



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 - 23/19

Maßnahmenbekanntgabe zu

WSE Wiener Standortentwicklung GmbH,
Prüfung der Nutzung der Marxhalle und des Verkaufes
der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfungsberichtes.....	3
Bericht der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen.....	5
Umsetzungsstand im Einzelnen.....	6
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	6
Empfehlung Nr. 3.....	7
Empfehlung Nr. 4.....	7
Empfehlung Nr. 5.....	8
Empfehlung Nr. 6.....	8
Empfehlung Nr. 7.....	8
Empfehlung Nr. 8.....	9
Empfehlung Nr. 9.....	9
Empfehlung Nr. 10.....	10
Empfehlung Nr. 11.....	10
Empfehlung Nr. 12.....	10

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw.	beziehungsweise
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Mio. EUR.....	Millionen Euro
Nr.	Nummer
NXT Marx Liegenschafts- entwicklung Zwei GmbH.....	NXT MARX Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH
rd.....	rund

Erledigung des Prüfungsberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Nutzung der Marxhalle und den Verkauf der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 10. März 2020 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 13. Mai 2020, Ausschusszahl 28/20 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfungsberichtes

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH gründete für die Entwicklung, Aufschließung, Verwaltung und Verwertung von Liegenschaften im Jahr 2000 die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH. Diese erwarb im gleichen Jahr Liegenschaften im Bereich des Stadtentwicklungsgebietes St. Marx von der Stadt Wien. Für die Umsetzung der geplanten Projekte bediente sich die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH ihrerseits eigener Projektgesellschaften. Auf einer dieser Liegenschaften befindet sich die denkmalgeschützte Marxhalle, welche als Teil des damaligen Schlachthofes in den Jahren 1879 bis 1883 erbaut wurde.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass eine klare und zielgerichtete Ausrichtung bzw. Positionierung hinsichtlich einer konkreten Nutzung der Marxhalle nicht gegeben war, weshalb eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungskonzepten erstellt bzw. in Auftrag gegeben wurde. Eine vollständige Aufstellung der in Auftrag gegebenen Konzepte konnte dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt werden.

Ursprünglich ließ die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH die Marxhalle zunächst durch eine eigens gegründete Arbeitsgemeinschaft und in späterer Folge durch einen Nutzungsvertrag mit einer privaten Kommunikations- und Produktionsfirma betreiben. Die endgültige Entscheidung über die definitive Nutzung der Marxhalle verzögerte sich bis November 2017. Ein zuvor stattgefundenes Interessentenauswahlverfahren führte schließlich zum Verkauf der Projektgesellschaft NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH. Dieser hatte die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH mit Baurechtsvertrag vom 11. Dezember 2014 als Baurechtsgeberin die Bauberechtigung an der Bezug

habenden Liegenschaft eingeräumt. Das von ihr gehaltene Baurecht stellte den einzigen relevanten Vermögenswert der Projektgesellschaft dar und bildete die zentrale Grundlage für die Ermittlung des Verkaufspreises der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH. Der Verkauf wurde mit Dezember 2017 vollzogen.

Die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH erzielte in den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 durchgehend negative Jahresergebnisse. Bis zum Zeitpunkt des Verkaufes hatte die Projektgesellschaft einen Bilanzverlust von rd. 1 Mio. EUR verbucht. Durch hohe Kapitalzuschüsse der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH war jedoch kein gesetzlicher Reorganisationsbedarf gegeben.

Die Prüfung führte zur Empfehlung, Verträge zu fremd- bzw. marktüblichen Konditionen abzuschließen. Weitere Empfehlungen betrafen die Prüfung der Jahresabrechnungen und die Beauftragung externer Dienstleisterinnen bzw. Dienstleister. Ferner wurde die Implementierung einer aussagekräftigen Projektkostenrechnung und eines adäquaten Projektcontrollings angeregt.

Letztlich zeigte die Prüfung, dass mit dem im Dezember 2014 zwischen der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH als Baurechtsgeberin und der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH als Baurechtsnehmerin abgeschlossenen Baurechtsvertrag ein nicht marktüblicher Baurechtszins vereinbart wurde.

Bericht der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 12 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	9	75,0
In Umsetzung	3	25,0
Geplant/in Bearbeitung	-	-

Nicht geplant	-	-
---------------	---	---

Umsetzungsstand im Einzelnen

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

Empfehlung Nr. 1

Es wurde empfohlen, die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien in den Gesellschaftsvertrag aufzunehmen. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass die festzuschreibenden Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien auch die Sicherheitskontrolle gemäß § 73c der Wiener Stadtverfassung umfassen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung Folge leisten bzw. hat in den zwischenzeitig erfolgten Gesellschaftsgründungen entsprechende Vertragspunkte aufgenommen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 2

Wesentliche Ergebnisse der Jour fixes wären zu dokumentieren und damit auch die Umsetzung von Vorgaben nachvollziehbar zu gestalten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung in Abstimmung mit der Wien Holding GmbH nachkommen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Empfehlung Nr. 3

Bei der Erstellung von entscheidungsrelevanten Planrechnungen wären auch die Kapitalkosten und die Abschreibungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung nachkommen, weist jedoch darauf hin, dass im gegenständlichen Fall noch keine zur Vorlage für eine Beschlussfassung für zuständige Organe der Gesellschaft vorgesehene Planrechnung gegeben war.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 4

Es wurde angeregt, auch bei Gründung und Beendigung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts künftig eine Genehmigung durch die entsprechenden Gremien einzuholen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung nachkommen und weist darauf hin, dass bei zwischenzeitig erfolgten Gründungen von Gesellschaften bürgerlichen Rechts die Zustimmung des entsprechenden Gremiums eingeholt wurde.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 5

Bei Abschluss von Verträgen über die Errichtung von Sonderimmobilien wäre die Deckung der Gesamtkosten sicherzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung nachkommen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 6

Da Verträge zwischen Kapitalgesellschaften fremdüblich gestaltet werden müssen, wäre dies beim Abschluss von Vereinbarungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung nachkommen und weist im gegenständlichen Fall darauf hin, dass die Unterbringung der Pflichtstellplätze auf der im Eigentum der WSE-Gruppe stehenden, benachbarten Liegenschaft erfolgte.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Empfehlung Nr. 7

Der Stadtrechnungshof Wien regte an, bei einer Darlehensvereinbarung marktübliche Zinskonditionen festzulegen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung Folge leisten bzw. hat in den zwischenzeitig erfolgten Vereinbarungen entsprechende Konditionen festgelegt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 8

Regelungen zur Abgeltung von Leistungen der Gesellschafterinnen wären gemäß dem zugrunde liegenden Vertragswerk festzusetzen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 9

Bei einer Umsatzbeteiligung wären jährlich die vorgelegten Jahresabrechnungen zu überprüfen und die Ergebnisse der Überprüfung zu dokumentieren.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH weist daraufhin, dass die Umsatzbeteiligung der gegenständlichen Zeiträume unter Beiziehung einer externen Steuerberatungskanzlei überprüft wurde.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 10

Der Stadtrechnungshof Wien wiederholte aus seinem Vorbericht die Empfehlung, eine aussagekräftige Projektkosten- und Projekterlösrechnung sowie ein adäquates Projektcontrolling zu implementieren.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Empfehlung Nr. 11

Vor der Beauftragung externer Dienstleisterinnen bzw. Dienstleister wäre zu überprüfen, ob diese Leistungen nicht intern bzw. konzernintern kostengünstiger erbracht werden könnten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 12

In Verträgen wären ausschließlich markt- bzw. fremdübliche Bedingungen festzulegen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung Folge leisten, weist aber darauf hin, dass das erwähnte Gutachten, beauftragt durch die als treuhändige Abwicklerin tätige

Rechtsanwaltskanzlei, für die Zwecke der Ermittlung der Grunderwerbssteuer erfolgte und lediglich durch die angewendete Methode zu den hier dargelegten Schlussfolgerungen kommt. Hätte das Verwertungsverfahren nicht den Verkauf der Gesellschaftsanteile der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH, sondern den Verkauf des Baurechtes an sich ("Asset Deal") zum Gegenstand gehabt, wäre wirtschaftlich gesehen bieterseitig das gleiche Resultat zu erwarten gewesen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Ing. Mag. Albert Schön

Wien, im Dezember 2020