



S t R H
Wien

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

WSE Wiener Standortentwicklung GmbH,

Prüfung der Nutzung der Marxhalle und des Verkaufes

der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH

KURZFASSUNG

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 Marzhalle, 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 Marzhalle 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 Marzhalle 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 Marzhalle 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.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Nutzung der Marxhalle und den Verkauf der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei 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	9
1.1 Prüfungsgegenstand	9
1.2 Prüfungszeitraum	9
1.3 Prüfungshandlungen	9
1.4 Prüfungsbefugnis	10
1.5 Vorberichte	11
2. Projektentwicklungsgebiet St. Marx	11
2.1 Geschichte des Areals	11
2.2 Errichtung von Projektentwicklungsgesellschaften.....	11
2.3 Leitbild des Standortes St. Marx	13
2.4 Leitlinien und Vorgaben	15
2.5 Die Rinderhalle (heutige Marxhalle) im Stadtentwicklungsgebiet St. Marx.....	16
3. Nutzung der Marxhalle	17
3.1 Nutzungskonzepte	17
3.2 Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts.....	20
3.3 Nutzungsverträge.....	22
3.4 Vertrag über die Errichtung einer Probebühne, Vertrag mit der Betreiberin des "Globe Wien"	24
4. Wirtschaftliche Betrachtung der Nutzungen der Marxhalle	27
4.1 Investitionen in die Marxhalle	27

4.2 Finanzielle Gebarung der Marx Halle Studios & Event Betriebs- gesellschaft b.R.	28
4.3 Nutzungserlöse der Marxhalle	30
5. Neubewertung der Liegenschaft im Zuge der Baurechtseinräumung, Bilanzberichtigungen.....	32
5.1 Neubewertung	32
5.2 Baurechtseinräumung.....	34
5.3 Entwicklung des Gebäudebuchwertes	35
5.4 Beurteilung der Neubewertung bzw. der Bilanzberichtigungen	37
5.5 Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH	38
6. Verkauf der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH.....	45
6.1 Interessentenauswahlverfahren	45
6.2 Kauf- und Abtretungsvertrag.....	47
6.3 Kaufpreisermittlung	47
6.4 Wertermittlung der Marxhalle im Zusammenhang mit der Berechnung der Grunderwerbssteuer.....	49
7. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	51

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Marxhalle im Stadtentwicklungsgebiet St. Marx	16
Tabelle 1: Sachwertbewertung Bauplatz 3 im Erwerbsjahr 2000	33
Tabelle 2: Revidierte Sachwertbewertung Bauplatz 3 im Geschäftsjahr 2013	33
Tabelle 3: Entwicklung des Gebäudebuchwertes der Marxhalle vom 31. Dezember 2013 bis zur Baurechtseinräumung und Gegenüberstellung mit dem Barwert des Baurechtszinses.....	36
Tabelle 4: Vermögens- und Finanzlage zu den Stichtagen 31. Dezember bzw. 30. November (auszugsweise).....	38
Tabelle 5: Fremdkapitalquote der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH zu den Bilanzstichtagen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2017	41

Tabelle 6: Unternehmensreorganisationsgesetz-Kennzahlen der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH zu den Bilanzstichtagen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2017	42
Tabelle 7: Entwicklung der Ertragslage für den Zeitraum der Jahre 2014 bis 2017	43
Tabelle 8: Aufgliederung der "sonstigen betrieblichen Aufwendungen: übrige" von 2014 bis 2017	44
Tabelle 9: Kaufpreis NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH	48
Tabelle 10: Angemessener versus vereinbarter Baurechtszins, kapitalisierter Wertvorteil	50

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
b.R.....	bürgerlichen Rechts
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.....	circa
d.s.....	das sind
EBITDA.....	earnings before interest taxes, depreciation and amortization - operatives Ergebnis vor Abschrei- bungen, Zinsen und Steuern
etc.	et cetera
EUR.....	Euro
exkl.....	exklusive
EZ	Einlagezahl
GFW	Gemeinderatsausschuss Finanzen und Wirtschafts- politik
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
GrEStG	Gründerwerbssteuergesetz
GWS.....	Gemeinderatsausschuss Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

GZ.....	Geschäftszahl
ha	Hektar
inkl.	inklusive
IT	Informationstechnologie
k.A.....	keine Angabe
KA	Kontrollamt
lt.	laut
m	Meter
m.b.H.....	mit beschränkter Haftung
m ²	Quadratmeter
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.	Nummer
NXT Marx Liegenschafts- entwicklung Eins GmbH	NXT MARX Liegenschaftsentwicklung Eins GmbH
NXT Marx Liegenschafts- entwicklung Zwei GmbH	NXT MARX Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH
o.a.	oben angeführt
o.ä.	oder ähnlich
ORF	Österreichischer Rundfunk
p.a.	pro anno
PR.....	Public Relations
Pr.Z.	Präsidialzahl
rd.....	rund
RLG	Rechnungslegungsgesetz
s.	siehe
TEUR.....	Tausend Euro
TV	Television
u.ä.	und ähnlich
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
URG.....	Unternehmensreorganisationsgesetz
USt	Umsatzsteuer

usw.....und so weiter

v.H.....von Hundert

vgl.vergleiche

VPI 2010.....Verbraucherpreisindex 2010

WGarG 2008.....Wiener Garagengesetz 2008

ZZiffer

Z.Zeile(n)

z.B.zum Beispiel

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Nutzung der Marxhalle sowie den Verkauf der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH.

Die Prüfungsziele umfassten die Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Nutzung der Marxhalle sowie die Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Verkaufes der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH, in welcher das für den späteren Verkauf gegenständliche Baurecht abgebildet wurde.

Nichtziele waren die im Zusammenhang mit dem Verkauf der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH relevanten beihilfenrechtlichen o.ä. Fragestellungen sowie das zugrunde liegende Ausschreibungsverfahren inkl. Bewertung des Interessentenwettbewerbes durch die Jurymitglieder.

Die gegenständliche Prüfung führte die Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des Stadtrechnungshofes Wien durch.

1.2 Prüfungszeitraum

Das Eröffnungsgespräch mit dem geprüften Unternehmen fand am 13. Juni 2019 statt. Die Schlussbesprechung wurde im Dezember 2019 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2014 bis 2018, wobei teilweise auch frühere bzw. spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im dritten Quartal des Jahres 2019. Sie umfasste Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, analytische Prüfungshandlungen, Belegprüfungen sowie Interviews bei der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH und ihren Tochtergesellschaften.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen vor. Der Stadtrechnungshof Wien merkte jedoch an, dass die Übermittlung der prüfungsrelevanten Unterlagen erst nach wiederholter Urgenz erfolgte und im Durchschnitt länger als bei vergleichbaren Gebarungsprüfungen dauerte. Die Beantwortung des Fragenkataloges erfolgte unstrukturiert. Dies führte insgesamt zu Verzögerungen im Prüfungsablauf.

1.4 Prüfungsbefugnis

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 in die gegenständliche Prüfung einbezogenen Gesellschaften standen im mehrheitlichen (indirekten) Eigentum der Stadt Wien, sodass § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung zur Anwendung gelangte. Da die diesbezügliche Einschau ergab, dass die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien in einem Fall 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.

1.5 Vorberichte

Das ehemalige Kontrollamt der Stadt Wien behandelte das gegenständliche Thema teilweise in seinem Bericht:

- Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H., Prüfung des Projektes "Stadtentwicklung St. Marx", KA IV - GU 156-3/10.

2. Projektentwicklungsgebiet St. Marx

2.1 Geschichte des Areals

Das Stadtentwicklungsgebiet St. Marx umfasst 37 ha und befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk. Die Anfänge des darauf befindlichen ehemaligen Schlachthofes gehen bis Mitte des 19. Jahrhunderts zurück. Die Stadt Wien errichtete in den Jahren 1968 bis 1975 das Fleischzentrum St. Marx, welches die damaligen Versorgungseinheiten auf diesem Gebiet zusammenfasste. Das Bundesdenkmalamt stellte im Jahr 1971 die Toranlage mit den beiden Stierplastiken und in den 1990er-Jahren die verbliebene Rinderhalle (heutige Marxhalle), das Verwaltungs- und das Bankgebäude unter Denkmalschutz. Nach der Schließung des Schlachthofes im Jahr 1997 wurde das nordöstliche Teilareal weiterhin als Fleischgroßmarkt genutzt. Mit der Errichtung des neuen Fleischzerlegezentrums in Inzersdorf wurden die Anlagen nach und nach geschlossen und die Stadt Wien suchte nach einer geeigneten Nachnutzung des Areals.

2.2 Errichtung von Projektentwicklungsgesellschaften

2.2.1 Auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 4. Mai 2000 (Pr.Z. 50/00 - GFW) gründete die Stadt Wien die Wiener Stadtentwicklungs-Holding GmbH, welche am 19. Juli 2000 mit einem Stammkapital von 400.000,-- EUR ins Firmenbuch eingetragen wurde. Der Unternehmensgegenstand umfasste die Beteiligung an, die Verwaltung von Beteiligungen und die Gründung von Unternehmen insbesondere in der Stadtentwicklung. Im Jahr 2003 wurde die Wiener Stadtentwicklungs-Holding GmbH in den Wien Holding-Konzern eingegliedert und im Jahr 2004 in WSE Wiener Standortentwicklung GmbH umfirmiert.

Die operative Umsetzung von konkreten Projekten erfolgte über eigene Projektgesellschaften, die mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH in unterschiedlichen direkten bzw. indirekten Beteiligungsverhältnissen standen. Die Projektgesellschaften nahmen Dienstleistungen (wie Buchhaltung, Projektcontrolling etc.) der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH in Anspruch. Die dafür angefallenen Kosten wurden im Zuge einer internen Leistungsverrechnung abgegolten.

2.2.2 Für die Entwicklung, Aufschließung, Verwaltung und Verwertung von Liegenschaften (insbesondere im Bereich "Schlachthof St. Marx") gründete die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH als Alleingesellschafterin am 16. September 2000 die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH mit einem Stammkapital von 80.000,-- EUR.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 29. September 2000 (Pr.Z. 524/00 - GWS) wurde die Magistratsabteilung 69 - Immobilienmanagement zur Durchführung des Verkaufes von Teilen der Liegenschaften im Bereich St. Marx im Ausmaß von rd. 118.000 m² an die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH ermächtigt und der Kaufvertrag vom 23. Oktober 2000 unterzeichnet. Die Finanzierung dieser Flächen erfolgte durch einen Zuschuss der damaligen Magistratsabteilung 26 (Beschluss des Gemeinderates vom 29. September 2000, Pr.Z. 157/00 - GFW) in der Höhe von 23,40 Mio. EUR. Die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH erwarb im Jahr 2003 noch weitere Ergänzungsflächen von den Österreichischen Bundesbahnen in diesem Stadterweiterungsgebiet im Ausmaß von 5.204 m².

2.2.3 Für die Umsetzung der geplanten Projekte im Stadtentwicklungsgebiet St. Marx gründete die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH drei 100%ige Tochterunternehmen. Mit der Erklärung zur Errichtung einer GmbH vom 7. Oktober 2011 und mit Firmenbucheintragung vom 19. Oktober 2011 bzw. 21. Oktober 2011 entstanden die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Eins GmbH und die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH. Am 17. Dezember 2015 erfolgte die Gründung der Fleischmarkt St. Marx Liegenschaftsentwicklung GmbH.

Das Stammkapital jeder dieser 100%igen Tochterunternehmen betrug 35.000,-- EUR und wurde zur Gänze durch die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH eingezahlt. Die Gesellschaften waren auf unbestimmte Zeit errichtet und das jeweilige Geschäftsjahr entsprach dem Kalenderjahr. Die Organe dieser Gesellschaften waren jeweils die Geschäftsführung sowie die Generalversammlung.

Gegenstand der Tochterunternehmen war der Erwerb, die Entwicklung, die Aufschließung, die Bebauung, die Verwaltung, die Vermietung und die Verwertung von Liegenschaften im Bereich des Stadtentwicklungsgebietes St. Marx. Weiters waren die Gesellschaften berechtigt, die unmittelbare und mittelbare Beteiligung an Gesellschaften sowie den Betrieb, die Übernahme und die Vermittlung aller mit dem Gesellschaftszweck in Verbindung stehenden Geschäften durchzuführen.

2.2.4 Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH sowie ihre Tochterunternehmen bzw. Projektgesellschaften waren zum Prüfungszeitpunkt kleine Kapitalgesellschaften gemäß § 221 UGB. Eine Aufsichtsratspflicht bestand nicht. Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH hatte als einzige Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einschau freiwillig einen Aufsichtsrat bestellt. Als Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer in den Projektgesellschaften agierten Projektleiterinnen bzw. Projektleiter bzw. Mitglieder der Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.

2.3 Leitbild des Standortes St. Marx

Mit der Umsetzung des T-Centers (Bürogebäude für ein deutsches Telekomunternehmen) in St. Marx im Jahr 2004 durch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wurde der Grundstein für einen Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandort gelegt. Am Standort bzw. in der näheren Umgebung setzten in den Folgejahren verschiedene öffentliche und private Projektgesellschaften diverse Immobilienprojekte (Forschungsinstitutionen, IT und Medieneinrichtungen) um.

Die damalige Gesamtkoordinatorin des Standortes entwickelte mit Stand Oktober 2008 eine "Vision 2015" für St. Marx. Demnach sollte St. Marx ein international anerkannter Standort für Science, Media, Creative und Technology werden. Entspre-

chend dieser Vision beteiligte sich die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH auch am Prozess der Standortsuche des ORF in Wien. Dafür hatte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH im Jahr 2011 einen Optionsvertrag für die Freihaltung des Grundstückes Wien 3, Karl-Farkas-Gasse 1, in St. Marx abgeschlossen. Dabei sei vorgesehen gewesen, dass auch die Marzhalle in die Nutzung durch den ORF einbezogen werden könnte.

Im Jahr 2014 wurde nach Beendigung der Teilnahme an der Standortsuche des ORF der "Prozess Neu Marx reloaded" mit dem Ziel gestartet, das bisherige Leitbild des Standortes zu hinterfragen. Dabei wurde in Standortkonferenzen und Workshops über die Entwicklungspotenziale des Areals nachgedacht. Dazu sollten auch Erfahrungen von Projekten aus anderen Städten bzw. Regionen mit ähnlichen Stadtentwicklungsprojekten (wie z.B. Amsterdam, Hamburg und dem Ruhrgebiet) analysiert werden. Darauf basierend wurden verschiedene Szenarien ausgearbeitet und bei einer Standortkonferenz am 17. Dezember 2014 in Form eines "World Cafes" diskutiert. Diese Szenarien umfassten Überlegungen für Eventnutzung und Büros innerhalb der derzeitigen Widmung, eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Gewerbeflächen mit Fokus auf Kreativwirtschaft, Dienstleistungen und Büros sowie eine Wohnnutzung mit bis zu 90 % der zur Verfügung stehenden Fläche. Die Festlegung eines Zielszenarios war für Jänner bzw. Februar 2015 und für März 2015 entsprechende Überlegungen zur konkreten Umsetzung dieses Zielszenarios vorgesehen.

In der 15. ordentlichen Aufsichtsratssitzung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vom 3. März 2015 wurde mitgeteilt, dass die zur Verfügung stehende Fläche zur Hälfte als Nutzung für Wohnen und zur Hälfte als betriebliche Nutzfläche verwendet werden soll. Da zum damaligen Zeitpunkt eine reine Betriebsbaugewidmung vorlag, war für die Umsetzung der nunmehr geplanten Nutzung eine Umwidmung notwendig. Der Beginn der Umsetzung der nunmehr geplanten Nutzung war vor dem Jahr 2023 vorgesehen. Bis dahin sollten die betreffenden Flächen einer entsprechenden Zwischennutzung zugeführt werden.

Am 22. Juni 2015 führte die zuständige Stadträtin zur städtischen Standortentwicklung St. Marx Folgendes aus:

"Ziel ist, dass ein lebendiges, urbanes Quartier geschaffen wird, das sich in den Kontext der Umgebung einbindet. Unter anderem soll auch das Nutzungsspektrum um das Thema Wohnen erweitert werden. Zum Beispiel um die Verbindung von Wohnen und Arbeiten beziehungsweise um flexibles oder temporäres Wohnen. Außerdem soll in Neu Marx ein Hotspot für Gründer und Start-ups geschaffen werden."

2.4 Leitlinien und Vorgaben

2.4.1 Der "Stadtentwicklungsplan 2025" enthält grundsätzliche Festlegungen zu unmittelbaren Vorhaben der Stadt Wien und stellt eine Leitlinie für die Stadtpolitik und die Stadtverwaltung sowie eine strategische Orientierung für die städtischen Unternehmen dar. Die fachlichen Präzisierungen und räumlichen Detailplanungen erfolgen durch Fachkonzepte zu spezifischen Themen (wie städtebauliche Leitbilder und Masterpläne sowie Flächenwidmungs- und Bebauungspläne). Im Fachkonzept Produktive Stadt des "Stadtentwicklungsplanes 2025" wird Neu Marx als gewerbliches Mischgebiet definiert.

Die Stadtentwicklungskommission führte in den beiliegenden Unterlagen zum Beschluss vom 28. November 2017 als Zielsetzungen für das Stadtgebiet den Ausbau des Standortprofils für Unternehmen der Kreativwirtschaft und der Start-up-Szene, die Erweiterung des gewerblichen Nutzungsspektrums sowie die Ergänzung durch besondere Formen und Angebote des Wohnens an.

2.4.2 Bezüglich weiterer Vorgaben zum Standort St. Marx gab die Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH dem Stadtrechnungshof Wien gegenüber an, mit ihrer Eigentümerin Jour fixes abzuhalten. In diesen würden auch die strategische Ausrichtung und weitere Vorgaben behandelt werden. Über diese Gespräche konnten von der Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH jedoch keine Protokolle vorgelegt werden. Laut Auskunft der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH seien die Vorgaben der Eigentümerin sowie der Vertreterinnen bzw. Vertreter der Stadt Wien jedoch aus den Beschlüssen des Aufsichtsrats

tes der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ableitbar. Der Stadtrechnungshof Wien regte an, wesentliche Ergebnisse der Jour fixes zu dokumentieren und damit auch die Umsetzung von Vorgaben nachvollziehbar zu gestalten.

2.5 Die Rinderhalle (heutige Marzhalle) im Stadtentwicklungsgebiet St. Marx

Die Liegenschaft EZ 4366 Grundbuch 01006 Landstraße - Grundstück Nr. 2851/11, 1030 Wien (Bauplatz 3) - beträgt 29.875 m², wovon die bebaute Fläche ein Ausmaß von 19.933 m² einnimmt. Auf der bebauten Fläche befindet sich die in den Jahren 1879 bis 1883 errichtete ehemalige Rinderhalle des "Schlachthofes St. Marx" (Marzhalle). Die 114 m breite, ursprünglich 224 m lange (heute beträgt die Gesamtlänge rd. 175 m) und ca. 18 m hohe Halle zählt zu den im europäischen Vergleich größten Eisenskelettkonstruktionen dieser Zeit. Das Bauwerk bestand zum Zeitpunkt der Einschau aus zwei dreischiffigen Hallen mit basilikalem Querschnitt und einer dazwischenliegenden, überdachten Mittelstraße. Die Halle steht gemäß Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 3. April 1997 (GZ 9.858/4/1997) unter Denkmalschutz. Die untenstehende Abbildung 1 zeigt die Vorderansicht der beschriebenen Halle.

Abbildung 1: Marzhalle im Stadtentwicklungsgebiet St. Marx



Quelle: WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

Das Bezug habende Grundstück (Bauplatz 3) ist gemäß Bebauungs- und Flächenwidmungsplan des Magistrats der Stadt Wien vom 29. Juni 2001 als gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Bauklasse II ist dabei für die Marxhalle bzw. Bauklasse V mit der Beschränkung für die Errichtung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 23 m entlang der Marianne-Hainisch-Gasse und der Hermine-Jursa-Gasse mit besonderen Bestimmungen gewidmet.

3. Nutzung der Marxhalle

3.1 Nutzungskonzepte

Seit der Stilllegung des Schlachthofes in den 1990er-Jahren wurden zahlreiche Studien, Raum- und Funktionskonzepte sowie Rentabilitätsberechnungen zur Sanierung und Nachnutzung des gesamten Areals erstellt und mit Interessentinnen bzw. Interessenten Gespräche über die weitere Nutzung der Marxhalle geführt. In seinem Bericht (KA IV - GU 156-3/10) hatte das damalige Kontrollamt der Stadt Wien die zahlreichen Konzepte und Nutzungsüberlegungen für die Marxhalle angeführt (multifunktionale Teilung mit Neubautrakt für Büro- und Laborgebäude, Shopping & Entertainment Center, Kunstdepot, Ausstellungshalle etc.).

3.1.1 Im Jahr 2003 erstellte eine private Firma ein Konzept für einen Medienstandort (MultiMedia & Art Center St. Marx). Dieses Konzept verband potenzielle Nutzerinnen bzw. Nutzer und Projektpartnerinnen bzw. Projektpartner sowie Investorinnen bzw. Investoren aus kommerziellen und nicht kommerziellen Bereichen.

3.1.2 Im Jahr 2006 definierte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH gemeinsam mit der Stadt Wien die Kriterien einer Nutzung der Marxhalle. Konkret sollte gemäß diesem Kriterium eine *"wirtschaftliche, langfristige und nachhaltige, für das äußerst sensible Stadtentwicklungsgebiet St. Marx verträgliche und die umliegenden Grundstücke positiv aufwertende Nutzung"* erfolgen. Des Weiteren sollte die künftige Nutzung zur allgemeinen Belebung des neu entstehenden Stadtteiles St. Marx beitragen und für die Öffentlichkeit zugänglich gestaltet sein.

3.1.3 Im Jahr 2008 lagen der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Konzepte eines Veranstaltungsplaners aus Kalifornien und im Jahr 2009 ein gemischtes Nutzungskonzept eines Experten für Eventplanungen vor. Im September 2009 erstellte eine Firma für die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH ein weiteres Raumnutzungskonzept der Marzhalle. Dieses Konzept sah eine Teilung der Marzhalle in zwei Bereiche vor. Der vordere Bereich (ca. ein Drittel der Halle) war für die Nutzung durch Gastronomie und Nahversorgung, die restliche Fläche für die Eventnutzung vorgesehen.

3.1.4 Die in einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013 aufgezählten Nutzungen umfassten insbesondere Veranstaltungen aus dem Bereich Medien und TV, Industriegalas und Musik. Weiters waren ein Gastronomiebetrieb, eine Nahversorgung, eine Infrastruktur für Betriebe sowie ein Unterhaltungsbereich vorgesehen. Zusätzlich enthielt die Machbarkeitsstudie Vorschläge zur Nutzung von Alternativenergien für die Marzhalle (wie z.B. Solarpaneele). Diese Machbarkeitsstudie ging von einer neutralen Betreiberstruktur für Veranstaltungen aus.

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH sah entsprechend ihren Intentionen mit diesen Nutzungen die Möglichkeit, die Marzhalle am Markt mit schlanken Strukturen und geringen Fixkosten sowie ohne Subventionen der öffentlichen Hand zeitnah zu etablieren. Zusätzlich würden die neutrale Betreiberplattform sowie die Einbringung des Know-hows internationaler Netzwerke einer privaten Partnerin die bisherige Positionierung der Marzhalle als Standort für Media, Creative und Technology um eine "Kulturmeile" ergänzen.

Eine Planvorschau bis zum Jahr 2031 basierend auf der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013 prognostizierte ab dem Jahr 2017 ein positives EBITDA. Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH führte daraufhin aus, dass *"die Sicherstellung von wirtschaftlichen nachhaltigen Aspekten bei der Verbindung einer kommerziellen und kulturellen Nutzung einer multifunktionellen Marzhalle"* gegeben sei. Der Stadtrechnungshof Wien stellte hinsichtlich der Planvorschau fest, dass das EBITDA keine ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Projektes sei, da

diese Kennzahl weder die für die Projektfinanzierung erforderlichen Kapitalkosten noch die planmäßigen Abschreibungen enthält. Er regte daher an, bei der Erstellung von entscheidungsrelevanten Planrechnungen auch die Kapitalkosten und die Abschreibungen zu berücksichtigen.

3.1.5 Entgegen der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2013 sah der "Prozess Neu Marx reloaded" (Stand 26. Februar 2014) nicht ausschließlich Großveranstaltungen und große Pop-Konzerte für die Marxhalle vor. Die Vorgaben waren bei diesem Konzept eine Öffnung von rd. 40 % der Gesamtfläche für die Allgemeinheit und eine kleinteilige Nutzung für Kultur- und Kreativwirtschaft, Dienstleistungen, Gastronomie, Nahversorgung sowie Sport und Freizeit. Im Konzept berücksichtigt war auch die Errichtung einer Probebühne.

Der Stadtrechnungshof Wien entnahm dem Protokoll über die 20. ordentliche Aufsichtsratssitzung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vom 7. Juni 2016, dass für die Marxhalle ein (neuerlicher) Masterplan erstellt werden sollte. Parallel dazu würde eine Kostenschätzung laufen, welche Infrastruktur- und Errichtungskosten für eine neue Nutzung als Start-up-Campus anfallen und welche Flächen für Dienstleistungen wie Gastronomie etc. ab dem Jahr 2017 notwendig werden würden.

In der ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung der neuen Aufsichtsratsperiode der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vom 27. September 2016 präsentierte die Geschäftsführung den (neuerlichen) Masterplan für die Marxhalle. Das von einem Architekturbüro erstellte Konzept sah gemäß den Vorgaben für "Neu Marx reloaded" die öffentliche Zugänglichkeit der Marxhalle sowie eine kleinteilige Nutzung vor. Geplant war, eine Fläche von mehr als 10.000 m² in sieben Baufelder zu unterteilen. Bis zu zwei Baufelder waren für die Ansiedelung von Start-ups bestimmt, wofür Förderungsmöglichkeiten bis zu 400.000,-- EUR vorgesehen waren. Zwei Baufelder mit flexiblen Flächen standen für Sport- und Freizeitaktivitäten bzw. temporäre Events zur Verfügung. Die weiteren Baufelder für Events und für die Probebühne waren bereits durch Betreiberverträge festgelegt. Ein Baufeld war für Gastronomie und Shops vorgesehen.

3.1.6 Zusammenfassend war festzuhalten, dass dem Stadtrechnungshof Wien keine vollständige Aufstellung der von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH in Auftrag gegebenen bzw. an sie herangetragenen Konzepte für die Nutzung der Marxhalle vorlag. Ein weiteres Ergebnis seiner Prüfung war, dass eine klare und zielgerichtete Ausrichtung bzw. Vorstellung, in welcher Weise die Marxhalle sinnvoll genutzt werden könnte, nicht durchgängig erkennbar war.

Dem "Motivenbericht Marxhalle" vom 20. Februar 2014 war bereits zu entnehmen, dass die nach Angaben der damaligen Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH alle seit dem Jahr 2001 evaluierten Projekte (von "Abtragung der Halle" über "Meilenwerk" bis zu "Museen") nicht nachhaltig bzw. nicht realisierbar wären. Weiters war erwähnt, dass insbesondere Einrichtungen im kulturellen Bereich Zuschüssen oder Förderungen der öffentlichen Hand bedürften.

3.2 Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts

3.2.1 Die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH gründete mit Vertrag vom 2. Jänner 2012 gemeinsam mit einer privaten Kommunikations- und Produktionsfirma eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Marx Halle Studios & Event Betriebsgesellschaft b.R.). Beide Vertragsparteien waren zu je 50 % an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beteiligt, welche ihre Tätigkeit mit 1. Jänner 2012 aufnahm.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts hatte das Ziel, die Marxhalle nachhaltig für Synergienmöglichkeiten mit anderen Nutzungen der Halle (Gastronomie oder Nahversorgung) heranzuziehen. Weiters sollte die Gesellschaft für im Stadtentwicklungsgebiet Neu Marx bereits angesiedelte bzw. potenzielle Nutzerinnen bzw. Nutzer aus dem Bereich Medien technische Dienstleistungen jeglicher Art anbieten.

Während die Privatfirma mit der Einlage ihrer fachlichen Expertise und Erfahrung als Arbeitsgesellschafterin auftrat, fungierte die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH primär als Kapitalgesellschafterin. So verpflichtete sich die Privatfirma zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie über den Einbau von nutzbaren Räumlichkeiten für Medi-

enproduktionen in die denkmalgeschützte Marxhalle als Entscheidungsgrundlage für die Nutzungen sowie als Grundlage für Gespräche mit potenziellen Investorinnen bzw. Investoren bis längstens 31. März 2013. Des Weiteren war von ihr ein Konzept sowie die Basis für eine Betreiberstruktur ab dem Jahr 2015 auszuarbeiten, wobei auf die Anforderungen eines möglichen ORF-Standortes in unmittelbarer Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen war. Im Rahmen der geplanten Zwischennutzung sollte sie ebenfalls Konzepte für Medienproduktionen in der Marxhalle entwickeln und potenzielle Auftraggeberinnen von Medienproduktionen akquirieren. Die Machbarkeitsstudie wurde fristgerecht vorgelegt.

Die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH verpflichtete sich hingegen zur Bereitstellung einer angemessenen finanziellen Ausstattung der Gesellschaft, zur Durchführung von steuerlichen und buchhalterischen Angelegenheiten sowie zur Unterstützung bei Behörden und Ämtern.

Im Gesellschaftsvertrag festgehalten wurde, dass, sofern die Machbarkeitsstudie und der Businessplan zeitgerecht vorliegen, die Vertragsparteien das gemeinsame Bestreben haben, die Gesellschaft bürgerlichen Rechts in eine gemeinsam zu gründende GmbH einzubringen. Diese sollte die Betreiberrolle der Marxhalle übernehmen. Die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH wollte sich in der Folge auf einen Minderheitsanteil an dieser Betreibergesellschaft zurückziehen.

3.2.2 In der zehnten ordentlichen Aufsichtsratssitzung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vom 3. Dezember 2013 teilte die Geschäftsführung mit, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts das Konzept des Grundausbaus der Marxhalle als ersten Schritt erfüllt hätte. Als nächster Schritt sollte die Übertragung des Baurechtes an die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH erfolgen. Um diese Zielstruktur zu erreichen, räumte die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH mit Baurechtsvertrag vom 11. Dezember 2014 als Baurechtsgeberin der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH die Bauberechtigung an der Baurechtsliegenschaft EZ 4366 Grundbuch 01006 Landstraße, Grundstück Nr. 2851/11, 1030 Wien, ein.

Die Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH gab weiters zu Protokoll, dass mit der Wien Holding GmbH und der Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. Gespräche über die Positionierung der Marxhalle im Veranstaltungsbereich geführt werden würden. Die Wien Holding GmbH würde weiters überlegen, in die zu gründende Betreibergesellschaft einzusteigen und gemeinsam mit der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH einen Beteiligungsansatz von 40 % zu halten. Da die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH das Ziel verfolge, sich als Baurechtsträgerin aus der geplanten Betreibergesellschaft ganz zurückzuziehen, sei eine Beteiligung der Privatfirma von 60 % angedacht.

3.3 Nutzungsverträge

3.3.1 Bezüglich der weiteren Vorgehensweise teilte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH der Privatfirma im ersten Quartal des Jahres 2014 mit, dass seitens der Stadt Wien die Entscheidungen über die künftige Struktur der Marxhalle "on hold" wären. Daher schlossen die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH und die Privatfirma im Mai bzw. Juni 2014 einen Vertrag über die Zwischennutzung der Marxhalle ab. Darin war weiterhin festgehalten, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts in eine GmbH übergeführt werde und die Betreiberrolle für die Marxhalle übernehmen solle.

Dieser Zwischennutzungsvertrag regelte den Betrieb der Marxhalle auf eigene Gefahr und Rechnung durch die Privatfirma. Diese verpflichtete sich überdies, zur Belebung des Areals St. Marx beizutragen und den Kultur- und Medienpfad vom Zentrum über St. Marx bis zum Gasometer zu stärken. Die teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Nutzungsrechtes am Nutzungsobjekt war generell gestattet. Darüber hinaus wurden keine Vorgaben über die konkrete Zwischennutzung (z.B. Ausschluss von bestimmten Nutzungen) der Marxhalle vereinbart.

3.3.2 In der Gesellschafterversammlung der Marx Halle Studios & Event Betriebsgesellschaft b.R. vom 20. Februar 2015 beschlossen die Gesellschafterinnen die Auflösung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit Wirkung zum 31. Dezember 2014. Die

Gesellschaft bestand jedoch formell aus steuerlichen Gründen noch bis zum 31. Dezember 2015, ohne operative Tätigkeiten zu entfalten.

Gemäß GmbHG (§ 30j Abs. 5 Z 1) hat eine Gesellschaft die Zustimmung des Aufsichtsrates für den Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen einzuholen. Der Gesellschaftsvertrag der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH zählt die vom Aufsichtsrat zu genehmigen Geschäfte auf. Darunter werden 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 angeführt. Falls kein Aufsichtsrat eingerichtet wird, obliegt diese Genehmigung der Gesellschafterversammlung. Die Erläuterungen zum UGB subsumieren auch Beteiligungen an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts unabhängig ihrer gesellschaftsrechtlichen Stellung unter die Beteiligungen gemäß § 228 UGB. Der Stadtrechnungshof Wien stellte in diesem Zusammenhang fest, dass weder für die Gründung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts noch für die Auflösung dieser Gesellschaft eine Genehmigung des Aufsichtsrates bzw. der Gesellschafterversammlung der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH vorlag. Er regte daher an, auch bei Gründung und Beendigung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts künftig eine Genehmigung durch die entsprechenden Gremien einzuholen.

3.3.3 In der 15. ordentlichen Aufsichtsratssitzung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vom 3. März 2015 führte die Geschäftsführung aus, dass *"... es jedenfalls keinen externen Betreiber, der die gesamte Halle übernimmt und bespielt, geben soll, sondern dass die Baurechtsnehmerin NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH mit unterschiedlichen Nutzern Verträge abschließt und ähnlich wie ein Manager eines Einkaufszentrums das Hallenmanagement übernimmt"*.

3.3.4 Da der erste Nutzungsvertrag aus dem Jahr 2014 bis Mitte des Jahres 2017 zeitlich befristet war und sich die Eigentümerin der Liegenschaft noch in einem Verfahren über die Suche nach der künftigen Nutzung der Marxhalle befand, wurde am 22. Mai 2017 ein zweiter Nutzungsvertrag mit der Privatfirma abgeschlossen. Die Vertragsparteien regelten damit die Durchführung diverser Veranstaltungen nach

der Beendigung des ersten Vertrages im Zeitraum bis 31. Dezember 2017. Das Nutzungsverhältnis selbst sollte mit 30. April 2018 enden.

Mit 22. Mai 2017 wurde auch eine Nebenvereinbarung mit der Privatfirma zum Nutzungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtete sich die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH zur Aufnahme von neuerlichen Gesprächen mit der Nutzerin betreffend die temporäre Verlängerung des gegenständlichen Nutzungsvertrages bis zum 31. Oktober 2018. Dies unter der Bedingung, dass die von der Stadt Wien geplante Nutzung (s. Punkt 2.4 "Neu Marx reloaded") nicht umgesetzt werde.

3.3.5 Im Zuge der Vorbereitungen der Bauarbeiten für eine Probebühne und da sich die Entscheidung der endgültigen Nutzung der Marxhalle nicht entsprechend der Konzepte der Machbarkeitsstudie abzeichnete, kam es zu Rechtsstreitigkeiten mit der Privatfirma bzgl. der Freigabe des Mietobjektes. Nach langwierigen Verhandlungen schlossen die Vertragspartnerinnen einen gerichtlichen Räumungsvergleich zur Übergabe des Nutzungsobjektes samt Erweiterungsflächen zum Ende des zweiten Nutzungsvertrages. Die Rückstellung des Nutzungsobjektes sollte daher gemäß dem gerichtlichen Räumungsvergleich vom 6. Juni 2017 (GZ 45 C 36/17d) bis 30. April 2018 erfolgen.

3.4 Vertrag über die Errichtung einer Probebühne, Vertrag mit der Betreiberin des "Globe Wien"

3.4.1 Bereits im Jahr 2014 führte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Gespräche mit der Vereinigte Bühnen Wien GmbH über einen Mietvertrag für eine Probebühne mit temporärer Leichtbauweise in der Marxhalle. Die Probebühne sollte nicht für Publikum zugänglich sein. Zu Beginn bestand die Intention der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH lediglich in der Zurverfügungstellung des erforderlichen Raumes, jedoch ohne eigene Investitionen zu tätigen.

Da eine Refinanzierung dieser Sonderimmobilie aus Sicht der Mitglieder des Aufsichtsrates der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ursprünglich nicht gegeben war und eine Weiterverwendung dieser Immobilie schwer umsetzbar wäre, wurde die

Wirtschaftlichkeit im Aufsichtsrat in mehreren Sitzungen diskutiert und Änderungen in den angebotenen Konditionen gefordert. Die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH und die Vereinigte Bühnen Wien GmbH unterzeichneten schließlich am 10. März 2016 einen Mietvertrag über eine Teilfläche der Marzhalle im Ausmaß von rd. 1.050 m². Darin sollte von der Vermieterin eine Probebühne errichtet und an die Mieterin für zumindest 180 Monate und einem Kündigungsverzicht von einem Jahr zu einer monatlichen Hauptmiete (vor anteiligen Nebenkosten und USt) von 11.039,-- EUR indexiert vermietet werden.

Die von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vorgelegten Kalkulationen über die Errichtung der Probebühne zeigten prognostizierte Investitionskosten (ohne Finanzierungskosten) in der Höhe von 2,29 Mio. EUR. Der Stadtrechnungshof Wien stellte diesbezüglich fest, dass nach Ablauf des Vertrages die Errichtungskosten, aber nicht die Finanzierungskosten abgedeckt gewesen wären. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, bei Abschluss von Verträgen über die Errichtung von Sonderimmobilien die Deckung der Gesamtkosten sicherzustellen.

Die Übernahme des Mietobjektes war im Mietvertrag mit voraussichtlich 20. Juli 2016 und spätestens für 7. August 2016 festgelegt. In der 20. ordentlichen Aufsichtsrats-sitzung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vom 7. Juni 2016 wurde mitgeteilt, dass der Baubeginn der Probebühne auf April 2017 verschoben wurde, da die derzeitige Zwischennutzerin den Zutritt verwehrt hatte und die Probeschürfungen nicht durchgeführt werden konnten.

Die Vereinigte Bühnen Wien GmbH erklärte sich in einem Schreiben vom 9. Oktober 2017 an die Zwischennutzerin bereit, falls die Zwischennutzerin als Bestbieterin des Verwertungsprozesses (s. Punkt 5.1) hervorgehen sollte, Optionen bzgl. der Errichtung und Vermietung der Probebühne zu prüfen. Diese Optionen würden die Errichtung der Probebühne auf der Nachbarliegenschaft in einem neuen Hochbau, an einer anderen Fläche innerhalb der Marzhalle sowie auch außerhalb des Areals "Neu Marx" zu gleichen Konditionen umfassen. Eine Evaluierung der Optionen hätte bis längstens 30. Juni 2018 erfolgen sollen.

Die Bereitstellung der für die Erlangung einer Baubewilligung der Probebühne gemäß § 51 WGarG 2008 notwendigen (maximal fünf) Pflichtstellplätze erfolgte mit Optionsvereinbarung vom 15. Juni 2015. Darin verpflichtete sich die Fleischmarkt St. Marx Liegenschaftsentwicklung GmbH zur unentgeltlichen Bereitstellung der Stellplätze an die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH auf ihrer Liegenschaft. Da Verträge zwischen Kapitalgesellschaften fremdüblich gestaltet werden müssen, empfahl der Stadtrechnungshof Wien, dies beim Abschluss von Vereinbarungen zu berücksichtigen.

Für den Bau der Probebühne hatte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH bereits die Bauleistungen in einem Vergabeverfahren beauftragt und alle bauvorbereitenden Maßnahmen durchgeführt. Der Beginn der Baumaßnahmen für die Probebühne fand bis zum Abschluss der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien nicht statt.

3.4.2 Eine zweite Privatfirma führte seit Oktober 2014 Theater-, Kabarett-, Comedy- und Musikveranstaltungen in einem 400 bis 1.400 Personen fassenden - in einem an Ausstattung und Form an ein historisches Theater in London angelehntes - Theater in der Marxhalle durch. Für die Nutzung einer Fläche von ca. 2.034 m² durch das "Globe Wien" war ein Unternutzungsvertrag mit der damaligen Hauptnutzerin der Marxhalle abgeschlossen worden. Mit Auslaufen des Vertrages zwischen der Hauptnutzerin und der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH per 30. Juni 2017 wäre auch der Unternutzungsvertrag für das "Globe Wien" beendet gewesen.

Die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH schloss daher mit der zweiten Privatfirma am 3. Februar 2017 einen Mietvertrag über die Nutzung des betreffenden Teiles der Marxhalle für das "Globe Wien" ab. Das Mietverhältnis war vom 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2019 befristet. Der wertgesicherte Mietzins wurde netto plus Nebenkosten, Verbrauchskosten und USt vereinbart. Damit bestand nach der vorne erwähnten Unterzeichnung des zweiten Nutzungsvertrages mit der ersten Privatfirma bis zum Verkauf des Baurechtes an der Marxhalle ein "zweifach abgesichertes" Mietverhältnis

über die Fläche des "Globe Wien". Zeitgleich schlossen die Vertragsparteien einen Letter of Intend, der das Interesse zur Verlängerung des Mietvertrages bis mindestens 30. Juni 2034 bekundete.

4. Wirtschaftliche Betrachtung der Nutzungen der Marxhalle

4.1 Investitionen in die Marxhalle

Nach dem Erwerb des Areals St. Marx durch die WSE-Gruppe führte die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH in den Jahren 2000 und 2001 diverse substanzerhaltende Sanierungsmaßnahmen in der Marxhalle durch. Wegen der Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung wurden diese Maßnahmen allerdings eingestellt. Die umfassende Sanierung der Marxhalle erfolgte in den Jahren 2004 bis April 2007 in mehreren Etappen. Dabei wurde der Boden der Marxhalle für den weiteren Ausbau vorbereitet. Weiters wurde der Einbau von Fundamentriegeln für statische Zwecke, die teilweise Sanierung des Sichtmauerwerkes, die Erneuerung der Blechfassade sowie die Verglasung und die Aufschließung mit Infrastruktur (wie Gas, Wasser, Kanal, Fernwärme usw.) bis zum Gebäude durchgeführt.

Um die Marxhalle als multifunktionale Veranstaltungsstätte nutzen zu können, wurde ab dem Jahr 2013 mit der Umsetzung des von der Privatfirma erarbeiteten Konzeptes der funktionalen Leichtbauweise (Herstellung der Trennungen und räumlichen Anschlüssen mittels Paneelwänden und Containern) begonnen. Basierend auf der vorne erwähnten Machbarkeitsstudie sah der Businessplan zur Marxhalle vom zweiten Quartal des Jahres 2014 bauliche und technische Investitionen in der Höhe von insgesamt 17,50 Mio. EUR vor. Sie umfasste die Teilschließung des Gebäudes, den Ausbau der Gastronomie und den Ausbau der Multimediahalle zur Studioqualität. Im ersten Schritt wurde die technische Infrastruktur weiter verbessert. Die weiteren Ausbaupläne wurden nicht realisiert, da sich - wie bereits erwähnt - die Entscheidung zur endgültigen Nutzung der Marxhalle verzögerte.

Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2014 bis 2017 tätigten die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH sowie die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH nach eigenen Angaben Erhaltungs- und Investitionsmaßnahmen in die Marxhalle in der

Höhe von 0,82 Mio. EUR. Diese umfassten insbesondere diverse Machbarkeitsstudien bzw. Machbarkeitskonzepte und (teilweise) die Kosten der Vorarbeiten für die Errichtung der Probebühne. Im Zusammenhang mit den Planungen der Probebühne waren gemäß den Angaben der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH insgesamt Kosten von rd. 0,72 Mio. EUR angefallen.

Die Hauptnutzungsverträge der Marxhalle räumten der Privatfirma ein, auf eigene Kosten weitere Investitionen - aufbauend auf dem Konzept der temporären Leichtbauweise entsprechend ihrer Machbarkeitsstudie - durchzuführen. Die Errichtung von dauerhaften Bauwerken bzw. Superädifikaten wurde ausdrücklich untersagt. Das zugrunde liegende Vertragswerk sah eine Ablöse der nachweislichen von der Nutzerin getätigten und weiterhin nutzbaren Investitionen vor. Diesbezüglich gab die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH an, nach Vertragsbeendigung an die Privatfirma keine Vertragsablöse entrichtet zu haben.

4.2 Finanzielle Gebarung der Marx Halle Studios & Event Betriebsgesellschaft b.R.

4.2.1 Der Kooperations- und Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bürgerlichen Rechts sah als Abgeltung für die Bereitstellung der erforderlichen personellen Kapazitäten durch die Privatfirma eine monatliche Vergütung von 12.100,-- EUR bis 31. März 2013 vor. Da sich die von den Gesellschafterinnen angestrebte Gesellschaftsgründung der Betreibergesellschaft als Folge von noch ausstehenden (steuer-)rechtlichen und vertraglichen Prüfungen verzögerte, wurde im August 2013 mit dem zweiten Nachtrag zum Kooperations- und Gesellschaftsvertrag der Marx Halle Studios & Event Betriebsgesellschaft b.R. die Abgeltung dieser personellen Kapazitäten bis 30. Juni 2014 in gleicher Höhe verlängert. Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in die Jahresabschlüsse der Marx Halle Studios & Event Betriebsgesellschaft b.R. zeigte, dass diese neben den Umsatzerlösen für die Vermietungen im Wesentlichen die Weiterverrechnung der Personalkostensätze von insgesamt 0,36 Mio. EUR (in der vereinbarten Höhe) an die Privatfirma enthielten.

Im ersten Nachtrag zum Kooperations- und Gesellschaftsvertrag vom 12. Jänner 2012 wurde vereinbart, dass die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH der Ge-

sellschaft bürgerlichen Rechts ein rückzahlbares Darlehen begeben wird. Das Darlehensangebot samt Nachträgen sah eine Gesamtdarlehenssumme bis zu 300.000,-- EUR vor. In den schriftlichen Darlehensangeboten wurden die Zinskonditionen nicht vermerkt.

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

In den Jahresabschlüssen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts war ersichtlich, dass im Jahr 2012 ein Darlehen in der Höhe von 0,10 Mio. EUR abgerufen wurde, welches im Jahr 2013 auf 0,22 Mio. EUR aufgestockt wurde. Im Jahr 2014 wurde das Darlehen in voller Höhe getilgt.

Die vertraglichen Vereinbarungen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts sahen vor, dass die Gesellschafterinnen eine Regelung zur Leistungsabgeltung für die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH ab dem Jahr 2013 festzusetzen haben. Da nach Auskunft der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH keine solche erfolgte, regte der Stadtrechnungshof Wien an, Regelungen zur Abgeltung von Leistungen der Gesellschafterinnen vorzusehen, wenn diese lt. zugrunde liegendem Vertragswerk festzusetzen sind.

Im Jahr 2014 mussten die beiden Gesellschafterinnen der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Bedeckung ihrer Verlustanteile eine Einlage von jeweils 10.748,88 EUR tätigen. Da bereits zu diesem Zeitpunkt die Liquidierung der Gesellschaft in Aussicht stand und diese Verlustabdeckung aus dem Liquidationsüberschuss wieder zurückbezahlt werden konnte, wurde sie als Forderung in den Jahresabschluss der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH aufgenommen. Unter Berücksichtigung der im Jahr 2014 zu tätigen Gesellschaftereinlage wurden den Gesellschafterinnen bei der Beendigung der Gesellschaft rd. 5.700,-- EUR als Entnahme angewiesen.

4.2.2 Des Weiteren wurde vereinbart, dass bei Nichtdurchführbarkeit des Projektes entsprechend der Machbarkeitsstudie ein Verkauf der Nutzungsrechte an die Immo-

bilienentwicklung St. Marx GmbH erfolgen würde. Darauf basierend zahlte die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH 50.000,-- EUR netto für die Abtretung der Nutzungsrechte an die Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Im Zuge der Prüfung des im Folgenden näher ausgeführten Interessentenwettbewerbes stellte sich heraus, dass die Privatfirma wesentliche Aspekte dieser Machbarkeitsstudie wiederverwendet hatte.

4.3 Nutzungserlöse der Marxhalle

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH nutzte die Marxhalle bis Mitte des Jahres 2014 für diverse kommerzielle und nicht kommerzielle Veranstaltungen, wobei Erlöse in geringem Umfang erzielt wurden.

4.3.1 Der erste Nutzungsvertrag mit der Privatfirma vom 15. Mai 2014 bzw. 15. Juni 2014 sah ein jährliches (indexiertes) fixes Nutzungsentgelt sowie ein variables Nutzungsentgelt ab einem Jahresumsatz (Nettoumsätze an Dritte) von 550.000,-- EUR vor. Für unterjährige Nutzungsperioden war ein aliquotierter Sockelumsatz anzusetzen. Der Vertrag war, wie bereits erwähnt, vom 1. Juli 2014 bis 30. Juni 2017 befristet. Für die zweite Jahreshälfte des Jahres 2014 war ein geringeres fixes Mindestnutzungsentgelt vereinbart worden, da nach den Angaben der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH in den beiden Sommermonaten nur ein eingeschränkter Betrieb der Halle möglich gewesen wäre. Darüber hinaus regelte dieser Nutzungsvertrag auch die Abgeltung der Nebenkosten und Betriebskosten.

Für die Berechnung des variablen Entgeltes verpflichtete sich die Privatfirma, eine Aufstellung der Umsätze spätestens bis 15. März des folgenden Jahres zu übermitteln. Die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH hatte das Recht, jederzeit Einsicht in die Bezug habenden Unterlagen zur Überprüfung dieser Jahresabrechnungen vorzunehmen.

Die von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegten Unterlagen zeigten, dass die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH eine Prüfung der Jahresabrechnung 2014 vorgenommen hatte. Die WSE Wiener

Standortentwicklung GmbH stellte gemäß Aktennotiz vom 5. Mai 2015 bei der Durchsicht Ungereimtheiten der Banküberweisungen und Rechnungen an die Veranstalterinnen bzw. Veranstalter in der Jahresabrechnung für das Jahr 2014 fest. Wie die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH bzgl. der festgestellten Ungereimtheiten vorgegangen war, konnte dem Stadtrechnungshof Wien nicht erläutert werden. Der aliquotierte Schwellenwert wurde jedenfalls im Jahr 2014 nicht erreicht.

Die Überprüfung der Jahresabrechnung für das Jahr 2015 durch die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH, welche ebenfalls unter dem Schwellenwert von 550.000,-- EUR lag, führte zu einer Akzeptanz der angegebenen Umsatzsumme. Für das Jahr 2016 stellte die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH eine variable Umsatzbeteiligung von 19.408,-- EUR in Rechnung. Unterlagen über eine Überprüfung der Jahresabrechnung für das Jahr 2016 konnten dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt werden. Für das erste Halbjahr des Jahres 2017 bestand ebenfalls eine umsatzabhängige Vergütungsregelung. Dem Stadtrechnungshof Wien konnte auch für dieses Halbjahr keine Dokumentation der Überprüfung vorgelegt werden.

4.3.2 Mit Übertragung des Baurechtes auf die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH gingen - wie bereits erwähnt - die Rechte und Pflichten aus dem ersten Nutzungsvertrag auf diese über. Diese schrieb auch ab 1. Jänner 2015 die vereinbarten Nutzungsentgelte vor. Im Jahresabschluss für das Rumpfwirtschaftsjahr 2017 wies die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH Umsatzerlöse aus der Vermietungstätigkeit der Marxhalle in der Höhe von 0,08 Mio. EUR aus.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei einer Umsatzbeteiligung jährlich die vorgelegten Jahresabrechnungen zu überprüfen und die Ergebnisse zu dokumentieren.

In der Marxhalle wurden in den Jahren 2014 bis 2016 - gemessen an der Anzahl der Veranstaltungen - vor allem Firmenevents durchgeführt. Darüber hinaus zeigte eine Aufstellung der kommerziellen Veranstaltungen auch die Durchführung von Messen und Filmproduktionen. Die größten Umsätze sowie die meisten Belegungstage konnten durch das in der Marxhalle errichtete "Globe Wien" erzielt werden.

4.3.3 In einer weiteren Vereinbarung vom 13. Mai 2016 gewährte die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH der Privatfirma eine Teilfläche (ohne Angabe der m²-Zahlen) des angrenzenden Grundstückes der Marxhalle als "Manipulations- bzw. Ergänzungsfläche" für Auf- und Abbauzwecke. Dafür sah der Vertrag ein monatliches pauschales Entgelt vor.

Im zweiten Nutzungsvertrag vom 22. Mai 2017 für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis 30. April 2018 vereinbarten die Vertragsparteien lediglich ein fixes Pauschalnutzungsentgelt (exkl. Nebenkosten), welches die Marxhalle und die Ergänzungsflächen am angrenzenden Grundstück mit umfasste. Der Stadtrechnungshof Wien wies darauf hin, dass das vereinbarte Nutzungsentgelt deutlich unter jenem im ursprünglich abgeschlossenen Vertrag lag.

4.3.4 Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH konnte die vom Stadtrechnungshof Wien angeforderten Unterlagen nicht zur Gänze zur Verfügung stellen. Daher war es dem Stadtrechnungshof Wien nicht möglich, eine vollständige Analyse über die Wirtschaftlichkeit der bisherigen Nutzung der Marxhalle durchzuführen. Die Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH gab dazu an, dass eine derartige Darstellung weder vom Aufsichtsrat der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH noch von der Wien Holding GmbH gefordert worden war. Bereits in seinem Bericht (KA IV - GU 156-3/10) empfahl das damalige Kontrollamt der Stadt Wien der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH jedoch, in ihrem Reporting eine standardisierte Gesamtdarstellung (Soll-Ist-Vergleiche) einzelner Projekte aufzunehmen. Der Stadtrechnungshof Wien wiederholte seine damalige Empfehlung über die Implementierung einer aussagekräftigen Projektkosten- und Projekterlösrechnung sowie eines adäquaten Projektcontrollings.

5. Neubewertung der Liegenschaft im Zuge der Baurechtseinräumung, Bilanzberichtigungen

5.1 Neubewertung

Der Einlagewert des im Jahr 2000 erworbenen Bezug habenden Grundstückes bzw. des Bauplatzes 3 betrug 4,54 Mio. EUR, wovon auf die Marxhalle (Gebäude) rd.

1,13 Mio. EUR und auf Grund und Boden 3,41 Mio. EUR entfielen (vgl. Tabelle 1). Den der Marxhalle zugrunde gelegten Einlagewert hätte, nach den Angaben der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH, die damalige Geschäftsführung aus einer Gebäudesachwertermittlung abgeleitet. Eine gutachterliche Stellungnahme bzw. fach einschlägige Bewertung der Liegenschaft hatte nicht stattgefunden.

Tabelle 1: Sachwertbewertung Bauplatz 3 im Erwerbsjahr 2000

Ausgangsjahr 2000	in Mio. EUR
Einlage Bauplatz 3 in die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH	4,54
davon Gebäude (Marxhalle)	1,13
davon Grund und Boden	3,41

Quelle: Immobilienentwicklung St. Marx GmbH

Im November 2013 revidierte die Geschäftsführung der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH die Rechtsansicht der früheren Geschäftsführung. Sie teilte mit, dass es falsch gewesen sei, der denkmalgeschützten Marxhalle im Jahr 2000 einen Einlagewert in der Höhe des geschätzten Gebäudesachwertes beizumessen. Die denkmalgeschützte Marxhalle wäre als wertlos einzustufen, weshalb der ihr ursprünglich zugedachte Einlagewert zur Gänze auf den Grund und Boden zu übertragen wäre. Die korrekten Einlagewerte hätten im Geschäftsjahr 2000 daher wie folgt zu lauten gehabt:

Tabelle 2: Revidierte Sachwertbewertung Bauplatz 3 im Geschäftsjahr 2013

Änderung der Darstellung im Geschäftsjahr 2013	in Mio. EUR
Einlage Bauplatz 3 in die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH	4,54
davon Gebäude (Marxhalle)	-
davon Grund und Boden	4,54

Quelle: Immobilienentwicklung St. Marx GmbH

Als Folge entschied die Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, die zwischen den Jahren 2000 und 2012 erfassten Gebäudeabschreibungen in der Höhe von 0,43 Mio. EUR rückgängig zu machen. Sie wies diese unter dem Posten "außerordentliche Erträge" aus. Den Restbuchwert der Marxhalle in der Höhe von 0,70 Mio. EUR (1,13 Mio. EUR abzüglich 0,43 Mio. EUR) buchte sie auf Grund und Boden um.

Nach Durchführung aller Umgliederungsmaßnahmen betrug der Buchwert des Bauplatzes 3 rd. 4,72 Mio. EUR. Die Differenz zu dem in der Tabelle angeführten Sachwert von rd. 4,54 Mio. EUR resultierte nach Angaben der Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH aus nachträglichen Anschaffungskosten für den Bauplatz 3 (Herstellung der Höhenlage).

Strategisch verfolgte die Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH das Ziel, den Bauplatz 3 zu teilen. Für die auf dem Bauplatz 3b befindliche Marxhalle ordnete die Geschäftsführung eine Fläche von 23.891 m² zu, auf welcher der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH - wie bereits erwähnt - ein Baurecht eingeräumt wurde. Auf dem Bauplatz 3a war die Errichtung eines Bürokomplexes vorgesehen, wofür die Geschäftsführung eine Fläche von 5.984 m² zu einem Wertansatz von rd. 780,-- EUR/m² festlegte, d.s. rd. 4,67 Mio. EUR. Als Wertansatz für den Grund und Boden des Bauplatzes 3b wählte die Geschäftsführung einen symbolischen Restwert von 49.000,-- EUR (4,72 Mio. EUR minus 4,67 Mio. EUR, d.s. 2,-- EUR/m²).

Zusammenfassend stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die Neubewertungen der bebauten Liegenschaft zu einer Bilanzberichtigung im Jahresabschluss der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH führten. Dem Gebäude sowie dem Grund und Boden der Marxhalle im Ausmaß von 23.891 m² wurde dabei ein symbolischer (Rest-)Sachwert von 49.000,-- EUR zugeordnet. Die Geschäftsführung der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH stufte damit den Bauplatz 3b als nahezu wertlos ein.

5.2 Baurechtseinräumung

Auf dieser Basis legte die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH die weiteren Schritte fest und entschied, der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH durch die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH ein Baurecht für die Dauer von 70 Jahren einzuräumen. Laut Protokoll der zehnten ordentlichen Aufsichtsratssitzung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vom 3. Dezember 2013 war es Ziel, die Höhe des Baurechtszinses so festzulegen, dass der Baurechtsnehmerin bzw. dem Baurechtsnehmer eine wirtschaftliche Führung des Betriebes der Marxhalle

möglich war. Die Festlegung der Laufzeit des Baurechtsvertrages führte die Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH dem Stadtrechnungshof Wien gegenüber auf eine entsprechende Berücksichtigung des Bilanzwertes der Marxhalle zurück.

Für den gemäß den durchgeführten Neubewertungen nahezu wertlosen Bauplatz 3b legte die Geschäftsführung der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH einen auf der Basis des VPI 2010 wertgesicherten Bauzins für Grund und Boden von 1.500,-- EUR jährlich fest. Für das Gebäude wählte sie einen jährlichen Bauzins von 58.500,-- EUR für die ersten 15 Jahre (Periode eins), ab dem 16. Jahr (Periode zwei) sollte sich dieser auf 98.500,-- EUR jährlich erhöhen. Die Vertragslaufzeit betrug 70 Jahre, beginnend mit 1. Dezember 2014, und der Kapitalisierungszinssatz 4 % unter Berücksichtigung einer Inflationsrate von 2 %. Als Bemessungsgrundlage für die USt errechnete die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH daraus einen Barwert des Baurechtszinses für das Gebäude von rd. 3,21 Mio. EUR.

Mit Einräumung des Baurechtes ging das wirtschaftliche Eigentum von der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH auf die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH über, weshalb buchhalterisch der Vermögensgegenstand in den Büchern der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH auszubuchen war. Gleichzeitig hatte die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH als Baurechtsgeberin den Barwert des Baurechtszinses als langfristige Forderung zu aktivieren.

5.3 Entwicklung des Gebäudebuchwertes

Für eine verlustfreie Bewertung des eingeräumten Baurechtes hatte der Buchwert der Marxhalle in der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH als Aufwandsposten exakt der Höhe des Barwertes des Baurechtszinses als Ertragsposten zu entsprechen, weswegen die Geschäftsführung bilanzielle Korrekturmaßnahmen zur Zielerreichung setzte.

Der Buchwert der Marxhalle vor Investitionen und vor außerplanmäßiger Abschreibung zum 31. Dezember 2013 betrug rd. 3,92 Mio. EUR. Durch die erwähnte Neube-

wertung der bebauten Liegenschaft reduzierte sich der Buchwert der Marxhalle um rd. 0,71 Mio. EUR. Laut Angaben der Geschäftsführung der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH führte diese buchwerterhöhende Investitionsmaßnahmen in die Marxhalle im Geschäftsjahr 2013 in der Höhe von rd. 2,80 Mio. EUR durch, wofür planmäßige Abschreibungen in der Höhe von 0,07 Mio. EUR anfielen. Im Geschäftsjahr 2013 sei eine außerplanmäßige Gebäudeabschreibung in der Höhe von 2,02 Mio. EUR eingebucht worden, da vor dem Hintergrund der Baurechtseinräumung die Liegenschaft als nicht werthaltig eingestuft wurde. Der daraus errechnete Buchwert der Marxhalle zum 31. Dezember 2013 entsprach rd. 3,92 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2014 nahm die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH Investitionen in die Marxhalle in der Höhe von rd. 0,48 Mio. EUR und für das Ausscheiden des Vermögensgegenstandes infolge der Baurechtseinräumung eine Abschreibung in der Höhe von rd. 1,19 Mio. EUR vor. Daraus errechnete sich der Buchwert der Marxhalle zum Zeitpunkt der Baurechtseinräumung von rd. 3,21 Mio. EUR, der exakt dem Barwert des Baurechtszinses für das Gebäude entsprach.

Tabelle 3: Entwicklung des Gebäudebuchwertes der Marxhalle vom 31. Dezember 2013 bis zur Baurechtseinräumung und Gegenüberstellung mit dem Barwert des Baurechtszinses

	in Mio. EUR
Buchwert der Marxhalle per 31. Dezember 2013 vor Investitionen und vor außerplanmäßiger Abschreibung	3,92
Reduktion des Buchwertes der Marxhalle durch die Neubewertung und Umbuchung auf Grund und Boden	-0,71
Investitionen in die Marxhalle	2,80
Abschreibungen der Investitionen in die Marxhalle im Jahr 2013	-0,07
Vorläufiger Buchwert zum 31. Dezember 2013	5,94
Außerplanmäßige Abschreibung der Marxhalle wegen Baurechtseinräumung	-2,02
Buchwert zum 31. Dezember 2013	3,92
Abschreibungen im Jahr 2014	-1,19
Investitionen in die Marxhalle	0,48
Buchwert der Marxhalle zum Zeitpunkt der Baurechtseinräumung	3,21
Barwert des Baurechtszinses lt. Baurechtsvertrag	3,21
Differenz zwischen Buchwert der Marxhalle und Barwert des Baurechtszinses lt. Baurechtsvertrag	-

Quelle: Immobilienentwicklung St. Marx GmbH

5.4 Beurteilung der Neubewertung bzw. der Bilanzberichtigungen

Der Stadtrechnungshof Wien beurteilte die vorgenommenen Bilanzberichtigungen unter Bezugnahme auf vier wesentliche Argumente als problematisch:

- Einerseits verletzen die vorgenommenen Bilanzwertberichtigungen das im § 201 Abs. 2 Z 1 UGB normierte Stetigkeitsgebot. Demnach sind einmal gewählte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beizubehalten. Abweichungen hiervon sind nur dann zulässig, wenn besondere Umstände vorliegen. Die Erläuterungen zum RLG führen als besondere Umstände abweichende Meinungen der Aufsichtsbehörden, wie z.B. bei Banken oder Versicherungen, an. Anerkannt sind weiters gesetzliche Änderungen oder geänderte Judikaturmeinungen.

Eine Änderung aus bilanzpolitischen Gründen wird ausdrücklich verneint. Für eine objektivierte Betrachtung war daher auf die zeitliche Nähe der Bilanzberichtigung (Jahresabschluss für das Jahr 2013) zur Einräumung des Baurechtes (im Jahr 2014) hinzuweisen. Diese legte nahe, dass zwar möglicherweise nicht ausschließlich, wohl aber auch bilanzpolitische Überlegungen eine Rolle gespielt haben könnten.

- Als zweites Argument war anzuführen, dass der von der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH im Jahr 2000 gewählte Bilanzansatz in Abstimmung mit der steuerlichen Vertretung bis zum Jahr 2012 konsequent beibehalten wurde. Die mit der Prüfung des Jahresabschlusses beauftragten Wirtschaftsprüfungskanzleien erklärten diesen für richtig und erteilten der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH ein uneingeschränktes Testat. Erst im Geschäftsjahr 2013 befand dieselbe Wirtschaftsprüfungskanzlei, die in den Vorjahren diesen Bilanzansatz uneingeschränkt für zulässig qualifizierte, diesen für fehlerhaft und akzeptierte die von der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH gewünschte Bilanzberichtigung.
- Als drittes Argument war festzuhalten, dass in der Literatur für die Bewertung von denkmalgeschützten Vermögensgegenständen zwar ein Abschlag von 60 % bis 90 % vom Marktwert empfohlen wird. Dies bedeutet, dass der fremdübliche Wert von denkmalgeschützten Gebäuden in der Praxis zwischen 10 % bis 40 % des

Marktwertes beträgt. Es waren aber keine verlässlichen Quellen festzustellen, die allein aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft einen Vermögensgegenstand für nahezu wertlos einstufen.

- Als viertes Argument war auf das Fehlen eines fundierten Wertermittlungsgutachtens zum Zeitpunkt des Erwerbes des Bauplatzes 3 durch die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH im Geschäftsjahr 2000 als auch zum Zeitpunkt der Bilanzberichtigung im Jahr 2013 hinzuweisen. Ein solches hätte als verlässliche Grundlage für den Bilanzansatz herangezogen werden können und die durch sein Fehlen ausgelösten Fragen vermieden.

5.5 Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH

5.5.1 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 untenstehenden Tabelle stellte er diese in kumulierter Form entsprechend den Jahresabschlüssen der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH für den Zeitraum der Jahre 2014 bis 2017 dar (Beträge in EUR):

Tabelle 4: Vermögens- und Finanzlage zu den Stichtagen 31. Dezember bzw. 30. November (auszugsweise)

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.11.2017 ^{*)}
A. Anlagevermögen	3.301.381,79	3.315.260,37	3.632.563,65	3.684.428,87
I. Sachanlagen	3.301.381,79	3.315.260,37	3.632.563,65	3.684.428,87
1. Grundstücksgleiche Rechte	3.301.381,79	3.108.965,69	2.926.507,81	2.779.635,87
2. Anlagen im Bau	-	206.294,68	706.055,84	904.793,00
B. Umlaufvermögen	749.873,33	139.150,39	162.032,94	85.048,59
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	645.250,73	52.391,48	10.397,10	29.964,20
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	24.954,20	1.541,38	7.540,64
2. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	645.250,73	27.437,28	8.855,72	22.423,56
II. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	104.622,60	86.758,91	151.635,84	55.084,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten	-	13.749,15	1.284,48	6.426,06
Bilanzsumme Aktiva	4.051.255,12	3.468.159,91	3.795.881,07	3.775.903,52

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.11.2017 ^{*)}
A. Eigenkapital	29.720,77	43.803,85	202.550,43	462.190,87
I. Stammkapital	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
II. Kapitalrücklagen	166.667,00	436.667,00	856.667,00	1.431.667,00
III. Bilanzverlust	-171.946,23	-427.863,15	-689.116,57	-1.004.476,13
B. Rückstellungen	86.097,91	50.998,56	35.462,50	34.022,93
C. Verbindlichkeiten	3.935.436,44	3.373.357,50	3.556.583,66	3.277.189,72
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	32.043,33	12.212,93	1.290,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.935.436,44	3.326.304,80	3.527.796,36	3.236.129,16
3. Sonstige Verbindlichkeiten	-	15.009,37	16.574,37	39.770,56
D. Rechnungsabgrenzungsposten	-	-	1.284,48	2.500,00
Bilanzsumme Passiva	4.051.255,12	3.468.159,91	3.795.881,07	3.775.903,52
*) Infolge des Verkaufes der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH wurde per 30. November 2017 ein Zwischenabschluss erstellt.				

Quelle: Jahresabschlüsse der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH

Die wesentlichen Veränderungen der Vermögenslage der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH im Zeitraum der Jahre 2014 bis 2017 betrafen die Zunahme des Anlagevermögens durch den Anstieg der Sachanlagen und die Abnahme des Umlaufvermögens durch den Rückgang der Forderungen. Veränderungen der Mittelherkunft zeigten die Zunahme des Eigenkapitals in Form der Kapitalrücklagen und des Anstieges des Bilanzverlustes sowie eine Reduktion des Fremdkapitals durch den Abbau von Verbindlichkeiten. Insgesamt reduzierte sich die Bilanzsumme im Betrachtungszeitraum von rd. 4,05 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014 auf rd. 3,78 Mio. EUR zum 30. November 2017 um rd. 6,8 %.

5.5.1.1 Wesentliche Bilanzposten der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH stellten die Sachanlagen, die Forderungen, das Eigenkapital und die Verbindlichkeiten dar, die nachfolgend genauer erläutert wurden.

5.5.1.2 Zu den Sachanlagen zählten im Wesentlichen grundstücksgleiche Rechte und Anlagen im Bau. Die Buchwerte der Sachanlagen erhöhten sich infolge der Zunahme des Postens "Anlagen im Bau" bei gleichzeitiger Abnahme des Postens "grundstücksgleiche Rechte" vom Jahr 2014 auf das Jahr 2017 um rd. 11,6 %.

Unter dem o.a. Posten "grundstücksgleiche Rechte" ist als zugleich einziger wesentlicher Vermögensgegenstand der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH das bereits mehrfach erwähnte Baurecht ausgewiesen.

Die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH aktivierte das Baurecht in ihren Büchern mit Anschaffungskosten in der Höhe von rd. 1,99 Mio. EUR für die Hülle der Marzhalle und mit rd. 1,33 Mio. EUR für die technische Infrastruktur zum 11. Dezember 2014. Die gesamten Anschaffungskosten betragen somit rd. 3,32 Mio. EUR. Die Differenz gegenüber dem Barwert des Baurechtszinses lt. Baurechtsvertrag in der Höhe von rd. 3,21 Mio. EUR ergab sich aus den zu aktivierenden Anschaffungsnebenkosten in Form der Grunderwerbssteuer, der Grundbucheintragungsgebühr und der Notariatskosten. Zum 30. November 2017 betrug der Buchwert des Baurechtes nach Berücksichtigung kumulierter Abschreibungen für die Hülle rd. 1,84 Mio. EUR und für die technische Infrastruktur rd. 0,94 Mio. EUR, insgesamt rd. 2,78 Mio. EUR. Die Höhe der kumulierten Abschreibungen ergab sich daraus, dass die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH für die Hülle eine Nutzungsdauer von 40 Jahren und für die technische Infrastruktur eine Nutzungsdauer von 10 Jahren wählte.

5.5.1.3 Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände umfassten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände. Dieser Bilanzposten nahm im Betrachtungszeitraum wesentlich ab.

5.5.1.4 Die korrespondierenden Verbindlichkeiten umfassten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Sie reduzierten sich von rd. 3,94 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2014 auf rd. 3,28 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017.

5.5.1.5 Die Gesellschaft erzielte in allen betrachteten Geschäftsjahren Verluste (Jahresfehlbeträge), welche nur durch laufende Kapitalzuschüsse der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH abgedeckt werden konnten. Diese beliefen sich vom

Jahr 2014 bis zum Jahr 2017 auf insgesamt rd. 1,27 Mio. EUR (2015: 270 TEUR, 2016: 420 TEUR, 2017: 575 TEUR). Der Buchwert der Kapitalrücklagen zum 31. Dezember 2017 in der Höhe von 1,43 Mio. EUR beinhaltet einen weiteren Kapitalzuschuss aus dem Jahr 2012. Dieser betrug rd. 167 TEUR.

5.5.1.6 Der Stadtrechnungshof Wien stellte für eine Analyse der Kapitalstruktur in der untenstehenden Tabelle die Entwicklung des Fremdkapitals jener des Gesamtkapitals gegenüber und errechnete daraus die Fremdkapitalquote:

Tabelle 5: Fremdkapitalquote der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH zu den Bilanzstichtagen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2017

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.11.2017
Entwicklung des Fremdkapitals (in EUR)	4.021.534,35	3.424.356,06	3.593.330,64	3.313.712,65
Entwicklung des Gesamtkapitals = Bilanzsumme (in EUR)	4.051.255,12	3.468.159,91	3.795.881,07	3.775.903,52
Fremdkapitalquote (Anteil Fremdkapital am Gesamtkapital) (in %)	99,27	98,74	94,66	87,76

Quelle: Jahresabschlüsse der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH, eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

Die Darstellung zeigte, dass die Gesellschaft in allen Geschäftsjahren erheblich verschuldet war. Die Fremdkapitalquote erreichte zum 31. Dezember 2014 mit rd. 99,27 % den höchsten Wert. Infolge sukzessiver Kapitalzuschüsse durch die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH in den Geschäftsjahren 2015 bis 2017 reduzierte sich die Fremdkapitalquote zum 30. November 2017 auf rd. 87,76 %. Damit war ab diesem Zeitpunkt nicht mehr, wie in den Vorjahren, die Vermutung des Reorganisationsbedarfes nach dem URG für die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH erfüllt. Nach § 22 URG wird ein Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

Die nachfolgende Tabelle fasste die Entwicklung der Eigenmittelquote und der fiktiven Schuldentilgungsdauer zu den Stichtagen 31. Dezember 2014 bis 30. November 2017 zusammen:

Tabelle 6: Unternehmensreorganisationsgesetz-Kennzahlen der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH zu den Bilanzstichtagen für die Geschäftsjahre 2014 bis 2017

	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.11.2017
Eigenmittelquote (Anteil Eigenmittel am Gesamtkapital) (in %)	0,73	1,26	5,34	12,24
Fiktive Schuldentilgungsdauer (in Jahren)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: Jahresabschlüsse der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH, eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

Aufgrund der ermittelten Kennzahlen lagen - wie bereits erwähnt - die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfes in den Geschäftsjahren 2014 bis 2016 vor. Dies resultierte daraus, dass die Eigenmittelquote zu den Bilanzstichtagen der Jahre 2014 bis 2016 jeweils deutlich weniger als 8 % betrug und der (negative) Mittelüberschuss aus der Geschäftstätigkeit eine zulässige Berechnung der fiktiven Schuldentilgungsdauer verhinderte.

In diesem Zusammenhang stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH in den Wirtschaftsplänen für die Geschäftsjahre 2015 und 2017 ihren voraussichtlichen Kapital- und Finanzierungsbedarf niedrig einstuft. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2015 sah einen Großmutterzuschuss in der Höhe von 160 TEUR, jener für das Jahr 2017 300 TEUR vor. Damit wichen die geplanten Kapitalzuschüsse von den tatsächlich geleisteten (2015: 270 TEUR, 2017: 575 TEUR) wesentlich voneinander ab, andererseits sicherten sie aber auch das Weiterbestehen der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH.

Als Begründung für den höheren tatsächlichen Kapital- und Finanzierungsbedarf gab die Gesellschaft die Anlaufkosten für das Projekt Probebühne an. In den Wirtschaftsplänen war zwar die Aufnahme von Fremdkapital vorgesehen. Sie konnte aber nicht realisiert werden, weil mit dem Wechsel der Geschäftsführung in der Vereinigte Bühnen Wien GmbH eine neuerliche Grundsatzprüfung des Projektes am Standort Marxhalle verbunden war.

Im Geschäftsjahr 2016 entsprach der tatsächliche Kapitalbedarf der Planung.

5.5.1.7 Zum Stichtag 30. November 2017 betrug der Bilanzverlust infolge der laufend negativen Jahresergebnisse rd. 1 Mio. EUR.

5.5.2 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 NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH für den Zeitraum der Jahre 2014 bis 2017 dar (Beträge in EUR):

Tabelle 7: Entwicklung der Ertragslage für den Zeitraum der Jahre 2014 bis 2017

	01.01. bis 31.12.2014	01.01. bis 31.12.2015	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 30.11.2017 ^{*)}
1. Umsatzerlöse	-	167.643,18	147.792,04	144.551,58
2. Sonstige betriebliche Erträge	-	1.504,98	1.887,03	2.180,00
3. Abschreibungen	-16.034,17	-192.416,10	-182.457,88	-167.894,87
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-78.649,02	-208.911,41	-193.341,05	-176.058,13
5. Zwischensumme aus Z. 1 bis 4 (Betriebserfolg)	-94.683,19	-232.179,35	-226.119,86	-197.221,42
6. Sonstige Zinsen u.ä. Erträge	1.030,16	30,27	28,09	0,05
7. Zinsen u.ä. Aufwendungen	-	-22.017,84	-33.410,65	-116.534,52
8. Zwischensumme aus Z. 6 und 7 (Finanzerfolg)	1.030,16	-21.987,57	-33.382,56	-116.534,47
8. Ergebnis vor Steuern	-93.653,03	-254.166,92	-259.502,42	-313.755,89
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.437,00	-1.750,00	-1.751,00	-1.603,67
10. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag	-95.090,03	-255.916,92	-261.253,42	-315.359,56
11. Verlustvortrag	-76.856,20	-171.946,23	-427.863,15	-689.116,57
12. Bilanzverlust	-171.946,23	-427.863,15	-689.116,57	-1.004.476,13
^{*)} Infolge des Verkaufes der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH wurde per 30. November 2017 ein Zwischenabschluss erstellt.				

Quelle: Jahresabschlüsse der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH

5.5.2.1 Im Folgenden erläuterte der Stadtrechnungshof Wien den für die Aufwendungen relevanten Posten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, gliederte ihn auf und stellte seine wesentlichen Positionen in der unten angeführten Tabelle für die Geschäftsjahre 2014 bis 2017 dar (Beträge in EUR):

Tabelle 8: Aufgliederung der "sonstigen betrieblichen Aufwendungen: übrige" von 2014 bis 2017

	01.01. bis 31.12.2014	01.01. bis 31.12.2015	01.01. bis 31.12.2016	01.01. bis 30.11.2017
Sonstige betriebliche Aufwendungen: übrige gesamt lt. Gewinn- und Verlustrechnung	78.649,02	208.911,41	193.341,05	176.058,13
davon Personal- und Sachkostenumlage	69.435,00	59.233,00	80.080,95	73.715,62
davon sonstige Kostenverrechnung	-	103.460,25	72.922,83	62.287,60
davon Beratungsaufwand	6.977,00	12.586,04	13.456,50	16.330,00
davon sonstige Aufwendungen	1.265,40	29.451,39	24.214,03	17.082,04
Summe der Positionen	77.677,40	204.730,68	190.674,31	169.415,26

Quelle: Jahresabschlüsse der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH, eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2014 lt. Gewinn- und Verlustrechnung rd. 78.649,-- EUR, stiegen danach markant auf rd. 208.911,-- EUR im Jahr 2015 an und reduzierten sich dann wieder leicht auf rd. 176.058,-- EUR.

Die Einschau ergab, dass die "sonstigen betrieblichen Aufwendungen: übrige" im Wesentlichen die Personal- und Sachkostenumlage an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, sonstige Kostenverrechnungen, Beratungsaufwendungen und sonstige Aufwendungen betrafen. Diese erhöhten sich deutlich von ursprünglich rd. 78.000,-- EUR im Geschäftsjahr 2014 auf rd. 205.000,-- EUR im Geschäftsjahr 2015 und reduzierten sich bis zum Jahr 2017 auf rd. 169.000,-- EUR.

5.5.2.2 Zusammenfassend stellte der Stadtrechnungshof Wien aus quantitativer Sicht fest, dass die NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH in den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 operativ einen Verlust in der Höhe von insgesamt rd. 0,75 Mio. EUR (negativer Betriebserfolg) erzielte. Die Zinsaufwendungen für das Fremdkapital führten zu einem negativen Finanzerfolg in der Höhe von 0,17 Mio. EUR. Nach Berücksichtigung der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag verbuchte die Gesellschaft daraus für den Zeitraum der Jahre 2014 bis 2017 einen Gesamtverlust von rd. 0,93 Mio. EUR (kumulierte Jahresfehlbeträge). Infolge der durchgehenden negativen Jahresergebnisse betrug der Bilanzverlust zum 30. November 2017 rd. 1 Mio. EUR.

6. Verkauf der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH

6.1 Interessentenauswahlverfahren

Um die Investitionskosten der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH für die Umsetzung des Masterplanes basierend auf dem "Prozess Neu Marx reloaded" so gering wie möglich zu halten, entschied die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, ein internationales Interessentenauswahlverfahren durchzuführen. Das Ziel war es, eine Investorin bzw. einen Investor zu finden, die bzw. der die Gesamtinvestitionen in der Marzhalle und für die Einbauten übernehmen würde. Dieses Verfahren sollte auch eine größtmögliche Objektivität gewähren.

Der erste Teil des Interessentenauswahlverfahrens startete Mitte des Jahres 2017. In der ersten Phase wurden Interessentenbekundungen der Betreiberinnen bzw. Betreiber und Nutzerinnen bzw. Nutzer zu den einzelnen Baufeldern sowie parallel auch Investorenvorschläge eingeholt. In einer zweiten Phase wurden die Investorinnen bzw. Investoren aufgefordert, ein durch sie zu realisierendes Gesamtkonzept anzubieten. Die an die Marzhalle angrenzende Grundstücksfläche mit rd. 6.000 m² (NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Eins GmbH) wurde optionell mit angeboten. Die im Vorfeld erstellte Machbarkeitsstudie mit den flexiblen Bereichen (Anordnung von Boxen) war nicht zwingend in den Konzepten zu berücksichtigen.

Die Auswahl der Bewerberinnen bzw. Bewerber erfolgte durch eine Sach- bzw. Fachjury, bestehend aus zehn Mitgliedern, welche während des Verfahrens insgesamt fünfmal tagte. Die Bewertung erfolgte anhand einer Bewertungstabelle, in welcher die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu 20 % und die technische Eignung zu 80 % berücksichtigt wurden. Bis zum 12. April 2017 wurden zehn Interessentenbekundungen vorgelegt und in der zweiten Jurysitzung vom 28. April 2017 anonymisiert diskutiert. Die Investorinnen bzw. Investoren konnten aus dem Pool der von der Jury gereihten Betreiberinnen bzw. Betreiber und Nutzerinnen bzw. Nutzer wählen und diese in ihr indikatives Angebot zur Umsetzung und Finanzierung eines Gesamtkonzeptes für den zweiten Teil des Interessentenauswahlverfahrens bis 14. Juni 2017 integrieren.

Im zweiten Teil des Interessentenauswahlverfahrens wurden fünf Angebote fristgerecht abgegeben, wovon zwei aus formalrechtlichen Gründen ausgeschieden wurden. Die Jury beschloss in ihrer dritten Sitzung vom 27. Juli 2017 das Verfahren mit einem "Last and final offer" bis spätestens 4. September 2017 zu verlängern. Dadurch sollten Verbesserungen hinsichtlich des Angebotspreises sowie des Konzeptes erzielt werden. Am 28. Juli 2017 wurden die drei verbliebenen Interessentinnen bzw. Interessenten zur Angebotslegung bis 7. September 2017 aufgefordert. Schlussendlich führte die Jury eine Bewertung von zwei Bieterinnen bzw. Bietern (einer schied aus formalen Gründen aus) durch. Die Jury sprach dabei die Empfehlung aus, mit jener Privatfirma, welche schon einige Jahre die Marxhalle nutzte, Verhandlungen zur Finalisierung des Verkaufes der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH zu führen.

Das vorgelegte Siegerkonzept entsprach nach Ansicht der Jury einer *"ganzheitlichen Weiterentwicklung der Marxhalle und des benachbarten Grundstückes"* und enthielt auch einen höheren Kaufpreis. Das Konzept bestand aus einem Nutzungsmix aus Start-ups, Gewerbe, Gastronomie, Markt- und Medienproduktionen sowie Events aus Kunst und Kultur. Der Fokus wurde dabei auf Energieeffizienz und flexible Leichtbauweise gelegt. Der Stadtrechnungshof Wien stellte in seiner zusammengefassten Betrachtung fest, dass das Siegerkonzept im Wesentlichen auf den Erkenntnissen der im Jahr 2013 von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH beauftragten und der Siegerin erstellten Machbarkeitsstudie basierte.

Für die Abwicklung des Interessentenauswahlverfahrens wurden zahlreiche externe Dienstleisterinnen bzw. Dienstleister vor allem für rechtliche Angelegenheiten, PR-Maßnahmen, Prozessbegleitung etc. beauftragt, deren Gesamtkosten nach Angaben der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH 182.812,40 EUR betragen. Der Stadtrechnungshof Wien qualifizierte diese Beratungskosten als nicht unerheblich und empfahl, vor der Beauftragung externer Dienstleisterinnen bzw. Dienstleister zu überprüfen, ob diese Leistungen nicht intern bzw. konzernintern kostengünstiger erbracht werden könnten.

6.2 Kauf- und Abtretungsvertrag

Gemäß dem Ergebnis des Interessentenwettbewerbes schlossen mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 15. Dezember 2017 die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH als Verkäuferin und die Käuferin einen Kauf - und Abtretungsvertrag über die Anteile an der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH ab. Gleichzeitig mit Vertragsabschluss trat die Käuferin in die bestehenden Verträge bzgl. der Nutzung bzw. Option zur Nutzung von Teilflächen der Marzhalle ein. Diese umfassten - wie bereits erwähnt - insbesondere die Errichtung einer Probebühne für die Vereinigte Bühnen Wien GmbH und den in diesem Zusammenhang stehenden Totalunternehmervertrag für die Errichtung der Bühne. Der Stadtrechnungshof Wien verwies in diesem Zusammenhang auf die im Punkt 4.1 angeführten Kosten für die Planungen der Probebühne in der Höhe von rd. 0,72 Mio. EUR, die er als "stranded costs" qualifizierte.

Des Weiteren fiel auch der Vertrag über die Nutzung des "Globe Wien" darunter. Außerdem wurde die Käuferin verpflichtet, alle Verpflichtungen gegenüber Nutzerinnen bzw. Nutzern und Betreiberinnen bzw. Betreibern für Mietobjekte und Baufelder gemäß ihres Gesamtkonzeptes unter Androhung eines verschuldensabhängigen Pönales von bis zu 20 % der zu zahlenden Gesamtbauzinse einzuhalten.

Der Kauf- und Abtretungsvertrag stand im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem am 10. September 2017 durch Brandstiftung verursachten Brand der Marzhalle, der zu einem Vermögensschaden in Millionenhöhe führte.

6.3 Kaufpreisermittlung

6.3.1 Die Kaufpreisermittlung stellte der Stadtrechnungshof Wien in der Tabelle 9 dar. Der Kaufpreis bestand aus insgesamt zwei Komponenten:

- Dem Kaufpreis "Angebot" in der Höhe von 2,95 Mio. EUR und
- dem Kaufpreis "Eigenkapital", der sich aus der Veränderung des Eigenkapitals zwischen dem 31. Dezember 2016 und dem Bewertungsstichtag 30. November 2017 ergab und von einer beauftragten Steuerberatungskanzlei binnen zehn Werktagen nach Vertragsabschluss zu bestimmen war. Letzterer betrug 259.640,44 EUR und

errechnete sich aus dem buchmäßigen Eigenkapital zum 30. November 2017 in der Höhe von 462.190,87 EUR abzüglich des buchmäßigen Eigenkapitals per 31. Dezember 2016 in der Höhe von 202.550,43 EUR.

Der gesamte Kaufpreis betrug somit rd. 3,21 Mio. EUR und entsprach genau dem im Jahr 2014 errechneten Barwert des Baurechtszinses an der Marxhalle.

Tabelle 9: Kaufpreis NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH

Kaufpreiskomponenten		in EUR	in EUR
Kaufpreis Angebot		-	2.950.000,00
Kaufpreis "Eigenkapital"	Buchmäßiges Eigenkapital der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH per 30.11.2017	462.190,87	
	abzüglich buchmäßiges Eigenkapital der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH per 31.12.2016	-202.550,43	259.640,44
Kaufpreis gesamt			3.209.640,44

Quelle: Jahresabschlüsse der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH, eigene Berechnungen des Stadtrechnungshofes Wien

6.3.2 Die Anzahlung in der Höhe von 500.000,-- EUR hatte die Käuferin zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits treuhändig erlegt. Der Restkaufpreis war binnen sieben Tagen ab dem Tag zu erlegen, an dem die Versicherung die von einem Sachverständigen festgestellten Kosten zur Behebung des Schadens an der Marxhalle oder die nachgewiesenen tatsächlichen Kosten schriftlich anerkannt oder die diesbezüglichen Zahlungen geleistet hat.

6.3.3 Im Zuge der Einschau setzte der Stadtrechnungshof Wien weitere Prüfungshandlungen, um festzustellen, ob der Brandschadensfall abgewickelt und die Kaufpreiszahlung durch die Käuferin vertragskonform geleistet wurde. Diesbezüglich führte die Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH aus, dass mit der Causa "Brand Marxhalle" eine anwaltliche Vertretung beauftragt wurde und die von der Käuferin der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH zu leistende Restkaufpreiszahlung von rd. 2,71 Mio. EUR noch offen sei. Die Privatfirma hätte

diesen Restkaufpreis trotz Fälligkeit noch immer nicht bezahlt, sondern ihrerseits aufgrund der zwischenzeitig aufgetretenen erheblichen Mängel an der Marxhalle Schadenersatzforderungen in der Höhe von bis zu 11,50 Mio. EUR in den Raum gestellt. Ein Rechtsstreit war zum Zeitpunkt der Einschau nicht anhängig. Gegenständlich sei von der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH eine gutachterliche Stellungnahme hinsichtlich des statischen Befundes beauftragt worden, um ihre Rechtsposition zu stärken. Als Ziel würde lt. Geschäftsführung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH eine außergerichtliche Einigung angestrebt werden.

6.4 Wertermittlung der Marxhalle im Zusammenhang mit der Berechnung der Grunderwerbssteuer

6.4.1 Die Geschäftsführung der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH verwies diesbezüglich auf das Gutachten zum Bewertungsstichtag 30. November 2017. Der Zweck des Gutachtens lag in der Ermittlung des gemeinen Wertes der Baurechtseinlage und diente als Basis für die Berechnung der Grunderwerbssteuer nach dem GrEStG. Auftraggeberin des Gutachtens war eine mit der geprüften Stelle in Leistungsbeziehung stehende Rechtsanwaltskanzlei. Als Bewertungsmethodik wählte die Sachverständige das Sachwertverfahren, welches nach der Literatur bei nicht ertragsorientierten Baurechten, wie z.B. Einfamilienhäusern, angewendet wird.

6.4.2 Das Gutachten ergab, dass der im Rahmen des Baurechtsvertrages vom 11. Dezember 2014 vereinbarte Baurechtszins als nicht angemessen zu qualifizieren war. Zum Bewertungsstichtag 30. November 2017 stellte die Gutachterin für die erste Periode (Jahre eins bis zwölf) den vereinbarten Baurechtszins von 2,56 EUR/m² dem ermittelten angemessenen Baurechtszins von 7,33 EUR/m² gegenüber. Aus der Differenz errechnete sie unter Berücksichtigung eines Diskontierungszinssatzes von 3 % einen kapitalisierten Wertvorteil von rd. 1,13 Mio. EUR. Damit entsprach der vereinbarte Baurechtszins nur rund einem Drittel des angemessenen Baurechtszinses. Der Stadtrechnungshof Wien wies darauf hin, dass die erste Periode ursprünglich einen Zeitraum von 15 Jahren umfasste. Da die Erstellung des Wertermittlungsgutachtens allerdings erst im Jahr 2017 erfolgte, also drei Jahre nach dem Abschluss des Bau-

rechtsvertrages, verkürzte sich die Periode eins um drei Jahre auf nunmehr zwölf Jahre.

Diese Vorgehensweise wiederholte die Gutachterin für die zweite Periode (Jahre 13 bis 67) und stellte den vereinbarten Baurechtszins von 6,52 EUR/m² dem ermittelten angemessenen Baurechtszins in der Höhe von 10,43 EUR/m² gegenüber. Daraus wurde ein kapitalisierter Wertvorteil für die zweite Periode von rd. 1,78 Mio. EUR ermittelt. Damit entsprach der vereinbarte Baurechtszins rund zwei Drittel des angemessenen Baurechtszinses.

Daraus leitete die Gutachterin einen gesamten kapitalisierten Wertvorteil von rd. 2,89 Mio. EUR ab. Dieser entsprach dem gemeinen Wert der Baurechtseinlage und diente als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Grunderwerbssteuer.

6.4.3 In der nachfolgenden Tabelle stellte der Stadtrechnungshof Wien die wesentlichen Eckdaten des Sachverständigengutachtens dar:

Tabelle 10: Angemessener versus vereinbarter Baurechtszins, kapitalisierter Wertvorteil

		Fläche in m ²	Miete p.a./m ²	Miete p.a. in EUR
Angemessener Baurechtszins	-	23.901	7,33	175.201,81
Vereinbarter Baurechtszins	-	23.901	2,56	61.142,34
Wertvorteil	-	-	-	114.059,47
Verbleibende Restlaufzeit erste Periode	12 Jahre	-	-	-
Kapitalisierungszinssatz	3 %	-	-	-
Kapitalisierter Wertvorteil	-	-	-	1.128.771,80
Angemessener Baurechtszins	-	23.901	10,43	249.181,34
Vereinbarter Baurechtszins	-	23.901	6,52	155.796,74
Wertvorteil	-	-	-	93.384,60
Laufzeit zweite Periode	55 Jahre	-	-	-
Kapitalisierungszinssatz	3 %	-	-	-
Kapitalisierter Wertvorteil	-	-	-	1.757.998,64
Kapitalisierte Wertvorteile der ersten und zweiten Periode gesamt (gerundet)	-	-	-	2.887.000,00

Quelle: Wertermittlungsgutachten aus dem Jahr 2018

Zusammenfassend hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass der im Dezember 2014 zwischen der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH als Baurechtsgeberin

und der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH als Baurechtsnehmerin abgeschlossene Baurechtsvertrag einen nicht angemessenen bzw. marktüblichen Baurechtszins enthielt. Auf diese Weise sollte der Baurechtsnehmerin eine wirtschaftliche Führung des Betriebes ermöglicht werden, womit die Vertragsparteien eine Abkehr von der in der Vertragspraxis gängigen Festlegung des Vertragsentgeltes nach dem Prinzip "dealing at arm's length" in Kauf nahmen. Durch den späteren Verkauf der NXT Marx Liegenschaftsentwicklung Zwei GmbH wurde diese Bewertungspraxis nachträglich bei der gutachterlichen Ermittlung der Grunderwerbssteuer dokumentiert.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, in Verträgen ausschließlich markt- bzw. fremdübliche Bedingungen festzulegen.

7. Zusammenfassung der Empfehlungen

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 (s. Punkt 1.4).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

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

Empfehlung Nr. 2:

Wesentliche Ergebnisse der Jour fixes wären zu dokumentieren und damit auch die Umsetzung von Vorgaben nachvollziehbar zu gestalten (s. Punkt 2.4.2).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

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

Empfehlung Nr. 3:

Bei der Erstellung von entscheidungsrelevanten Planrechnungen wären auch die Kapitalkosten und die Abschreibungen zu berücksichtigen (s. Punkt 3.1.4).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

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.

Empfehlung Nr. 4:

Es wurde angeregt, auch bei Gründung und Beendigung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts künftig eine Genehmigung durch die entsprechenden Gremien einzuholen (s. Punkt 3.3.2).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

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.

Empfehlung Nr. 5:

Bei Abschluss von Verträgen über die Errichtung von Sonderimmobilien wäre die Deckung der Gesamtkosten sicherzustellen (s. Punkt 3.4.1).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung nachkommen.

Empfehlung Nr. 6:

Da Verträge zwischen Kapitalgesellschaften fremdüblich gestaltet werden müssen, wäre dies beim Abschluss von Vereinbarungen zu berücksichtigen (s. Punkt 3.4.1).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

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.

Empfehlung Nr. 7:

Der Stadtrechnungshof Wien regte an, bei einer Darlehensvereinbarung marktübliche Zinskonditionen festzulegen (s. Punkt 4.2).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

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

Empfehlung Nr. 8:

Regelungen zur Abgeltung von Leistungen der Gesellschafterinnen wären gemäß dem zugrunde liegenden Vertragswerk festzusetzen (s. Punkt 4.2.1).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

Empfehlung Nr. 9:

Bei einer Umsatzbeteiligung wären jährlich die vorgelegten Jahresabrechnungen zu überprüfen und die Ergebnisse der Überprüfung zu dokumentieren (s. Punkt 4.3.2).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

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

Empfehlung Nr. 10:

Der Stadtrechnungshof Wien wiederholte aus seinem Vorbericht die Empfehlung, eine aussagekräftige Projektkosten- und Projekterlösrechnung sowie ein adäquates Projektcontrolling zu implementieren (s. Punkt 4.3.4).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

Empfehlung Nr. 11:

Vor der Beauftragung externer Dienstleisterinnen bzw. Dienstleister wäre zu überprüfen, ob diese Leistungen nicht intern bzw. konzernintern kostengünstiger erbracht werden könnten (s. Punkt 6.1).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH wird der Empfehlung Folge leisten.

Empfehlung Nr. 12:

In Verträgen wären ausschließlich markt- bzw. fremdübliche Bedingungen festzulegen (s. Punkt 6.4.3).

Stellungnahme der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH:

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 Grund-

erwerbssteuer 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.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im März 2020