



# STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH IV - 5/21

Prater Wien GmbH und Riesenradplatz GmbH,

Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung

## KURZFASSUNG

*Mit Beschluss des Wiener Gemeinderates vom 15. Dezember 2006 wurde die MA 51 - Sport Wien als grundverwaltende Dienststelle ermächtigt, mit der nunmehrigen Stadt Wien Marketing GmbH einen Vertrag über die Beauftragung zur Verwaltung und Entwicklung der zum Wiener Volksprater gehörenden Grundflächen abzuschließen. Mit 30. Juli 2008 wurden sämtliche Verwaltungsagenden von der Stadt Wien Marketing GmbH auf ihrer Tochtergesellschaft, die nunmehrige Prater Wien GmbH, übertragen. Im Dezember 2013 erwarb die Prater Wien GmbH gemeinsam mit der Stadt Wien Marketing GmbH im Rahmen eines Share-Deals jene private Leasinggesellschaft, welche bis zu diesem Zeitpunkt als Leasinggeberin des im Jahr 2008 neu errichteten bzw. gestalteten Riesenradplatzes samt Pratergalerien fungierte.*

*Mit dem Abschluss eines Unterpachtvertrages mit der Riesenradplatz GmbH im Jahr 2014 übernahm die Prater Wien GmbH die wirtschaftliche Vermarktung des Riesenradplatzes. Die wirtschaftlichen Ergebnisse des Geschäftsbereiches Riesenradplatz neu setzten sich daher aus den Aktivitäten beider Gesellschaften zusammen. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl in diesem Zusammenhang, die Möglichkeit einer Verschmelzung der Prater Wien GmbH und der Riesenradplatz GmbH unter Berücksichtigung der dadurch anfallenden Kosten zu prüfen.*

*Die Prüfung der Prater Wien GmbH und der Riesenradplatz GmbH führte weiters zu Feststellungen und Empfehlungen hinsichtlich der Drohverlustrückstellung aus Leerständen in den Jahresabschlüssen der Prater Wien GmbH, der Überarbeitung der Kostenrechnung sowie der Durchführung eines „13. Bilanzlaufes“ in der Kostenrechnung auf Basis des Jahresabschlusses. Weitere Empfehlungen betrafen die Verpachtung leerstehender Bauteile des im Jahr 2008 neu errichteten Riesenradplatzes sowie die Evaluierung einer allfälligen Teilwertabschreibung der Baulichkeiten.*

*Darüber hinaus empfahl der Stadtrechnungshof Wien, das Finanzierungsübereinkommen zwischen der MA 51 - Sport Wien und der Prater Wien GmbH zu überarbeiten.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die wirtschaftliche Entwicklung der Prater Wien GmbH und der Riesenradplatz GmbH einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....	7
1.1 Prüfungsgegenstand .....	7
1.2 Prüfungszeitraum .....	7
1.3 Prüfungshandlungen .....	8
1.4 Prüfungsbefugnis .....	8
1.5 Vorberichte .....	8
2. Allgemeines .....	9
3. Riesenradplatz GmbH.....	10
3.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse .....	10
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung der Riesenradplatz GmbH in den Jahren 2017 bis 2020.....	12
3.2.1 Entwicklung der Vermögensstruktur .....	12
3.2.2 Entwicklung der Kapitalstruktur .....	13
3.2.3 Entwicklung der Ertragslage .....	14
4. Prater Wien GmbH.....	15
4.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse .....	15
4.2 Wesentliche Verträge der Prater Wien GmbH.....	20
4.2.1 Verwaltungsvertrag mit der MA 51 - Sport Wien.....	20
4.2.2 Managementvertrag mit der Riesenradplatz GmbH.....	21
4.2.3 Unterpachtvertrag mit der Riesenradplatz GmbH .....	22
4.2.4 Gesellschafterdarlehen .....	23

5. Wirtschaftliche Entwicklung der Prater Wien GmbH in den Jahren 2017 bis 2020.....	23
5.1 Steuerliche Verhältnisse .....	23
5.2 Entwicklung der Vermögensstruktur .....	24
5.3 Entwicklung der Kapitalstruktur .....	26
5.4 Entwicklung der Ertragslage.....	28
6. Gesamtsicht der wirtschaftlichen Entwicklung des Geschäftsbereiches Riesenradplatz in den Jahren 2017 bis 2020 .....	30
7. Feststellungen und Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien.....	32
7.1 Finanzielle Vergütung für die Verwaltung des Wiener Volkspraters an die Prater Wien GmbH .....	32
7.2 Verschmelzung der beiden Gesellschaften Prater Wien GmbH und Riesenradplatz GmbH.....	33
7.3 Drohverlustrückstellung .....	34
7.4 Kostenrechnung.....	35
7.5 Fremdüblichkeit des Unterpachtvertrages.....	35
8. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	37

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Areal des Wiener Volkspraters .....	9
Tabelle 1: Entwicklung der Vermögensstruktur der Riesenradplatz GmbH .....	12
Tabelle 2: Entwicklung der Kapitalstruktur der Riesenradplatz GmbH.....	13
Tabelle 3: Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung der Riesenradplatz GmbH .....	14
Tabelle 4: Entwicklung der Vermögensstruktur der Prater Wien GmbH in den Jahren 2016 bis 2020 .....	24
Tabelle 5: Entwicklung der Kapitalstruktur der Prater Wien GmbH in den Jahren 2017 bis 2020 .....	26
Tabelle 6: Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung der Prater Wien GmbH .....	28
Tabelle 7: Entwicklung der Anzahl der Vollzeitäquivalente .....	29
Tabelle 8: Bereinigtes Ergebnis des Geschäftsbereiches Riesenradplatz.....	31
Tabelle 9: Darstellung der verpachtbaren bzw. verpachteten Flächen der Bauteile A bis E.....	31

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
bzw. ....	beziehungsweise
ca.....	circa
COVID-19 .....	Coronavirus-Krankheit-2019
etc. ....	et cetera
EUR.....	Euro
FN.....	Firmenbuchnummer
GJS.....	Geschäftsgruppe Bildung, Jugend, Information und Sport
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
inkl. ....	inklusive
KA .....	Kontrollamt
lt. ....	laut
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MA .....	Magistratsabteilung
Mio. EUR.....	Millionen Euro
Nr. ....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
Pr.Z. ....	Präsidialzahl
rd.....	rund
s. ....	siehe
TEUR.....	Tausend Euro
u.ä. ....	und ähnlich
u.a. ....	unter anderem
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
USt .....	Umsatzsteuer
VZÄ.....	Vollzeitäquivalent

WStV .....Wiener Stadtverfassung

Z .....Ziffer

z.B. ....zum Beispiel

z.T.....zum Teil

## PRÜFUNGSERGEBNIS

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

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte stichprobenweise die Gebarung der Gesellschaften Prater Wien GmbH und Riesenradplatz GmbH.

Das Ziel der Einschau war die Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung beider, in einem Mutter-Tochterverhältnis stehenden, Gesellschaften unter Beachtung der Grundsätze der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Prüfungsmaßstab war diesbezüglich die Prüfung der Sicherstellung des bestmöglichen Ergebnisses für die Gesellschaften.

Nichtziele waren die Prüfung vergaberechtlicher Angelegenheiten, Fragen zur technischen Sicherheit sowie allfällige wirtschaftliche Auswirkungen und Maßnahmen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021.

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

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

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten Quartal des Jahres 2021. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand Mitte April 2021 als Videokonferenz statt. Die Schlussbesprechung fand am 6. September 2021 statt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2020, wobei Sachverhalte bzw. wesentliche Verträge, die vor dem Jahr 2017 abgeschlossen wurden und sich noch im Betrachtungszeitraum auswirkten, mitzuberücksichtigen waren.

### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Videobesprechungen mit Vertreterinnen bzw. Vertretern der Prater Wien GmbH und der Riesenradplatz GmbH.

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

### **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 WStV und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag der Prater Wien GmbH bzw. der Riesenradplatz GmbH festgeschrieben.

### **1.5 Vorberichte**

Der Stadtrechnungshof Wien behandelte das gegenständliche Thema bereits in seinem Bericht:

- „Prater Service GmbH, Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung, KA IV - GU 52-5/12“.<sup>1</sup>

Darüber hinaus lag zur Prater Service GmbH der Prüfungsbericht:

- „Prater Service GmbH, Prüfung der Errichtung des neuen Riesenradplatzes in bau-, vergabe- und vertragstechnischer Hinsicht, Ersuchen gemäß § 73 Abs. 6a WStV vom 14. Dezember 2007, KA - K-20/07“ vor.

---

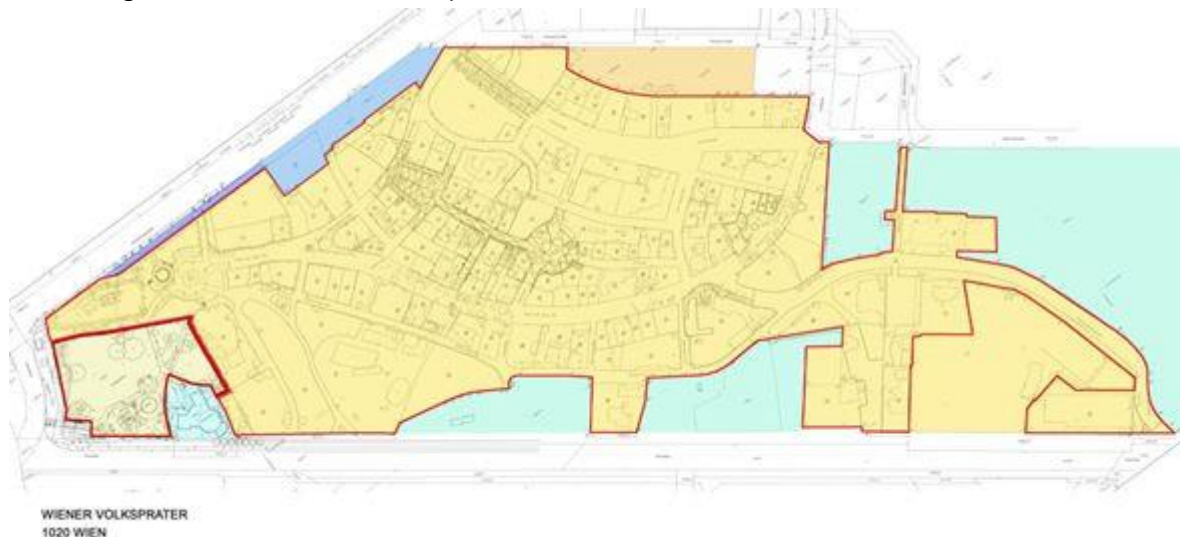
<sup>1</sup> Anmerkung: Die Prater Service GmbH wurde im November 2013 in Prater Wien GmbH umbenannt



## 2. Allgemeines

Das im folgenden Plan rot umrandet dargestellte Areal des Wiener Volkspraters, welcher im Volksmund auch als Wiener Wurstelprater bezeichnet wird, befindet sich im Eigentum der Stadt Wien.

Abbildung 1: Areal des Wiener Volkspraters



Quelle: Prater Wien GmbH

Im Jahr 2003 wurden die Aufgaben hinsichtlich der Verwaltung des Wiener Volkspraters der MA 51 - Sport Wien übertragen und in der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien festgeschrieben. Seither war diese innerhalb des Magistrats der Stadt Wien grundverwaltende Dienststelle des Wiener Volkspraters.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 15. Dezember 2006 (Pr.Z. 05381-2006/0001-GJS) wurde die MA 51 - Sport Wien ermächtigt, mit der damaligen Stadt Wien Marketing & Praterservice GmbH einen Vertrag über die Verwaltung und Entwicklung der zum Wiener Volksprater gehörenden Flächen abzuschließen und mit sämtlichen Agenden der Verwaltung und Entwicklung zu beauftragen.

Nach Gründung ihrer 100%igen Tochtergesellschaft Riesenradplatz Errichtungs GmbH, welche in der Folge in Prater Service GmbH und letztlich in Prater Wien GmbH

umbenannt wurde, wurden mit 30. Juli 2008 sämtliche Verwaltungsagenden von der nunmehrigen Stadt Wien Marketing GmbH auf diese Gesellschaft übertragen.

Darüber hinaus wurde der Gesellschaft von der MA 42 - Wiener Stadtgärten als grundverwaltende Dienststelle mit Vereinbarung vom September 2017 das vor dem Riesenradplatz befindliche Areal der Kaiserwiese kostenfrei zur Nutzung für Fremdveranstaltungen überlassen. Die Prater Wien GmbH verpflichtete sich ihrerseits, das Hausrecht auf der Kaiserwiese auf eigene Kosten und eigenes Risiko umzusetzen.

Ab Jänner 2008 war die nunmehrige Prater Wien GmbH für die Verwaltung bzw. die Entwicklung der Praterparzellen und insbesondere auch für die Neugestaltung des Riesenradplatzes zuständig, welche auf Basis eines Financial Leasings durchgeführt werden sollte. Genehmigt mit Umlaufbeschluss des Aufsichtsrates vom Dezember 2013 erwarb die Prater Wien GmbH gemeinsam mit der Stadt Wien Marketing GmbH im Rahmen eines Share-Deals jene private Leasinggesellschaft, welche bis zu diesem Zeitpunkt als Leasinggeberin des im Jahr 2008 neu errichteten bzw. gestalteten Riesenradplatzes samt Pratergalerien fungierte. Die Durchführung der Akquisition des Riesenradplatzes einschließlich der darauf errichteten Baulichkeiten auf Basis eines Share-Deals erfolgte aufgrund der damit verbundenen Möglichkeit zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer. Mit dem Abschluss eines Unterpachtvertrages mit der Riesenradplatz GmbH im Jahr 2014 übernahm die Prater Wien GmbH ab diesem Zeitpunkt die direkte wirtschaftliche Vermarktung des Riesenradplatzes mit den neu errichteten Baulichkeiten.

### **3. Riesenradplatz GmbH**

#### **3.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

Wie bereits erwähnt, wurde die Riesenradplatz GmbH im Dezember 2013 von der nunmehrigen Prater Wien GmbH (99 %-Anteil) und der Stadt Wien Marketing GmbH (1 %-Anteil) im Rahmen eines Share-Deals um rd. 22,63 Mio. EUR erworben, wobei der eigentliche Barkaufspreis rd. 1,06 Mio. EUR betrug. Der Kaufpreis, welcher im Rahmen einer von einer Wirtschaftsprüfungskanzlei durchgeführten Financial Due Diligence-Prüfung in seiner Höhe als angemessen bestätigt wurde, basierte auf dem

damaligen Stand des laufenden Leasingvertrages und der offenen Forderungen und Verbindlichkeiten der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Akquisition. Die Gesellschaft war beim Handelsregister unter der FN 292023x eingetragen. Das im Firmenbuch eingetragene Stammkapital betrug 35.000,-- EUR und war zur Hälfte einbezahlt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Gegenstand des Unternehmens der Riesenradplatz GmbH gemäß Gesellschaftsvertrag war:

- die Bestandgabe, die Verwaltung, die Sanierung, der Neubau und der Umbau der Immobilien bzw. Gebäude sowie
- die Bestandgabe und die Verwaltung der Freiflächen am Riesenradplatz.

Die Gesellschaft war weiters - mit Ausnahme von Bankgeschäften - zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig und nützlich erschienen.

Die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages insbesondere hinsichtlich der Organe und deren Befugnisse wurden im Februar 2014 im Rahmen eines notariell beurkundeten Generalversammlungsbeschlusses inhaltlich an den Gesellschaftsvertrag der Prater Wien GmbH angepasst. Hinsichtlich der Ausübung der Geschäftsführung der Gesellschaft wird auf Punkt 4.2 des Prüfungsberichtes verwiesen. Für die Gesellschaft wurde kein eigener Aufsichtsrat eingerichtet.

Die Riesenradplatz GmbH ist Eigentümerin des Veranstaltungs- und Entertainmentcenters samt Gastronomie und Souvenirgeschäften in der rechtlichen Form eines Superädifikates am Riesenradplatz des Wiener Volkspraters.

Im Hinblick auf die wesentlichen Verträge der Gesellschaft wird ebenfalls auf Punkt 4.2 verwiesen.

## 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung der Riesenradplatz GmbH in den Jahren 2017 bis 2020

### 3.2.1 Entwicklung der Vermögensstruktur

In der folgenden Tabelle wurde die Vermögensstruktur der Riesenradplatz GmbH zu den jeweiligen Bilanzstichtagen der Geschäftsjahre 2017 bis 2020 dargestellt (Beträge in TEUR):

Tabelle 1: Entwicklung der Vermögensstruktur der Riesenradplatz GmbH

AKTIVA	Jahresabschluss zum			
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Anlagevermögen	30.062,43	29.244,67	28.160,82	27.249,06
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-	-	-
II. Sachanlagen	30.062,43	29.244,67	28.160,82	27.249,06
III. Finanzanlagen	-	-	-	-
B. Umlaufvermögen	607,24	462,04	648,81	734,82
I. Vorräte	-	-	-	-
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1,13	0,98	0,87	0,79
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	606,11	461,05	647,94	734,03
Bilanzsumme Aktiva	30.669,68	29.706,71	28.809,64	27.983,89

Quelle: Jahresabschlüsse der Riesenradplatz GmbH

Das Anlagevermögen bestand zum 31. Dezember 2020 insbesondere aus dem Sachanlagevermögen in der Höhe von rd. 27,25 Mio. EUR, dessen größte Position Bauten auf fremdem Grund in der Höhe von 27,06 Mio. EUR war. Durch die laufenden Abschreibungen war das Sachanlagevermögen im Betrachtungszeitraum stetig rückläufig.

Das Umlaufvermögen per 31. Dezember 2020 (rd. 0,73 Mio. EUR) bestand insbesondere aus Guthaben bei Kreditinstituten im Zusammenhang mit dem geleisteten Pachtentgelt der Prater Wien GmbH. Der Rückgang der Guthaben bei Kreditinstituten im Jahr 2018 im Vergleich zum Vor- und Folgejahr auf rd. 0,46 Mio. EUR resultierte im Wesentlichen aus der Investitionstätigkeit.

### 3.2.2 Entwicklung der Kapitalstruktur

In der folgenden Tabelle wurde die Kapitalstruktur der Riesenradplatz GmbH zu den jeweiligen Bilanzstichtagen der Geschäftsjahre 2017 bis 2020 dargestellt (Beträge in TEUR):

Tabelle 2: Entwicklung der Kapitalstruktur der Riesenradplatz GmbH

PASSIVA	Jahresabschluss zum			
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Eigenkapital	3.284,13	3.542,17	3.778,05	4.043,65
I. Stammkapital	17,50	17,50	17,50	17,50
II. Kapitalrücklagen	2.787,86	2.787,86	2.787,86	2.787,86
III. Bilanzgewinn	478,77	736,81	972,69	1.238,29
B. Investitionszuschüsse	713,21	685,77	658,34	630,91
C. Rückstellungen	4,28	12,30	6,85	5,75
D. Verbindlichkeiten	19.786,36	18.912,47	18.140,10	17.404,97
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	135,52	7,82	1,50	35,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.618,64	18.866,08	18.113,52	17.360,97
3. Sonstige Verbindlichkeiten	32,20	38,56	25,07	8,39
E. Rechnungsabgrenzungsposten	6.881,70	6.554,00	6.226,30	5.898,60
Bilanzsumme Passiva	30.669,68	29.706,71	28.809,64	27.983,89

Quelle: Jahresabschlüsse der Riesenradplatz GmbH

Das Gesamtkapital in der Höhe von rd. 27,98 Mio. EUR bestand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 aus dem Eigenkapital in der Höhe von 4,04 Mio. EUR sowie dem Fremdkapital in der Höhe von rd. 23,94 Mio. EUR. Das Eigenkapital setzte sich aus dem einbezahlten Stammkapital in der Höhe von rd. 0,02 Mio. EUR, den Kapitalrücklagen in der Höhe von rd. 2,79 Mio. EUR sowie dem Bilanzgewinn in der Höhe von rd. 1,24 Mio. EUR zusammen.

Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen in der Höhe von rd. 0,63 Mio. EUR resultierten aus einem Baukostenzuschuss der Prater Wien GmbH für die im Anlagevermögen ausgewiesenen Sachanlagen. Dieser Zuschuss wurde jährlich mit einem Betrag von rd. 0,03 Mio. EUR aufgelöst. Die Auflösung orientierte sich an der Nutzungsdauer der Bauten.

Das Fremdkapital bestand weiters neben den Rückstellungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten insbesondere aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von rd. 17,36 Mio. EUR (im Jahr 2020), bei welchen es sich im Wesentlichen um ein von der Prater Wien GmbH eingeräumtes Darlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren handelte. Aufgrund der laufenden Tilgung waren die Werte rückläufig. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten betrafen Mietvorauszahlungen der Prater Wien GmbH. Diese wurden jährlich mit einem Betrag von 0,33 Mio. EUR (Auflösung über 25 Jahre) in den Ertrag gebucht.

### 3.2.3 Entwicklung der Ertragslage

In der nachfolgenden Tabelle zeigte der Stadtrechnungshof Wien die Entwicklung der Ertragslage der Riesenradplatz GmbH im Zeitraum der Jahre 2017 bis 2020 anhand von Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Beträge in TEUR):

Tabelle 3: Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung der Riesenradplatz GmbH

Jahr	2017	2018	2019	2020
Gesamterträge ohne Finanzerträge	1.612,32	1.692,54	1.671,78	1.689,20
Abschreibungen	-1.147,36	-1.166,96	-1.178,39	-1.182,02
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-34,42	-38,71	-38,06	-42,26
Betriebsergebnis	430,54	486,87	455,33	464,92
Finanzergebnis	-238,73	-227,09	-217,70	-197,56
Ergebnis vor Steuern	191,81	259,79	237,63	267,36
Jahresüberschuss	190,06	258,04	235,88	265,61
Bilanzgewinn	478,77	736,81	972,69	1.238,29

Quelle: Jahresabschlüsse der Riesenradplatz GmbH

Wie zuvor bereits erwähnt, war der Zweck der Riesenradplatz GmbH die Eigentümerschaft an den baulichen Anlagen des Riesenradplatzes und deren bzw. dessen Verpachtung an ihre Muttergesellschaft Prater Wien GmbH. Aufgrund gleichbleibender Konditionen des diesbezüglichen Unterpachtvertrages mit der Prater Wien GmbH und einer damit verbundenen gleichbleibenden Geschäftstätigkeit zeigte sich in den jeweiligen Jahren des Betrachtungszeitraumes eine relativ konstante Ergebnissitua-

tion. Der Bilanzgewinn der Gesellschaft stieg im Betrachtungszeitraum kontinuierlich von 0,48 Mio. EUR im Jahr 2017 auf 1,24 Mio. EUR im Jahr 2020.

## **4. Prater Wien GmbH**

### **4.1 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse**

Wie bereits erwähnt, wurde die nunmehrige Prater Wien GmbH mit 18. Jänner 2007 als Riesenradplatz Errichtungs GmbH gegründet und in der Folge 2-mal umbenannt. Die Prater Wien GmbH ist beim Handelsregister Wien unter der FN 287898f eingetragen. Die 100%ige Eigentümerin der Gesellschaft ist die Stadt Wien Marketing GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Wien.

Das im Firmenbuch eingetragene Stammkapital betrug 5.000.000,-- EUR und war zur Gänze einbezahlt. Das Geschäftsjahr war das Kalenderjahr. Die Organe der Gesellschaft waren die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung.

4.1.1 Gegenstand des Unternehmens gemäß Gesellschaftsvertrag war u.a.:

- die Errichtung und der Erwerb von Vergnügungsparkeinrichtungen, deren Betrieb und Vermietung,
- der Erwerb, die Anmietung und Vermietung von Liegenschaften im Wurstelprater und
- die Neugestaltung des Riesenradplatzes sowie des Wurstelpraters.

Die Gesellschaft war weiters, mit Ausnahme von Bankgeschäften, zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig und nützlich erscheinen.

Gemäß Gesellschaftsvertrag hatte die Gesellschaft eine bzw. einen oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer. War nur eine Geschäftsführerin bzw. ein Geschäftsführer bestellt, so vertrat sie bzw. er die Gesellschaft selbstständig. Waren mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer bestellt, wurde deren Vertre-

tungsbefugnis mit dem Bestellungsbeschluss geregelt. Die Bestellung von Prokuristinnen bzw. Prokuristen war zulässig. Zum Zeitpunkt der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien waren für die Gesellschaft ein Geschäftsführer sowie ein Prokurist bestellt.

4.1.2 Gemäß Gesellschaftsvertrag war eine Generalversammlung, außer in den durch Gesetz oder vom Gesellschaftsvertrag ausdrücklich bestimmten Fällen, immer dann einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erfordert. Sofern das Gesetz nichts anderes zwingend vorschrieb, fasste die Generalversammlung ihre Beschlüsse mit 1-facher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Zum Wirkungskreis der Generalversammlung gehörten insbesondere:

- a) die Prüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses,
- b) die Beschlussfassung über das Jahresergebnis,
- c) die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführenden, von Mitgliedern des Aufsichtsrates und allfälligen Liquidatorinnen bzw. Liquidatoren,
- d) der Abschluss von Dienstverträgen mit Geschäftsführenden und allfälligen Liquidatorinnen bzw. Liquidatoren sowie die Festsetzung einer allfälligen Vergütung für die Tätigkeit des Aufsichtsrates,
- e) die Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführenden und des Aufsichtsrates,
- f) die allfällige Bestellung von Abschlussprüfenden, die als Beauftragte der Gesellschaft tätig wurden und die Entgegennahme von Berichten der Abschlussprüfenden,
- g) die Erlassung einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sowie die Zustimmung zur Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat,
- h) die Beschlussfassung über alle jene Gegenstände, die der Aufsichtsrat, die Geschäftsführung oder einzelne Geschäftsführende der Generalversammlung zur Entscheidung vorlegen,



- i) die Beschlussfassung über allfällige Änderungen des Gesellschaftsvertrages und über alle sonstigen Gegenstände, die nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen in den Wirkungskreis der Generalversammlung fallen sowie
- j) die Genehmigung des Erwerbes und der Veräußerung von Unternehmensbeteiligungen.

Weiters sah der Gesellschaftsvertrag eine Ermächtigung der Gesellschafterin vor, durch Beschlussfassung auch Geschäftsführungsmaßnahmen, die kraft Gesetz nicht der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, an die vorherige Zustimmung der bzw. des Aufsichtsratsvorsitzenden zu binden, wobei von dieser Bestimmung fallweise auch Gebrauch gemacht wurde.

4.1.3 In der Gesellschaft war ein Aufsichtsrat eingerichtet. Gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages oblag es dem Aufsichtsrat, die Tätigkeit der Geschäftsführung mit der Sorgfalt einer ordentlichen Geschäftsfrau bzw. eines ordentlichen Geschäftsmannes zu überwachen und sich zu diesem Zweck regelmäßig über den Stand der geschäftlichen Angelegenheiten Kenntnis zu verschaffen. Der vom Aufsichtsrat am 28. März 2014 beschlossenen letztgültigen Fassung seiner Geschäftsordnung wurde von der Gesellschafterin die Zustimmung erteilt.

In den einzelnen Jahren des Betrachtungszeitraumes fanden in der Gesellschaft jeweils 4 ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt, in welchen über die laufende operative Geschäftstätigkeit und Investitionstätigkeit berichtet wurde. Darüber hinaus wurden die zustimmungspflichtigen Geschäftsangelegenheiten und die Wirtschaftspläne der Gesellschaft zur Genehmigung vorgelegt.

Gemäß Geschäftsordnung bedurften folgende Angelegenheiten einer Beschlussfassung bzw. der Zustimmung des Aufsichtsrates:

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

- b) der Erwerb - auch im Weg des Finanzierungsleasings -, die Veräußerung und Belastung von Liegenschaften und sonstigem Anlagevermögen,
- c) Kapitalzuführungen an Beteiligungsgesellschaften,
- d) Investitionen, deren Anschaffungskosten 40.000,-- EUR im Einzelnen und 80.000,-- EUR insgesamt in einem Geschäftsjahr übersteigen,
- e) die Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten, die 40.000,-- EUR im Einzelnen und 80.000,-- EUR insgesamt in einem Geschäftsjahr übersteigen,
- f) die Gewährung von Darlehen und Krediten, die 40.000,-- EUR im Einzelnen und 80.000,-- EUR insgesamt in einem Geschäftsjahr übersteigen, soweit sie nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehört,
- g) die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik sowie die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen und Produktionsarten,
- h) die Festlegung von Grundsätzen über die Gewährung von Gewinn- oder Umsatzbeteiligungen und Pensionszusagen an Geschäftsführende und leitende Angestellte,
- i) die Genehmigung jährlicher Budget- und Strategiepläne,
- j) der Leistungsaustausch zwischen der Gesellschaft und den Gesellschafterinnen, zwischen der Gesellschaft und einer Geschäftsführerin bzw. einem Geschäftsführer sowie zwischen der Gesellschaft und einem Mitglied des Aufsichtsrates; ausgenommen von dieser Zustimmungspflicht ist jeweils der Leistungsaustausch, soweit er bereits im Rahmen eines Budget- und Businessplanes genehmigt worden ist,
- k) die Festlegung von Grundsätzen über die Gewährung freiwilliger Sozialleistungen, Gewinn- und Umsatzbeteiligungen sowie Pensionszusagen an Dienstnehmerinnen bzw. Dienstnehmer,
- l) die Errichtung und Schließung von Zweigniederlassungen,
- m) die Aufnahme von Geschäftstätigkeiten im Ausland,
- n) der Abschluss, die Änderung oder Auflösung von Dauerschuldverhältnissen, insbesondere von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen über Wirtschaftsgüter, die - stünden sie im Eigentum der Gesellschaft - als Anlagevermögen im Sinn des § 224 (2) UGB anzusehen wären, wie z.B. Liegenschaften, Gebäude, Gebäudeteile, Maschinen, Fahrzeuge etc., wenn die Dauer des jeweiligen Vertrages 3 Jahre und die Höhe des jährlichen Entgeltes je Wirtschaftsgut 75.000,-- EUR übersteigt, oder

- wenn die Summe der für solche Dauerschuldverhältnisse insgesamt jährlich zu leistenden Entgelte 225.000,-- EUR übersteigt,
- o) alle Angelegenheiten, denen grundsätzliche Bedeutung oder besondere Wichtigkeit für das Unternehmen zukommt oder die über den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs hinausgehen oder zu einem außergewöhnlichen Risiko der Gesellschaft führen können,
  - p) die Festlegung und Änderung der Organisationsstruktur der Gesellschaft,
  - q) die Erteilung von Prokura und Handlungsvollmacht sowie
  - r) die Gewährung außerordentlicher Gehaltserhöhungen und sonstiger Zuwendungen sowie die Aufnahme und vertragliche Regelung von Dienstverhältnissen für Angestellte ab einem Jahresbezug einschließlich Sachbezüge und Sonderleistungen von 70.000,-- EUR.

Ist die Gesellschaft mehrheitlich an Unternehmen beteiligt, für die kein Aufsichtsrat bestellt ist, sind all jene Rechtsgeschäfte und Maßnahmen des Beteiligungsunternehmens ebenfalls dem Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Kenntnisnahme oder Beschlussfassung vorzulegen, die auch von der Gesellschaft selbst dem Aufsichtsrat oder dessen Vorsitzenden vorzulegen gewesen wären.

4.1.4 Die letztgültige Geschäftsordnung für die Geschäftsführung wurde mit Beschluss vom 28. März 2014 von der Gesellschafterin genehmigt.

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

Die Geschäftsführung war der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, im Rahmen ihrer Tätigkeit die Sorgfalt einer ordentlichen Geschäftsfrau bzw. eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Der Geschäftsführung oblag die bestmögliche Koordination ihrer Geschäftsführungstätigkeit mit der bzw. dem Vorsitzenden des Auf-

sichtsrates. Weiters war es Aufgabe der Geschäftsführung, die strategische Ausrichtung des Unternehmens in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festzulegen und in regelmäßigen Abständen über den Stand der Strategieumsetzung zu berichten.

Neben den gesetzlich oder durch Gesellschaftsvertrag der Zustimmung durch die Generalversammlung unterliegenden Geschäften und Maßnahmen bedurften eine Reihe weiterer Geschäfte, wie bereits unter Punkt 4.1.3 angeführt, der vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat.

Ungeachtet der gesellschaftsrechtlich eingeräumten selbstständigen Vertretungsbefugnis wurde in der Geschäftsordnung die Empfehlung festgehalten, dass die Zeichnung für die Gesellschaft bei wesentlichen Rechtsgeschäften durch die Geschäftsführung und zumindest eine Prokuristin bzw. einen Prokuristen gemeinsam erfolgen soll, sofern dies möglich ist. Im Zeitraum der Einschau wurde die Gesellschaft durch einen Geschäftsführer und im Abwesenheitsfall durch einen Einzelprokuristen vertreten.

Die Geschäftsführung hatte weiters der Generalversammlung und dem Aufsichtsrat regelmäßig, mindestens vierteljährlich, über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft im Vergleich zur Vorscheurechnung unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung zu berichten.

## **4.2 Wesentliche Verträge der Prater Wien GmbH**

### **4.2.1 Verwaltungsvertrag mit der MA 51 - Sport Wien**

Wie zuvor erwähnt, verlängerte die Gesellschaft im März 2017 mit der MA 51 - Sport Wien als grundverwaltende Dienststelle des Wiener Volkspraters den erstmals im Jahr 2007 abgeschlossenen Vertrag über die Verwaltung der betreffenden Grundflächen. Der Zeitraum für die Beauftragung endet mit 31. März 2022 und kann durch schriftliche Erklärung der Stadt Wien um weitere 5 Jahre verlängert werden.

Die Beauftragung der Prater Wien GmbH mit der Verwaltung umfasste u.a. die Vertretung der Stadt Wien in allen diese Grundflächen betreffenden Angelegenheiten einschließlich der Vorschreibung, der Verrechnung und des Inkassos sämtlicher Leis-

tungen der Nutzungsberechtigten. Die Gesellschaft hatte zur Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben insbesondere zu gewährleisten, dass die entsprechenden gewerberechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Weitere wesentliche Bestimmungen der Verwaltungsbeauftragung betrafen die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entrichtung sämtlicher Steuern und Abgaben wie beispielsweise Grundsteuer sowie die Vergebührung von Bestandverträgen. Gemäß den vertraglichen Bestimmungen hatte die gesamte Verwaltung des Wiener Volkspraters auf Kosten und Risiko der Prater Wien GmbH zu erfolgen.

Als Vergütung an die Prater Wien GmbH für die Verwaltung des Wiener Volkspraters wurde neben deren Recht zum Einbehalt der eingenommenen Bestandentgelte zusätzlich ein jährliches Pauschalentgelt in der Höhe von 1,15 Mio. EUR zuzüglich gesetzlicher USt vereinbart. Eine Zwischenfinanzierung durch Dritte im Fall unaufschiebbarer und unabwendbarer Zahlungsverpflichtungen, die sich aus der Verwaltung des Wiener Volkspraters ergeben, war zulässig.

Weiters verpflichtete sich die Prater Wien GmbH, der MA 51 - Sport Wien als grundverwaltende Dienststelle jährlich über den Stand der Verwaltung und Entwicklung der zum Wiener Volksprater gehörenden Flächen in schriftlicher Form zu berichten.

#### **4.2.2 Managementvertrag mit der Riesenradplatz GmbH**

Im Anschluss an die Akquisition der Riesenradplatz GmbH im Rahmen eines Share-Deals schloss die Prater Wien GmbH im April 2014 als 99%ige Eigentümerin rückwirkend zum 1. Jänner mit dieser einen Managementvertrag ab. Die Prater Wien GmbH verpflichtete sich darin, durch ihre Geschäftsführung bzw. nach außen vertretungsbefugte Personen die Geschäftsführung der Auftraggeberin Riesenradplatz GmbH zu übernehmen und diese in allen Belangen zu vertreten. Gemäß den vertraglichen Bestimmungen beinhaltete der Leistungsgegenstand neben dem allgemeinen Management auch die Durchführung der Buchhaltung sowie die Übernahme sämtlicher administrativer Tätigkeiten für die Riesenradplatz GmbH.

Als Vergütung wurde ein wertgesichertes monatliches Entgelt in der Höhe von 2.000,-- EUR zuzüglich USt vereinbart.

Das Vertragsverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Vertragsparteien hatten unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist das Recht, den gegenständlichen Vertrag zum Ende eines jeden Kalenderquartals zu kündigen.

#### **4.2.3 Unterpachtvertrag mit der Riesenradplatz GmbH**

Auf der Grundlage eines Umlaufbeschlusses des Aufsichtsrates vom Dezember 2013, welcher die Geschäftsführung zum Abschluss eines Bestandvertrages zu fremdüblichen Bedingungen berechtigte, schloss die Prater Wien GmbH im Jahr 2014 rückwirkend mit 1. Jänner 2014 mit der Riesenradplatz GmbH einen Unterpachtvertrag über den Riesenradplatz ab. Pachtgegenstand war das in der rechtlichen Form eines Superädifikates auf den betreffenden Liegenschaften errichtete Veranstaltungs- und Entertainmentcenter - ausgenommen Außenanlagen - sowie die entsprechenden Liegenschaftsanteile. Gemäß Vertragsbestimmungen verpflichtete sich die Pächterin Prater Wien GmbH, das Pachtobjekt nur zum Zweck des Betriebes eines Veranstaltungs- und Entertainmentcenters samt Gastronomie und Souvenirgeschäften weiterzuverpachten. Eine Haftung der Verpächterin Riesenradplatz GmbH für die tatsächliche Tauglichkeit des Pachtobjektes zu dem von der Pächterin bzw. von Unterpächterinnen beabsichtigten Verwendungszweck sowie für sonstige, nicht ausdrücklich zugesicherte Eigenschaften des Pachtobjektes wurde vertraglich ausgeschlossen. Weiters verpflichtete sich die Prater Wien GmbH zur Einholung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen für den Betrieb des Pachtgegenstandes und die Verpächterin hinsichtlich Forderungen allfälliger Dritter schad- und klaglos zu halten.

Die Pächterin wurde berechtigt, bauliche Änderungen des Pachtobjektes durchzuführen und Unterpachtverträge über einzelne Teile des Pachtgegenstandes abzuschließen.

Das Pachtverhältnis wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Beiden Vertragsparteien wurde vertraglich das Recht eingeräumt, unter Einhaltung einer

3-monatigen Kündigungsfrist den Pachtvertrag zum Ende eines jeden Kalenderquartals zu kündigen.

Als jährliches Pachtentgelt wurden wertgesichert auf Basis des Verbraucherpreisindex 2010 der Statistik Austria 1,53 Mio. EUR vereinbart. Davon waren 327.700,-- EUR als jährliche Auflösung einer Mietvorauszahlung in der Höhe von 8.192.500,-- EUR (Laufzeit 25 Jahre) abzuziehen, wodurch sich im Jahr 2020 ein zu zahlendes Pachtentgelt in der Höhe von 1.202.300,-- EUR ergab.

#### **4.2.4 Gesellschafterdarlehen**

Mit dem Umlaufbeschluss des Aufsichtsrates vom Dezember 2013 wurde die Geschäftsführung der Prater Wien GmbH auch zum Abschluss eines Vertrages über die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an die Riesenradplatz GmbH in der Höhe von rd. 22,63 Mio. EUR ermächtigt. Dieser Betrag wurde zur Begleichung der noch aushaftenden Verbindlichkeiten gegenüber der Verkäuferin der Riesenradplatz GmbH verwendet. Die Laufzeit des Darlehens mit Verzinsung ab Stichtag 1. Jänner 2014 belief sich auf 30 Jahre, wobei als Zinssatz der Briefsatz für 3-Monats-EUR-Einlagen zuzüglich eines Aufschlages festgelegt wurde. Eine Kündigung des Darlehensvertrages konnte lt. vertraglicher Vereinbarung nur aus wichtigen Gründen erfolgen. Als Darlehenstilgung wurde die quartalsweise Rückzahlung in gleichbleibenden Raten in der Höhe von 188.577,-- EUR vereinbart. Als Sicherheit für das Darlehen wurde der Verkauf bzw. die Verpfändung des im Eigentum der Darlehensnehmerin befindlichen Superädifikates (s. Punkt 3.1) ohne vorherige Zustimmung der Darlehensgeberin untersagt.

### **5. Wirtschaftliche Entwicklung der Prater Wien GmbH in den Jahren 2017 bis 2020**

#### **5.1 Steuerliche Verhältnisse**

Die Prater Wien GmbH wurde beim Finanzamt Wien 2/20/21/22 unter der Steuer-Nr. 12 396/9222 erfasst. Zum Prüfungszeitpunkt lagen folgende rechtskräftige Veranlagungen mit Datum 25. Februar 2021 im Bereich der Körperschaftssteuer und der USt für das Jahr 2019 vor:

- Der Feststellungsbescheid Gruppenträger für den Gruppenträger Prater Wien GmbH,
- der Körperschaftssteuerbescheid der Gruppe Prater Wien GmbH bzw. Riesenradplatz GmbH und
- der USt-Bescheid.

Die letzte abgabenrechtliche Außenprüfung der Jahre 2011 bis 2013 wurde mit Niederschrift vom 22. Jänner 2019 ohne nennenswerte Feststellungen abgeschlossen. Es wurden lediglich Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Riesenradplatz GmbH als Anschaffungsnebenkosten qualifiziert und auf die Anschaffungskosten der Beteiligung aktiviert. Darüber hinaus fand für den Zeitraum der Jahre 2016 bis 2018 jeweils eine Prüfung der Kommunalsteuer sowie der lohn- und gehaltsabhängigen Abgaben inkl. der Sozialversicherungsbeiträge statt. Laut Niederschrift vom 12. Februar 2020 ergab sich im Zusammenhang mit der Beschäftigung von Aushilfen insgesamt eine Nachzahlung von rd. 3.800,-- EUR.

## 5.2 Entwicklung der Vermögensstruktur

In der folgenden Tabelle wurde die Vermögensstruktur der Prater Wien GmbH zu den jeweiligen Bilanzstichtagen der Geschäftsjahre 2017 bis 2020 dargestellt (Beträge in TEUR):

Tabelle 4: Entwicklung der Vermögensstruktur der Prater Wien GmbH in den Jahren 2016 bis 2020

AKTIVA	Jahresabschluss zum			
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Anlagevermögen	32.529,81	31.459,02	30.873,82	29.693,94
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.510,84	2.337,61	2.163,87	1.988,16
II. Sachanlagen	5.555,14	5.411,89	5.781,09	5.580,23
III. Finanzanlagen	24.463,83	23.709,52	22.928,86	22.125,55
B. Umlaufvermögen	2.829,87	3.475,44	3.318,21	4.692,73
I. Vorräte	4,37	4,37	3,55	27,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	742,78	908,02	687,63	771,47
III. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	2.082,72	2.563,05	2.627,03	3.893,96



AKTIVA	Jahresabschluss zum			
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.584,25	7.214,72	6.829,96	6.485,58
Bilanzsumme Aktiva	42.943,93	42.149,18	41.021,99	40.872,26

Quelle: Jahresabschlüsse der Prater Wien GmbH

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 beinhaltete das Gesamtvermögen das Anlagevermögen in der Höhe von rd. 29,69 Mio. EUR, das Umlaufvermögen in der Höhe von rd. 4,69 Mio. EUR sowie die aktiven Rechnungsabgrenzungen in der Höhe von 6,49 Mio. EUR.

Das Anlagevermögen bestand zum 31. Dezember 2020 insbesondere aus den Finanzanlagen in der Höhe von rd. 22,13 Mio. EUR. Die größten Positionen der Finanzanlagen waren Anteile an der Riesenradplatz GmbH in der Höhe von rd. 4,78 Mio. EUR sowie Ausleihungen der Prater Wien GmbH an die Riesenradplatz GmbH in der Höhe von rd. 17,35 Mio. EUR.

Wie den Jahresabschlüssen zu entnehmen war, haben sich die Ausleihungen vom Jahr 2017 bis zum Jahr 2020 von 19,61 Mio. EUR auf 17,35 Mio. EUR aufgrund der laufenden Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens durch die Riesenradplatz GmbH an die Prater Wien GmbH verringert.

Weiters beinhaltete das Anlagevermögen immaterielle Vermögensgegenstände (gewerbliche Schutzrechte u.ä. Rechte und Vorteile sowie Software) in der Höhe von rd. 2 Mio. EUR. Diese waren seit dem Jahr 2017 im Betrachtungszeitraum aufgrund laufender Abschreibungen um rd. 0,50 Mio. EUR zurückgegangen. Die Sachanlagen in der Höhe von rd. 5,58 Mio. EUR beinhalteten grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremdem Grund in der Höhe von rd. 4,78 Mio. EUR und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung in der Höhe von rd. 0,75 Mio. EUR.

Das Umlaufvermögen setzte sich neben den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (rd. 0,58 Mio. EUR), den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstän-

den (rd. 0,18 Mio. EUR) und den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (0,01 Mio. EUR) insbesondere aus dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten (rd. 3,89 Mio. EUR) zusammen. Der Anstieg des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten im Jahr 2020 im Vergleich zum Jahr 2017 um rd. 1,81 Mio. EUR resultierte im Wesentlichen aus der Aufnahme eines Bankkredites in der Höhe von 1,50 Mio. EUR und dem Verkauf von Wertpapieren in der Höhe von 0,075 Mio. EUR. Der Rechnungsabgrenzungsposten in der Höhe von rd. 6,49 Mio. EUR betraf im Wesentlichen Mietvorauszahlungen in der Höhe von 5,90 Mio. EUR und einen Baukostenzuschuss in der Höhe von 0,56 Mio. EUR. Der Rückgang der Höhe des aktiven Rechnungsabgrenzungsposten im Betrachtungszeitraum resultierte aus den jährlichen Auflösungen dieser Vorauszahlungen bzw. Beiträge.

### 5.3 Entwicklung der Kapitalstruktur

In der folgenden Tabelle wurde die Kapitalstruktur der Prater Wien GmbH zu den jeweiligen Bilanzstichtagen der Geschäftsjahre 2017 bis 2020 dargestellt (Beträge in TEUR):

Tabelle 5: Entwicklung der Kapitalstruktur der Prater Wien GmbH in den Jahren 2017 bis 2020

PASSIVA	Jahresabschluss zum			
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Eigenkapital	19.166,85	19.267,15	19.272,06	18.969,67
I. Stammkapital	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
II. Kapitalrücklagen	10.889,00	10.889,00	10.889,00	10.889,00
III. Bilanzgewinn	3.277,85	3.378,15	3.383,06	3.080,67
B. Investitionszuschüsse	708,97	670,45	632,46	565,65
C. Rückstellungen	645,72	868,95	888,62	911,33
D. Verbindlichkeiten	19.438,36	18.547,15	17.586,36	18.101,94
1. Anleihen	17.000,00	16.000,00	15.200,00	14.400,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	-	1.500,00
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2,10	2,10	-	-
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351,36	363,48	362,06	110,54
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8,58	-	-	10,87

PASSIVA	Jahresabschluss zum			
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.076,32	2.181,57	2.024,30	2.080,53
E. Rechnungsabgrenzungsposten	2.984,03	2.795,48	2.642,49	2.323,68
Bilanzsumme Passiva	42.943,93	42.149,18	41.021,99	40.872,26

Quelle: Jahresabschlüsse der Prater Wien GmbH

Das Gesamtkapital beinhaltete zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 das Eigenkapital in der Höhe von rd. 18,97 Mio. EUR sowie das Fremdkapital in der Höhe von 21,34 Mio. EUR.

Das Eigenkapital setzte sich aus dem eingeforderten und einbezahlten Stammkapital in der Höhe von 5 Mio. EUR, den Kapitalrücklagen in der Höhe von rd. 10,89 Mio. EUR sowie dem Bilanzgewinn in der Höhe von rd. 3,08 Mio. EUR zusammen.

Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen in der Höhe von rd. 0,57 Mio. EUR resultierten aus Zuschüssen der Stadt Wien für die im Anlagevermögen ausgewiesenen Sachanlagen. Aufgrund der Auflösung durch die laufenden Abschreibungen der Sachanlagen verringerten sich auch die Investitionszuschüsse.

Das Fremdkapital bestand im Jahr 2020 neben den Rückstellungen in der Höhe von rd. 0,91 Mio. EUR insbesondere aus Verbindlichkeiten in der Höhe von rd. 18,10 Mio. EUR. Deren größte Position stellten Anleihen in der Höhe von 14,40 Mio. EUR dar, welche im Zusammenhang mit dem Kauf der Riesenradplatz GmbH begeben wurden und im Betrachtungszeitraum aufgrund der laufenden Tilgung rückläufig waren. Aufgrund einer Kreditaufnahme im Jahr 2020 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Im Jahr 2020 wurde ein Bankkredit in der Höhe von 1,50 Mio. EUR zur Überbrückung etwaiger Liquiditätsengpässe aufgrund der COVID-19-Pandemie aufgenommen, welcher im Jahr 2021 wiederum rückgeführt wurde. Die Verbindlichkeiten betrafen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in der Höhe von rd. 0,11 Mio. EUR sowie sonstige Verbindlichkeiten in der Höhe von rd. 2,08 Mio. EUR. Die größten Positionen der sonstigen Verbindlichkeiten betrafen ein Darlehen in der Höhe von 1,76 Mio. EUR, Kautionen von

0,10 Mio. EUR sowie Lohnabgaben und Sozialversicherungsbeiträge. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten in der Höhe von 2,32 Mio. EUR betrafen im Wesentlichen Vergütungen der MA 51 - Sport Wien, welche erst in den Folgeperioden ertragswirksam wurden.

#### 5.4 Entwicklung der Ertragslage

In der nachfolgenden Tabelle zeigte der Stadtrechnungshof Wien die Entwicklung der Ertragslage der Prater Wien GmbH im Zeitraum der Jahre 2017 bis 2020 anhand von Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Beträge in TEUR):

Tabelle 6: Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung der Prater Wien GmbH

Jahr	2017	2018	2019	2020
Gesamterträge ohne Finanzerträge	5.889,19	6.351,52	6.556,75	5.809,03
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-3.090,46	-3.213,26	-3.272,36	-2.871,43
Personalaufwand	-1.133,99	-1.024,79	-1.060,88	-928,63
Abschreibungen	-687,57	-703,28	-773,43	-986,90
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-1.022,98	-1.315,07	-1.490,15	-1.363,41
Betriebsergebnis	-45,80	95,11	-40,07	-341,33
Finanzergebnis	50,58	47,09	51,70	40,65
Ergebnis vor Steuern	4,78	142,20	11,63	-300,68
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	2,77	100,30	4,91	-302,40
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	3.277,85	3.378,15	3.383,06	3.080,67

Quelle: Jahresabschlüsse der Prater Wien GmbH

Die Gesamterträge ohne Finanzerträge waren im Wesentlichen die erzielten Bestandentgelte. Gemäß den Angaben der Gesellschaft seien diese grundsätzlich auf Basis der bestehenden Verträge indexiert worden, wobei eine Anpassung an das marktübliche Niveau laufend angestrebt worden sei. Darüber hinaus seien Betreiberinnen bzw. Betreiber, die neue Attraktionen errichteten und entsprechende Investitionen zur Hebung der Attraktivierung des Wiener Volkspraters leisteten, durch Verrechnung zeitlich gestaffelter verringerter Bestandentgelte in der Anfangsphase unterstützt worden. Sobald diese niedrigeren Bestandentgelte wieder erhöht wurden, führte dies zu einer Steigerung der Erträge. Auch seien die Nutzungsentgelte für Veranstaltungen (wie z.B. Wintermarkt am Riesenradplatz) erhöht und indexiert

worden, was ebenfalls die Entwicklung der Gesamterträge erkläre. Der Anstieg im Jahr 2018 war vor allem darauf zurückzuführen, dass durch den Umbau im Riesenradplatzgebäude im Jahr 2016 weitere Bestandeinheiten geschaffen und in Bestand gegeben werden konnten.

Der Rückgang der Erträge im Geschäftsjahr 2020 war eine Auswirkung der COVID-19-Pandemie, da die Prater Wien GmbH weniger Einnahmen im Bereich der umsatzbezogenen Bestandentgelte und keine Erträge aus dem Veranstaltungsbe- reich erzielte.

Der Anstieg der Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen vom Geschäftsjahr 2017 auf das Geschäftsjahr 2018 war, neben der jährlichen Indexierung, im Wesentlichen auf vermehrte Securityleistungen durch ein externes Unternehmen sowie durch höhere Aufwendungen für den Wintermarkt zurückzuführen. Im Jahr 2020 waren, von der COVID-19-Pandemie verursacht, in vielen Bereichen wie z.B. Facilitymanagement, Strom, Wasser, Fernwärme, aber auch durch die Absage des Wintermarktes am Riesenradplatz für das Jahr 2020/21, die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen um 0,40 Mio. EUR bzw. 12,3 % niedriger als im Vorjahr.

Der Personalaufwand ging von rd. 1,13 Mio. EUR im Jahr 2017 auf rd. 1,06 Mio. EUR im Jahr 2019 um rd. 6,2 % zurück. Im Jahr 2020 erfolgten weitere Einsparungsmaßnahmen, die zu einem Rückgang der Personalaufwendungen um weitere rd. 9 % führten.

Der Rückgang der Personalaufwendungen korrelierte, wie in der folgenden Tabelle dargestellt, mit der Entwicklung der Anzahl der Mitarbeitenden (Anzahl der VZÄ) der Prater Wien GmbH im Betrachtungszeitraum:

Tabelle 7: Entwicklung der Anzahl der Vollzeitäquivalente

Jahr	2017	2018	2019	2020
Anzahl VZÄ Arbeiter	8,00	7,00	8,00	8,00

Jahr	2017	2018	2019	2020
Anzahl VZÄ Angestellte	10,00	9,00	7,00	7,00
Summe VZÄ	18,00	16,00	15,00	15,00

Quelle: Jahresabschlüsse der Prater Wien GmbH

Gemäß den Angaben der Geschäftsführung der Prater Wien GmbH war die Reduktion der Personalstände durch Umstrukturierungen und neue Zuteilungen von Aufgaben innerhalb der Prater Wien GmbH möglich geworden.

Der kontinuierliche Anstieg im Bereich der Abschreibungen basierte im Betrachtungszeitraum auf den getätigten Investitionen. Im Jahr 2020 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung der Fahrgeschäfte im Animationsbereich des Bauteiles D am Riesenradplatz vorgenommen.

Die Anstiege der sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Wesentlichen auf Veränderungen im Bereich der Rückstellungen sowie der Dotierung von Einzelwertberichtigungen zurückzuführen. Der Rückgang im Jahr 2020 resultierte aus COVID-19-Pandemie begründeten Einsparungen in den Bereichen Instandhaltung, Reinigung und Mieten.

## **6. Gesamtsicht der wirtschaftlichen Entwicklung des Geschäftsbereiches Riesenradplatz in den Jahren 2017 bis 2020**

Für die Darstellung und Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung des auf beide Gesellschaften verteilten Geschäftsbereiches Riesenradplatz nahm der Stadtrechnungshof Wien Einschau in die Unterlagen der Kostenrechnung der Prater Wien GmbH und in die Jahresabschlüsse der Riesenradplatz GmbH. In einem ersten Schritt summierte der Stadtrechnungshof Wien die Ergebnisse der Gewinn- und Verlustrechnung aus den Jahresabschlüssen der Riesenradplatz GmbH mit den Ergebnissen der beiden Kostenstellen "Riesenradplatz" und "Beteiligungen" der Prater Wien GmbH. In weiterer Folge konsolidierte der Stadtrechnungshof Wien die Erträge bzw. Aufwendungen der beiden Gesellschaften aus dem Unterpachtvertrag, um ein weitestgehend bereinigtes Ergebnis zu erhalten. Folgende Tabelle zeigt als Gesamtsicht

das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsbereiches Riesenradplatz in den Jahren 2017 bis 2020 (in TEUR):

Tabelle 8: Bereinigtes Ergebnis des Geschäftsbereiches Riesenradplatz

Jahr	2017	2018	2019	2020
Gesamterträge ohne Finanzerträge	2.324,98	2.628,02	2.667,54	2.174,08
Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-1.242,95	-1.201,48	-1.231,81	-832,11
Personalaufwand	-230,28	-129,05	-163,93	-122,25
Abschreibungen	-1.534,77	-1.551,16	-1.561,98	-1.748,89
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-225,62	-437,19	-329,79	-415,14
Gesamtaufwand ohne Finanzaufwand	-3.233,62	-3.318,89	-3.287,52	-3.118,40
Betriebsergebnis	-908,64	-690,87	-619,98	-944,32
Finanzergebnis	-189,33	-181,25	-170,17	-156,37
Ergebnis vor Steuern	-1.097,98	-872,12	-790,14	-1.100,69

Quelle: Kostenstellen der Prater Wien GmbH und Jahresabschlüsse der Riesenradplatz GmbH

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, konnte im gesamten Betrachtungszeitraum für den Geschäftsbereich Riesenradplatz kein positives Ergebnis erwirtschaftet werden. In den Jahren 2017 bis 2020 war im Geschäftsbereich Riesenradplatz ein negatives Ergebnis vor Steuern in der Höhe von 3,86 Mio. EUR angefallen. Die wesentlichen Gründe dafür waren die seit dem Jahr 2013 durchgehenden Leerstände im Bauteil D, die bis zu rd. 0,30 Mio. EUR geringeren Pachtentgelten pro Jahr führten, und insbesondere die jährlichen Abschreibungen der Baulichkeiten in der Höhe von rd. 1,50 Mio. EUR bis 1,70 Mio. EUR, welche aus der Investitionssumme für den Riesenradplatz in der Höhe von rd. 44 Mio. EUR resultierten.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Entwicklung verpachtbarer und der tatsächlich verpachteten Flächen der Bauteile A bis E des Riesenradplatzes seit dem Jahr 2017 dargestellt:

Tabelle 9: Darstellung der verpachtbaren bzw. verpachteten Flächen der Bauteile A bis E

Geschäftsjahr	2017 bis 2020	2017		2018		2019		2020	
Fläche	verpachtbar	verpachtet							
Gebäudeteile	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Bauteil A	1.328	1.279	96,3	1.279	96,3	562	42,3	802	60,4
Bauteil B	123	123	100,0	123	100,0	123	100,0	123	100,0

Geschäftsjahr	2017 bis 2020	2017		2018		2019		2020	
Fläche	verpachtbar	verpachtet							
Gebäudeteile	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Bauteil C	1.471	1.471	100,0	1.471	100,0	1.471	100,0	1.471	100,0
Bauteil D	9.318	5.904	63,4	5.904	63,4	5.904	63,4	5.904	63,4
Bauteil E	2.710	2.710	100,0	2.710	100,0	2.710	100,0	2.710	100,0
Summe	14.950	11.487	76,8	11.487	76,8	10.770	72,0	11.010	73,6

Quelle: Prater Wien GmbH

Im Betrachtungszeitraum standen pro Jahr durchschnittlich ca. 25 % der verpachtbaren Flächen des Geschäftsbereiches Riesenradplatz leer, wobei diese Leerstände - wie bereits erwähnt - die Bauteile A und D betrafen. Gemäß den Angaben der Prater Wien GmbH resultierten die Leerstände im Bauteil A einerseits aus der Verwendung von Teilbereichen in Form von Eigennutzung und der unterjährig Auflösung von Bestandverhältnissen, wodurch bis zur Neuvergabe keine Einkünfte aus Bestandgaben erzielt werden konnten. Die durchgehenden Leerstände im Bauteil D wurden von der Gesellschaft mit der schwierigen Verwertbarkeit bzw. Nutzbarkeit aufgrund seiner architektonischen Gestaltung begründet.

## 7. Feststellungen und Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien

### 7.1 Finanzielle Vergütung für die Verwaltung des Wiener Volkspraters an die Prater Wien GmbH

Aufgrund der Ermächtigung des Gemeinderates vom 15. Dezember 2006 schlossen die MA 51 - Sport Wien und die damalige Stadt Wien Marketing & Praterservice GmbH einen Vertrag über die Verwaltung des Wiener Volkspraters ab. Die dabei vereinbarte jährliche finanzielle Vergütung setzte sich aus 1.000.000,-- EUR für die Abgeltung der Verwaltungsaufgaben und 1.400.000,-- EUR für notwendige Strukturmaßnahmen zur Weiterentwicklung der zum Wiener Volksprater gehörenden Flächen zusammen. Im Rahmen der Vertragsverlängerungen wurde im aktuell gültigen Vertrag vom März 2017 ein Pauschalentgelt in der Höhe von 1.150.000,-- EUR zuzüglich gesetzlicher USt vereinbart. Mit dieser Betragskürzung wurde gleichzeitig die Beauftragung der Gesellschaft ausschließlich auf die Verwaltung des Wiener Volkspraters und der dazugehörenden Flächen eingeschränkt. Eine detaillierte Leistungsbeschreibung für die im Rahmen der beauftragten Verwaltung durchzuführenden



Tätigkeiten sowie eine Anführung der durch das Pauschalentgelt abzudeckenden Bereiche fanden sich im gegenständlichen Vertrag nicht.

Wie die Einschau zeigte, beliefen sich die kumulierten Jahresüberschüsse der beiden Gesellschaften Prater Wien GmbH und Riesenradplatz GmbH in den Jahren 2017 bis 2020 auf insgesamt rd. 0,76 Mio. EUR. Die Position Kapitalrücklagen in den Jahresabschlüssen der beiden Gesellschaften lag per 31. Dezember 2020 jeweils bei rd. 10,89 Mio. EUR bzw. rd. 2,79 Mio. EUR.

Aufgrund der hohen Kapitalrücklagen empfahl der Stadtrechnungshof Wien, das Finanzierungsübereinkommen im Rahmen des Verwaltungsvertrages zwischen der MA 51 - Sport Wien und der Prater Wien GmbH zu überarbeiten.

## **7.2 Verschmelzung der beiden Gesellschaften Prater Wien GmbH und Riesenradplatz GmbH**

Wie bereits erwähnt, erwarben im Jahr 2014 die Prater Wien GmbH (99 %-Anteil) und die Stadt Wien Marketing GmbH (1 %-Anteil) im Rahmen eines Share-Deals die nunmehrige Riesenradplatz GmbH, über welche auf Basis eines Financial Leasings die Neuerrichtung des Riesenradplatzes einschließlich der Pratergalerien abgewickelt wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt hinsichtlich der Prater Wien GmbH sowie der Riesenradplatz GmbH fest, dass die Unternehmensgegenstände beider Gesellschaften unmittelbare und überschneidende Aktivitäten hinsichtlich der Verwaltung des Wiener Volkspraters sowie der wirtschaftlichen Verwertung des Riesenradplatzes umfassten. Die Geschäftsführung der beiden Gesellschaften war ident und einziger Zweck der Riesenradplatz GmbH war ihre Funktion als Eigentümerin der baulichen Anlagen des Riesenradplatzes.

Aufgrund der mit 1. Jänner 2016 in Kraft getretenen geänderten Gesetzeslage im Zusammenhang mit der Bemessung der Grunderwerbsteuer bei Verschmelzung von Mutter- und Tochtergesellschaften empfahl der Stadtrechnungshof Wien, die Mög-

lichkeit einer Verschmelzung der Prater Wien GmbH und der Riesenradplatz GmbH unter Berücksichtigung der dadurch anfallenden Kosten zu prüfen. Dies könnte zur einfacheren Aufgabenerledigung, nachhaltigen Reduktion des Verwaltungsaufwandes und höheren Transparenz der Gebarung beitragen.

### **7.3 Drohverlustrückstellung**

Wie die Einschau zeigte, wies die Prater Wien GmbH in den Jahren 2017 bis 2020 Drohverlustrückstellungen in der Höhe zwischen 517.300,-- EUR und 609.300,-- EUR aus. Laut Auskunft der Gesellschaft wurden diese Rückstellungen im Zusammenhang mit den Leerständen in den Baulichkeiten am Riesenradplatz und den dadurch entgangenen Pachteinahmen begründet.

Die Stilllegung betrieblich genutzter Gebäude kann unter bestimmten Voraussetzungen die Bildung einer Drohverlustrückstellung auslösen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn vom Zeitpunkt der Stilllegung bis zum Wirksamwerden der Kündigung die Verpflichtung zu weiteren Miet- bzw. Pachtzahlungen besteht, welchen mangels Benützung des Gebäudes keine Einnahmen mehr gegenüberstehen. Der § 201 Abs. 2 Z 4 UGB sieht die Berücksichtigung drohender Verluste, die in einem Geschäftsjahr entstanden sind, im jeweiligen Jahresabschluss vor. Die Drohverlustrückstellung ist dabei in jenem Jahresabschluss zu bilden, in dem die Stilllegung des Gebäudes bereits wahrscheinlich oder sicher ist.

Die durchgängig bestehenden Leerstände im Bauteil D des Riesenradplatzes waren im Unterschied zu den o.a. Ausführungen jedoch nicht Folge von Gebäudestilllegungen, sondern Ergebnis der bisher erfolglosen Suche nach geeigneten Unterpächterinnen bzw. Unterpächtern. Mangels Abschluss von Unterpachtverträgen für den betreffenden Bauteil lagen bei der Prater Wien GmbH auch keine schwebenden Geschäfte vor, welche allenfalls Voraussetzung für die Bildung einer möglichen Drohverlustrückstellung hätten sein können. Die erwähnten Leerstände waren bereits in Form verminderter Pachteinahmen in den Jahresabschlüssen der Prater Wien GmbH abgebildet.

Da gemäß § 222 Abs. 2 UGB der Jahresabschluss einer Gesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Bilanzwahrheit) zu vermitteln hat, empfahl der Stadtrechnungshof Wien, die Drohverlustrückstellung aus Leerständen zu überprüfen und gegebenenfalls aufzulösen.

#### **7.4 Kostenrechnung**

Wie die Einschau zeigte, verfügte die Prater Wien GmbH über eine Kostenrechnung, die sich lt. Auskunft der Verantwortlichen historisch entwickelte und laufend an die Entwicklungen in der Gesellschaft angepasst wurde. Die Kostenstellenrechnung bestand im Wesentlichen aus den 5 Kostenstellen Kaiserwiese, Verwaltung, Wiener Volksprater, Riesenradplatz und Beteiligung. Mittels der vorliegenden Kostenrechnung schaffte sich die Prater Wien GmbH auch einen Überblick zum Stand der Einnahmen aus Pachtverträgen sowie der Ausgaben, um den von der MA 51 - Sport Wien bereitgestellten Finanzrahmen nicht zu überschreiten. Eine Umlage der Verwaltungskosten auf die jeweiligen Kostenstellen erfolgte dabei nur z.T. Dies führte letztlich dazu, dass die Kostenstelle Verwaltung als Hilfskostenstelle per 31. Dezember in den Jahren 2017 bis 2020 Ergebnisse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in der Größenordnung zwischen 285.937,-- EUR und -67.962,-- EUR auswies.

Im Hinblick auf den Ausweis möglichst genauer Bereichsergebnisse empfahl der Stadtrechnungshof Wien daher, die Kosten der Kostenstelle Verwaltung auf die Kostenstellen umzulegen und die Zuordnung aller Kosten und Erlöse auf die Kostenstelle Riesenradplatz möglichst vollständig durchzuführen.

Darüber hinaus empfahl der Stadtrechnungshof Wien, nach Genehmigung des Jahresabschlusses zur Sicherstellung kohärenter Daten von Finanzbuchhaltung und Kostenrechnung möglichst zeitnah eine endgültige Kostenrechnungsauswertung per 31. Dezember auf Basis eines sogenannten „13. Bilanzlaufes“ durchzuführen.

#### **7.5 Fremdüblichkeit des Unterpachtvertrages**

Wie bereits unter Punkt 4.2.3 erwähnt, berechnete der Aufsichtsrat der Prater Wien GmbH im Dezember 2013 die Geschäftsführung zum Abschluss eines Unterpachtver-

trages zu fremdüblichen Konditionen mit der Riesenradplatz GmbH hinsichtlich der Verwertung des neu errichteten Riesenradplatzes. Ein entsprechender Nachweis über die Einhaltung der Fremdüblichkeit bei Abschluss des Unterbestandvertrages im Jahr 2014 konnte im Zuge der Prüfung von der Gesellschaft nicht vorgelegt werden.

Wie die Einschau weiters zeigte, wiesen die wirtschaftlichen Ergebnisse aus der Verwertung des Riesenradplatzes im Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2020 durchgängig Verluste aus (s. dazu Punkt 6.). Die Entwicklung der wirtschaftlichen Ergebnisse des Riesenradplatzes führte zur Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien, dass eine Fremdüblichkeit hinsichtlich des bestehenden Unterpachtvertrages nicht vorlag, da eine „fremde“ Vertragspartnerin schon längst Nachverhandlungen zur Anpassung des Entgeltes an die gegebenen Verwertungsmöglichkeiten durchgeführt bzw. den bestehenden Pachtvertrag gekündigt hätte.

Wie der Stadtrechnungshof Wien erhob, lag die Erwartungshaltung der Gesellschaft im Hinblick auf die potenziellen Mieteinnahmen für die Leerstände im Bauteil D bei bis zu 0,30 Mio. EUR pro Jahr.

Der Stadtrechnungshof Wien merkte diesbezüglich an, dass - bei gleichbleibenden Unternehmensergebnissen - die Höhe der Bezuschussung der Prater Wien GmbH durch die MA 51 - Sport Wien durch zusätzliche Pachteinahmen aus der Verwertung dieses Gebäudeteiles im selben Ausmaß reduziert werden könnte. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, alle gebotenen Anstrengungen zu unternehmen, um für die bereits über einen langen Zeitraum bestehenden Leerstände im Bauteil D so rasch wie möglich eine Unterpächterin bzw. einen Unterpächter zu finden.

Angesichts der Höhe der Verluste aus der laufenden wirtschaftlichen Verwertung des Riesenradplatzes ist nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien auch bei Verpachtung sämtlicher Bauteile zu marktüblichen Konditionen eine Gewinnerzielung nicht absehbar. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher zu evaluieren, inwieweit der Vermögensausweis der Baulichkeiten in den Büchern der Riesenradplatz GmbH den

tatsächlichen aktuellen Werten entspricht und empfahl, gegebenenfalls eine entsprechende Teilwertabschreibung durchzuführen.

## **8. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Aufgrund der hohen Kapitalrücklagen wäre das Finanzierungsübereinkommen im Rahmen des Verwaltungsvertrages zwischen der MA 51 - Sport Wien und der Prater Wien GmbH zu überarbeiten (s. Punkt 7.1).

### Stellungnahme der Prater Wien GmbH:

Bei der angesprochenen Kapitalrücklage handelt es sich nicht um Unternehmensgewinne, sondern um einen einmaligen Zuschuss an die Gesellschaft vor dem Jahr 2009 in der Größenordnung von ursprünglich 12,89 Mio. EUR. Wie im Bericht dargestellt, erzielt die Prater Wien GmbH seit dem Jahr 2017 keine nennenswerten Gewinne. Aus diesem Grund lässt sich daraus keine Reduzierung des Entgeltes der MA 51 - Sport Wien ableiten.

Weiters ist anzumerken, dass das Entgelt der MA 51 - Sport Wien bereits mehrfach reduziert wurde (von insgesamt 2,40 Mio. EUR auf 0,90 Mio. EUR). Eine weitere Reduktion ist aus wirtschaftlichen Aspekten nicht möglich und birgt die Gefahr von Liquiditätsproblemen (Schließungen durch COVID-19, Mietrückstände, Firmeninsolvenzen etc.).

Empfehlung Nr. 2:

Es wäre die Möglichkeit einer Verschmelzung der Prater Wien GmbH und der Riesenradplatz GmbH unter Berücksichtigung der dadurch anfallenden Kosten zu prüfen (s. Punkt 7.2).

Stellungnahme der Prater Wien GmbH:

Die Verschmelzung der beiden Gesellschaften wurde bereits in der 38. Aufsichtsratssitzung vom 30. Juni 2017, in der 41. Aufsichtsratssitzung vom 23. März 2018 und in der 42. Aufsichtsratssitzung vom 29. Juni 2018 seitens des Aufsichtsrates ange-regt. Nach Durchführung einer wirtschaftlichen Betrachtung im Frühjahr des Jahres 2020 durch einen externen Wirtschaftsprü-fer und dem daraus ersichtlichen Vorteil für die Prater Wien GmbH soll die Verschmelzung per 31. Dezember 2021 durchge-führt werden.

## Empfehlung Nr. 3:

Da gemäß § 222 Abs. 2 UGB der Jahresabschluss einer Gesellschaft ein möglichst ge-treues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Bilanzwahrheit) zu vermitteln hat, wurde empfohlen, die Drohverlustrückstellung aus Leerständen zu überprüfen und gegebenenfalls aufzulösen (s. Punkt 7.3).

Stellungnahme der Prater Wien GmbH:

Bedingt durch die Durchführung der vom Stadtrechnungshof Wien empfohlenen Verschmelzung der Riesenradplatz GmbH mit der Prater Wien GmbH wird die Drohverlustrückstellung aufgelöst und dies dementsprechend im nächsten Jahresab-schluss dargestellt.

## Empfehlung Nr. 4:

Im Hinblick auf den Ausweis möglichst genauer Bereichsergebnisse wären die Kosten der Kostenstelle Verwaltung auf die Kostenstellen umzulegen und die Zuordnung aller Kosten und Erlöse auf die Kostenstelle Riesenradplatz möglichst vollständig durchzuführen (s. Punkt 7.4).

Stellungnahme der Prater Wien GmbH:

Die im Zuge der Kostenrechnung direkt umlegbaren Kosten werden bereits den verbrauchenden Kostenstellen zugeordnet. Bei den auf der Kostenstelle Verwaltung befindlichen Kosten handelt es sich überwiegend um übergeordnete Gemeinkosten (wie z.B. Personalgemeinkosten).

Es wird jedoch der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien Rechnung getragen und für das Wirtschaftsjahr 2022 die Kostenrechnung nochmals, mit dem Blickpunkt auf weitere direkte Kostenzuordnung, überprüft.

## Empfehlung Nr. 5:

Nach der Genehmigung des Jahresabschlusses wäre zur Sicherstellung kohärenter Daten von Finanzbuchhaltung und Kostenrechnung möglichst zeitnah eine endgültige Kostenrechnungsauswertung per 31. Dezember auf Basis eines sogenannten „13. Bilanzlaufes“ durchzuführen (s. Punkt 7.4).

Stellungnahme der Prater Wien GmbH:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird ab dem Jahr 2022 Rechnung getragen, indem ein „13. Bilanzlauf“ nach Fertigstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in der Kostenrechnung berücksichtigt wird.

## Empfehlung Nr. 6:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, alle gebotenen Anstrengungen zu unternehmen, um für die bereits über einen langen Zeitraum bestehenden Leerstände im Bauteil D so rasch wie möglich eine Unterpächterin bzw. einen Unterpächter zu finden (s. Punkt 7.5).

Stellungnahme der Prater Wien GmbH:

Die Bemühungen der Prater Wien GmbH, die bestehenden Leerstände im Bauteil D des Riesenradplatzgebäudes zu beenden, wurden über die vergangenen Jahre sehr intensiv und laufend betrieben. Mittlerweile ist der gesamte Bauteil D mit Ausnahme der Bestandeinheit Pratergalerien zur Gänze in Bestand gegeben.

In den Jahren 2017 bis 2020 wurden insgesamt 12 Versuche unternommen, um die Pratergalerien in Bestand geben zu können. Letztendlich sind diese entweder an den konstruktiven Gegebenheiten der Pratergalerien oder an den Bestandentgeltforderungen - auf Basis eines seitens der Prater Wien GmbH eingeholten Gutachtens - gegenüber den Interessentinnen bzw. Interessenten gescheitert.

Wie aus dieser Auflistung zu entnehmen ist, wurden im Betrachtungszeitraum laufend Anstrengungen unternommen, um das letzte leerstehende Bestandobjekt zu vergeben. Die Prater Wien GmbH wird weiterhin alles daran setzen, diese Räumlichkeit in Bestand zu geben, um der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nachzukommen.

## Empfehlung Nr. 7:

Es wäre zu evaluieren, inwieweit der Vermögensausweis der Baulichkeiten in den Büchern der Riesenradplatz GmbH den tatsächlichen aktuellen Werten entspricht. Gegebenenfalls wäre eine entsprechende Teilwertabschreibung durchzuführen (s. Punkt 7.5).

Stellungnahme der Prater Wien GmbH:

Die Prater Wien GmbH hat bereits im Jahr 2016 ein entsprechendes Bewertungsgutachten der Liegenschaften im Wiener



Volkssprater durch eine private Firma durchführen lassen. Aufgrund der aktuellen Verpachtungssituation wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nachgekommen und ein neues Bewertungsverfahren nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt, da sowohl ein Vergleichswertverfahren als auch ein Sachwertverfahren aufgrund der Einzigartigkeit der Gebäude am Riesenradplatz nicht sinnvoll erscheinen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im November 2021