



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 - 5/21

Maßnahmenbekanntgabe zu

Prater Wien GmbH und Riesenradplatz GmbH,

Prüfung der wirtschaftlichen Entwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfungsberichtes.....	3
Bericht der Prater Wien GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen.....	5
Umsetzungsstand im Einzelnen.....	6
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	7
Empfehlung Nr. 4.....	8
Empfehlung Nr. 5.....	9
Empfehlung Nr. 6.....	9
Empfehlung Nr. 7.....	11

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
bzw.	beziehungsweise
COVID-19	Coronavirus-Krankheit-2019
etc.	et cetera
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio. EUR.....	Millionen Euro
Nr.	Nummer
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
z.B.	zum Beispiel

Erledigung des Prüfungsberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die wirtschaftliche Entwicklung der Prater Wien GmbH und der Riesenradplatz GmbH einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 24. November 2021 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 2. Dezember 2021 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfungsberichtes

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 Verwaltungssachen 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.

Bericht der Prater Wien GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 7 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
umgesetzt	5	71,4
in Umsetzung	-	-
geplant/in Bearbeitung	1	14,3
nicht geplant	1	14,3

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

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

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.).

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant/in Bearbeitung.

Die Gespräche mit der MA 51 - Sport Wien sind aufgenommen. Festzuhalten ist, dass es sich bei den jährlichen Zahlungen durch die MA 51 - Sport Wien nicht um Zuschüsse, sondern um Leistungsentgelte sowie den Aufwand zur Erhaltung handelt. Abgegolten werden damit die Verwaltung des Wiener Volkspraters, die Erhaltung und Betreuung der Infrastruktur (Straßenerhaltung, Beleuchtung, Straßenreinigung, Grünpflege, Baumschnitt, Winterdienst und Müllentsorgung) für 250.000 m². Sämtliche Mittel für Reinvestitionen zur Erhaltung der bestehenden Substanz sind von der Gesellschaft zu erwirtschaften.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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 angeregt. Nach Durchführung einer wirtschaftlichen Betrachtung im Frühjahr des Jahres 2020 durch einen externen Wirtschaftsprüfer und dem daraus ersichtlichen Vorteil für die Prater Wien GmbH soll die Verschmelzung per 31. Dezember 2021 durchgeführt werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 3

Da gemäß § 222 Abs. 2 UGB der Jahresabschluss einer Gesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Bilanzwahrheit) zu vermitteln

hat, wurde empfohlen, die Drohverlustrückstellung aus Leerständen zu überprüfen und gegebenenfalls aufzulösen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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 Jahresabschluss dargestellt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Bedingt durch die Verschmelzung der beiden Gesellschaften wurde die Drohverlustrückstellung aufgelöst. Generell wird in den künftigen Budgets eine Leerstandsrate von 15 % berücksichtigt werden.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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 Kos-

tenrechnung nochmals, mit dem Blickpunkt auf weitere direkte Kostenzuordnung, überprüft.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Anlässlich der Verschmelzung der beiden Gesellschaften werden die Kostenstellen überarbeitet.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der „13. Bilanzlauf“ wird durchgeführt.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Pratergalerien im Bauteil D sind vergeben. Es handelt sich um einen mehrjährigen Bestandvertrag.

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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Der Empfehlung wurde aufgrund der Verschmelzung bereits teilweise nachgekommen. Durch die Vergabe der Pratergalerien gibt es keine Leerstände in den Riesenradplatzgebäuden. Es besteht keine Notwendigkeit mehr, eine Teilwertabschreibung durchzuführen.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Ing. Mag. Albert Schön

Wien, im Juli 2022