeber gewählt, zu dem als früherer Dienstnehmer der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien ein hohes Vertrauen besteht.

Empfehlung Nr. 7:

Für eine Investitionsentscheidung wäre neben der Nettoanfangsrendite auch eine Gesamtrendite des Projektes über die Laufzeit heranzuziehen (s. Punkt 7.2).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird für Investitionsentscheidungen künftig neben der Nettoanfangs-

rendite auch eine Gesamtrendite des Projektes über die Laufzeit heranziehen.

Empfehlungen an die GG Vier Projekt-GmbH:

Empfehlung Nr. 1:

Die Qualität der Beiratsprotokolle wäre zu verbessern (s. Punkt 5.1.2).

Stellungnahme der GG Vier Projekt-GmbH:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und falls in Zukunft ein Beirat etabliert wird entsprechend umgesetzt.

Empfehlung Nr. 2:

Es wurde empfohlen, bei Erbringung von Leistungen durch die Eigentümerinnen eine fremdübliche Leistungsvereinbarung über den gesamten Leistungszeitraum zeitgerecht abzuschließen (s. Punkt 5.2.2.5).

Stellungnahme der GG Vier Projekt-GmbH:

Die GG Vier Projekt-GmbH wird die Empfehlung im Fall eines künftigen Projektes berücksichtigen.

Empfehlung Nr. 3:

Es wurde angeregt, Protokolle über Jour fixes zu erstellen (s. Punkt 5.2.2.5).

Stellungnahme der GG Vier Projekt-GmbH:

Die GG Vier Projekt-GmbH wird im Fall der Abhaltung von Jour fixes diese protokollieren.

Empfehlung Nr. 4:

Bei der Einholung von Kreditangeboten wäre auf die Vergleichbarkeit der Kreditkonditionen zu achten und damit der Maßstab der Fremdüblichkeit sicherzustellen (s. Punkt 5.4.1.1).

Stellungnahme der GG Vier Projekt-GmbH:

Die GG Vier Projekt-GmbH wird im Fall einer (künftigen) Einholung von Kreditangeboten - soweit möglich - darauf einwirken, dass vergleichbare Kreditkonditionen angeboten werden.

Empfehlung Nr. 5:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, für die Berechnungsgrundlage von Prämien nur durch die Auftragnehmerin beeinflussbare Größen zu verwenden (s. Punkt 7.2).

Stellungnahme der GG Vier Projekt-GmbH:

Die GG Vier Projekt-GmbH wird im Fall einer allfälligen künftigen Prämienvereinbarung der Berechnungsgrundlage nur durch die Auftragnehmerin beeinflussbare Größen zugrunde legen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im Oktober 2020