



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 - 2135972-2022

Ersuchen des ÖVP-Klubs betreffend Liegenschafts-
transaktionen und Geschäftsbeziehungen der Stadt

Wien mit Bezugspunkten zu Unternehmen der
„Wienwert-Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern,

Prüfungersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV

vom 11. Februar 2021, Teil 2, Beteiligungen

KURZFASSUNG

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 11. Februar 2021 die Geschäftsbeziehungen der Gemeinde Wien und ihrer Unternehmen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern einer Prüfung. Nicht nur, aber speziell, waren dabei Liegenschaftstransaktionen, Flächenwidmungsverfahren, Finanzgeschäfte etc. gemäß den Maßstäben der ziffernmäßigen Richtigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu beurteilen. Der Stadtrechnungshof Wien erledigte das obige Ersuchen in 2 Berichtsteilen, wobei der vorliegende Berichtsteil 2, die auf gemeindeeigene Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften etc.) abzielenden Fragen behandelt.

Der Beteiligungsbericht der Stadt Wien verzeichnete mit Stichtag 31. Dezember 2020 in Summe 243 Beteiligungen. Für 204 dieser Beteiligungen bestand gemäß § 73b Abs. 2 WStV eine Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien, womit diese aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien unter „gemeindeeigene Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften etc.)“ zu subsumieren waren. 6 der 204 gemeindeeigenen Unternehmen gaben bei der vom Stadtrechnungshof Wien durchgeführten Befragung an, dass im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern vorlagen.

5 der vom Stadtrechnungshof Wien bei den 204 „gemeindeeigenen Unternehmen“ erhobenen Geschäftsbeziehungen waren dem Kerngeschäft des jeweiligen „gemeindeeigenen Unternehmens“ zuzuordnen und gaben auch bei detaillierter Prüfung keinen Anlass zur Bemängelung.

2 Geschäftsbeziehungen betrafen Liegenschaftstransaktionen. Bezüglich der 1. Liegenschaftstransaktion (Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien) wurde die Durchsetzung einer Nachbesserungsvereinbarung gewürdigt. Auch schien dem Stadtrechnungshof Wien grundsätzlich die Einräumung eines Baurechtes zur Erreichung der unmittelbaren Erfüllung des satzungsgemäß vorgesehenen Fondszweckes zielführend. Es

wurde jedoch empfohlen, künftig Kaufoptionen für Liegenschaften nur in umfassend begründeten und detailliert dokumentierten Ausnahmefällen einzugehen.

Die 2. Liegenschaftstransaktion betraf den Ankauf der Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, durch die WIENER LINIEN GmbH & Co KG. Diesen Liegenschaftserwerb bewertete der Stadtrechnungshof Wien als grundsätzlich zweckmäßig, da dieser für die Erweiterung der Remise Kagran erforderlich war. Was jedoch die dabei gesetzten begleitenden Schritte und die Zügigkeit der Abwicklung betraf, war die Effektivität nicht durchgehend gegeben. Dies führte letztlich auch dazu, dass ein rd. 20 % über der erweiterten Höchstgrenze des Verkehrswertgutachtens angesetzt - und damit bei Betrachtung des Erwerbs der einzelnen Liegenschaft unter Nichtberücksichtigung des Remisengesamtprojektes als unwirtschaftlich zu bezeichnender - Kaufpreis zu bezahlen war.

Da davon auszugehen ist, dass das Entwicklungspotenzial solcher Gebiete - wie im gegenständlichen Fall - bekannt ist und auch die dynamische Entwicklung steigender Immobilienpreise voraussichtlich noch weiter anhalten wird, wurde auch empfohlen, künftig bei derartigen Projekten den Immobilienerwerb möglichst frühzeitig durchzuführen und zeitgerecht dazu ein eisenbahnrechtliches Bauverfahren als Grundlage für ein allfällig erforderliches Enteignungsverfahren zu beantragen.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 11. Februar 2021 die Geschäftsbeziehungen der Gemeinde Wien inkl. ihrer Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften etc.) mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	7
1.1 Prüfungsgegenstand	7
1.2 Prüfungszeitraum	11
1.3 Prüfungshandlungen	12
1.4 Prüfungsbefugnis	12
1.5 Vorberichte	13
2. Beteiligungen der Stadt Wien, Abgrenzung zu gemeindeeigenen Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften etc.)	13
3. Eingrenzung: „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertreter	14
4. Erhebungen mittels Fragebogen	14
5. Liegenschaftstransaktionen mit der „Wienwert-Gruppe“	15
5.1 Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien	15
5.2 WIENER LINIEN GmbH & Co KG	17
5.2.1 Gebiet Bahnhof Kagran und Wien 22, Attemsgasse 4	17
5.2.2 Erweiterung des Bahnhofes Kagran - Remisenprojekt	19
6. Flächenwidmungen der Stadt Wien mit Bezugspunkten zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern	28
7. Anleihenzeichnung	29

8. Allgemeine Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern.....	29
8.1 Wiener Festwochen GesmbH.....	29
8.2 WIPARK Garagen GmbH.....	30
8.3 WIEN ENERGIE GmbH und WIEN ENERGIE Vertrieb GmbH & Co KG	30
8.4 WIENER NETZE GmbH	31
8.5 WIENER LINIEN GmbH & Co KG	32
9. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	33

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: 3D-Luftbild Bahnhof Kagran	18
Abbildung 2: Luftaufnahme Bahnhof Kagran mit eingezeichneter Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4	19
Abbildung 3: Wien 22, Attemsgasse 4, im Gebiet des Remisenprojektes	21
Tabelle 1: Gesamtkosten des Kaufes der Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4	28

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

3D.....	dreidimensional
Abs.....	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
ANKÖ.....	Auftragnehmerkataster Österreich
APA.....	Austria Presse Agentur
BG	Bezirksgericht
bzw.	beziehungsweise
E-Mail	Elektronische Post
etc.	et cetera

EUR.....	Euro
exkl.....	exklusive
EZ.....	Einlagezahl
GB.....	Grundbuch
GmbH & Co KG.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GmbH, GesmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GST-Nrn.....	Grundstücksnummern
inkl.	inklusive
KAV.....	Krankenanstaltenverbund
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
MA.....	Magistratsabteilung
Mio. EUR.....	Millionen Euro
Nr.	Nummer
o.Ä.....	oder Ähnliche(s)
ÖVP.....	Österreichische Volkspartei
rd.....	rund
s.	siehe
SPÖ.....	Sozialdemokratische Partei Österreichs
u.a.	unter anderem
U1.....	U-Bahnlinie 1
U-Bahn.....	Untergrundbahn
USt.....	Umsatzsteuer
v.H.....	von Hundert
VIP.....	Very Important Person
WStV.....	Wiener Stadtverfassung
z.B.	zum Beispiel

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Der ÖVP-Klub der Bundeshauptstadt Wien stellt gemäß § 73e Abs. 1 3. Satz WStV folgendes Ersuchen:

„Der Stadtrechnungshof Wien möge besondere Akte der Gebarungskontrolle durchführen betreffend Liegenschaftstransaktionen und Geschäftsbeziehungen der Stadt Wien mit Bezugspunkten zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern.

Die Finanzmarktaufsicht (FMA) kritisierte bereits im Jahr 2017 u.a., dass die damals unter dem Namen „Wienwert“ firmierende Immobiliengesellschaft in einem Werbevideo den unrichtigen Eindruck erweckt habe, ein Naheverhältnis zur Stadt Wien zu haben. Diese Wahrnehmung wurde beispielsweise durch die Verwendung des Ortsnamens „Wien“ im Firmenwortlaut oder einen schematisch dargestellten und in Rot gehaltenen Stephansdom im Firmenlogo gestützt. Auf eine schriftliche Anfrage der ÖVP Wien hieß es dahingehend lediglich, dass „durch die MA 69 und Wiener Wohnen keine Kaufverträge abgeschlossen wurden“. Andere Magistratsabteilungen bzw. die von der ÖVP Wien ebenfalls abgefragten Unternehmungen wie KAV oder Wien Kanal wurden nicht erwähnt.

Am 14. April 2017 wurde im Kurier berichtet, dass „der Wienwert-Chef gewerbliche Liegenschaften ankaufen und von der Stadt entsprechend umwidmen lassen“ wollte. Konkret ging es damals um den Ankauf der Floridsdorfer Siemensgründe durch die „Wienwert-Gruppe“. Zum damaligen Zeitpunkt war für das Unternehmen auch ein eigener Beirat aktiv, der sich aus ehemaligen Funktionären und Politikern aus dem Umfeld der SPÖ Wien zusammensetzte.

Vergangene Fälle haben bewiesen, dass durch Umwidmungen bzw. neue Bebauungsvorschriften enorme Wertzuwächse auf betroffenen Grundstücken erzielt werden können. In-

sider-Informationen zu geplanten Änderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen bzw. die Einflussnahme bei derartigen Verfahren können eine ungerechtfertigte Bevorteilung erwirken.

Die APA berichtete am 8. Februar 2021 über ein laufendes Ermittlungsverfahren der Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft und über neue Details zu einem Grundstücksdeal in Kagran. Laut Medienberichten soll die „Wienwert-Gruppe“ über eine Projektgesellschaft bzw. - wie zuletzt behauptet wurde - Herr G. als „privates Investment“ Grundstücke gekauft haben, die wesentlich teurer an die Wiener Linien weiterveräußert wurden. Im Fokus der Ermittlungen steht der Verdacht der Verletzung des Amtsgeheimnisses, der Bestechlichkeit, des Beitrags zur Untreue und der Vorteilsnahme zur Beeinflussung aufgrund Insider-Informationen über die Kaufabsicht und des Aufsichtsratsbeschlusses der Wiener Linien. Es ist von einem Betrag in der Höhe von rd. 800.000,-- EUR die Rede.

Laut Auskunft der Wirtschafts- und Korruptionsstaatsanwaltschaft handelt es sich um ein Großverfahren mit einer Vielzahl von Beschuldigten, da auch Partner der „Wienwert-Gruppe“ u.a. zu Sportveranstaltungen eingeladen wurden.

*Der Stadtrechnungshof Wien möge **generell** sämtliche Verwaltungshandlungen, Beziehungen, Bezugspunkte und Interaktionen (Gespräche, Verhandlungen etc.) der Gemeinde Wien (inkl. der Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV] sowie ihrer Unternehmen [Tochter-, Enkelgesellschaften etc.]) mit der Wienwert AG, der Wienwert Holding AG bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. deren Projektgesellschaften bzw. generell der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) bzw. deren Vertretern - nicht nur, aber speziell betreffend Liegenschaftstransaktionen, Flächenwidmungsverfahren, Finanzgeschäften - gemäß den Maßstäben der ziffernmäßigen Richtigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit einer Prüfung unterziehen.*

Insbesondere sollen bei der Prüfung folgende Aspekte geprüft werden:

Liegenschaftstransaktionen mit der „Wienwert-Gruppe“:

- 1. Hat die Gemeinde Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV] oder ihre gemeindeeigenen Unternehmen [Tochter-, Enkelgesellschaften etc.]) in den letzten 20 Jahren unmittelbar oder mittelbar Liegenschaftsverkäufe an die Wienwert AG, die Wienwert Holding AG bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. ihrer Projektgesellschaften bzw. generell der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) bzw. deren Vertretern getätigt?*
- 2. Hat die Gemeinde Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV] oder ihre gemeindeeigenen Unternehmen [Tochter-, Enkelgesellschaften etc.]) in den letzten 20 Jahren unmittelbar oder mittelbar Liegenschaftsankäufe von der Wienwert AG, der Wienwert Holding AG bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. ihrer Projektgesellschaften bzw. generell der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) bzw. deren Vertretern getätigt?*
- 3. Wenn ja, wird um Prüfung dieser Liegenschaftstransaktionen nach den Gesichtspunkten der ziffernmäßigen Richtigkeit, auf die Ordnungsmäßigkeit und auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit (Preisangemessenheit), Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit ersucht.*
- 4. Hinsichtlich der Punkte 1, 2 und 3 mögen insbesondere alle Vorgänge rund um die in der Medienberichterstattung (s. beispielhaft und grundlegend die APA-Meldung vom 8. Jänner 2021: APA0301 5 II 0535 WI/CI Korr APA0259/08.02 Mo, 8. Februar 2021: „Wienwert - offenbar 800.000,-- EUR Gewinn bei Grundstücksdeal in Kagran“) erwähnte Liegenschaftstransaktion der „Wienwert-Gruppe“ bzw. - wie zuletzt behauptet wurde - des Herrn. G. (als „privates Investment“) bzw. der Attemsgasse 4 Projektentwicklung GmbH mit den Wiener Linien geprüft werden.*

Flächenwidmungen der Stadt Wien mit Bezugspunkten zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. zu deren Vertretern:

5. Gab es in den letzten 10 Jahren (Änderungs-)Verfahren betreffend Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Wien mit Bezugspunkten zur „Wienwert-Gruppe“ (Gespräche bzw. Verhandlungen von Unternehmensvertretern der „Wienwert-Gruppe“ oder deren Beiratsmitgliedern mit Vertretern der Stadt Wien [inkl. Unternehmungen] oder deren gemeindeeigenen Unternehmen)?

6. Wenn ja, welche und mit welchen konkreten Bezugspunkten bzw. Verhandlungs- und Gesprächsinhalten?

7. Wenn ja, ergeht das Ersuchen um Prüfung dieser Flächenwidmungsverfahren u.a. nach den Gesichtspunkten der Ordnungsmäßigkeit und Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit.

Anleihenzeichnung:

8. Hat die Gemeinde Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV] oder ihre gemeindeeigenen Unternehmen [Tochter-, Enkelgesellschaften etc.]) in den letzten 20 Jahren Anleihen (bzw. alternative Veranlagungspapiere) der Wienwert AG, der Wienwert Holding AG bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) gezeichnet?

9. Wenn ja, ergeht das Ersuchen um Prüfung dieser Liegenschaftstransaktionen nach den Gesichtspunkten der ziffernmäßigen Richtigkeit, auf die Ordnungsmäßigkeit und auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit (Preisangemessenheit), Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit. Bitte weiters um Prüfung, ob diesfalls eine entsprechend sorgfältige Prüfung dieses Vorganges voranging.

Allgemeine Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“:

10. Steht bzw. stand die Stadt Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV] oder ihre gemeindeeigenen Unternehmen [Tochter-, Enkelgesellschaften etc.]) überhaupt in irgendeiner Geschäftsbeziehung mit der Wienwert AG, der Wienwert Holding AG bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) bzw. deren Vertretern?
11. Gab bzw. gibt es zum Stichtag 10. Februar 2021 Forderungen der Gemeinde Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV] oder ihre gemeindeeigenen Unternehmen [Tochter-, Enkelgesellschaften etc.]) gegenüber der Wienwert AG, der Wienwert Holding AG bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) bzw. deren Vertretern?
12. Es ergeht das generelle Ersuchen um Prüfung aller Geschäftsbeziehungen, insbesondere auch das Bestehen bzw. Betreiben von offenen Forderungen der Gemeinde Wien (inkl. Unternehmungen Wiener Wohnen, Wien Kanal und Gesundheitsverbund [früher: KAV] oder ihre gemeindeeigenen Unternehmen [Tochter-, Enkelgesellschaften etc.]) gegenüber der Wienwert AG, der Wienwert Holding AG bzw. deren Tochter- und/oder Schwesterfirmen bzw. der „Wienwert-Gruppe“ (einschließlich aller Rechtsvorgänger der genannten Unternehmen) bzw. deren Vertretern."

Der Stadtrechnungshof Wien erledigte das obige Ersuchen und teilte die Ergebnisse seiner Prüfung in 2 getrennten Berichten mit.

Die gegenständliche Prüfung behandelte als 2. Teil die auf gemeindeeigene Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften etc.) abzielenden Fragen und wurde von der Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im 1. und 3. Quartal des Jahres 2022.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten in einem 1. Schritt die Festlegung der gemeindeeigenen Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften etc.) und welche Firmen und Personen unter „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern zu subsumieren waren. Danach wurde mittels Fragebogen erhoben, bei welchen dieser gemeindeeigenen Unternehmen im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 Liegenschaftstransaktionen, Anleihenzeichnungen oder allgemeine Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern vorlagen.

Bei den Unternehmen mit Liegenschaftstransaktionen, Anleihenzeichnungen oder allgemeinen Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern erfolgte die Prüfung der ziffernmäßigen Richtigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit dieser Geschäftsfälle. Konkret wurden dabei die Geschäftsführungen bzw. Vorstände und wesentliche Mitarbeitende befragt sowie Stichprobenprüfungen nach zufälliger und bewusster Auswahl, Beleg- und Vertragsprüfungen, Prüfungen der Dokumentationen und der internen Vorgaben, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Soll-Ist-Vergleiche etc. durchgeführt.

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

1.4 Prüfungsbefugnis

Gemäß § 73b Abs. 2 WStV 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).

1.5 Vorberichte

Zum gegenständlichen Prüfungsthema liegen dem Stadtrechnungshof Wien für die vergangenen 10 Jahre keine relevanten Prüfungsberichte vor.

2. Beteiligungen der Stadt Wien, Abgrenzung zu gemeindeeigenen Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften etc.)

Die Stadt Wien war mit Stichtag 31. Dezember 2020 an insgesamt 31 Unternehmen unmittelbar beteiligt. Das Beteiligungsverhältnis lag zwischen 0,2 % und 100 %. Unter diesen Beteiligungen befanden sich auch 3 Holdinggesellschaften von Konzernen (Wien Holding GmbH, WIENER STADTWERKE GmbH und GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft) mit zahlreichen weiteren Beteiligungen. Zum 31. Dezember 2020 waren in Summe 243 Beteiligungen von der 1. bis zur 3. Ebene zu verzeichnen (Quelle: Beteiligungsbericht MA 5 - Finanzwesen).

Für 204 dieser Beteiligungen bestand gemäß den oben zitierten Bestimmungen des § 73b Abs. 2 WStV (mindestens 50 v.H. des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals oder tatsächliche Beherrschung) eine Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien. Diese 204 Beteiligungen der Stadt Wien waren aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien unter „gemeindeeigene Unternehmen (Tochter-, Enkelgesellschaften etc.)“ zu subsumieren.

Danach wurde mittels Fragebogen erhoben, bei welchen dieser gemeindeeigenen Unternehmen im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 Liegenschaftstransaktionen, Anleihezeichnungen oder allgemeine Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern vorlagen.

3. Eingrenzung: „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertreter

Als Ergebnis der Suche im Firmenbuch unter dem Begriff Wienwert („Wienwert-Gruppe“) sowie anhand ergänzender Recherchen des Stadtrechnungshofes Wien zu den Vertretern der „Wienwert-Gruppe“ wurden für weitere Prüfungsschritte rd. 50 Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ zugeordnet.

Als Vertreter der „Wienwert-Gruppe“ konnten 3 Personen, die lt. Personenreport des ANKÖ bei allen Unternehmen teils sowohl als Gesellschafter und bzw. oder Geschäftsführer durchgehend bzw. bis zur Eröffnung der Konkursverfahren beteiligt bzw. beschäftigt waren, festgestellt werden. Infolge der im März 2018 über einzelne Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ eröffneten Konkursverfahren wurde in der überwiegenden Zahl der Fälle eine weitere Person als Masseverwalter bestellt, die seit April 2018 auch Geschäftsführer einer Firma der „Wienwert-Gruppe“ war, über die bis zum Zeitpunkt der Einschau kein Konkursverfahren eröffnet worden war.

4. Erhebungen mittels Fragebogen

Ende Jänner 2022 hat der Stadtrechnungshof Wien die 204 gemeindeeigenen Unternehmen per E-Mail angeschrieben und mit Fristsetzung ersucht, mit „ja“ oder „nein“ bekanntzugeben, ob im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 Liegenschaftstransaktionen, Anleihezeichnungen oder allgemeine Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern vorlagen. Beigelegt waren dieser E-Mail eine Kopie des gegenständlichen Prüfungsersuchens und eine Liste der rd. 50 Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ mit Firmenbuchnummer, Firma, eventuellen Rechtsvorgängern bzw. früheren Bezeichnungen, Gründungsdatum sowie die Namen der 3 Bezug habenden Vertreter der „Wienwert-Gruppe“.

Die Auswertung der nach einigen Urgenzen und kurzen Nachfristsetzungen vollständig eingelangten Antworten ergab, dass bei 198 der 204 angeschriebenen gemeindeeigenen Unternehmen im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 keine Liegenschaftstransaktionen, Anleihezeichnungen oder allgemeine Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern vorlagen.

Bei 6 gemeindeeigenen Unternehmen war dies jedoch der Fall.

Bei diesen 6 gemeindeeigenen Unternehmen mit Liegenschaftstransaktionen, Anleihezeichnungen oder allgemeinen Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern erfolgte eine Prüfung der ziffernmäßigen Richtigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit dieser Geschäftsfälle. In Anwendung der Gliederung des Prüfungsersuchens berichtete der Stadtrechnungshof Wien in den folgenden Kapiteln darüber.

5. Liegenschaftstransaktionen mit der „Wienwert-Gruppe“

5.1 Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien

In Beantwortung der vom Stadtrechnungshof Wien durchgeführten Erhebung teilte die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien mit, dass ein geschäftlicher Kontakt mit einem Vertreter der „Wienwert-Gruppe“ bestand, wobei sich dieser um den Ankauf einer Liegenschaft einer Baurechtsnehmerin und Kaufoptionsberechtigten der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien bemüht hätte. Darüber hinaus hätte es im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2021 keine Geschäftsbeziehungen mit Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern gegeben.

Die diesbezügliche Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass im Jahr 2009 einer Kapitalgesellschaft zum Betrieb ihres Transportgewerbes ein Baurecht auf einem fondseigenen Bauplatz und eine nicht übertragbare, unwiderrufliche Kaufoption für diese Liegenschaft eingeräumt wurden. Die Ausübung der Kaufoption setzte vertragsmäßig den aufrechten Bestand des Baurechtes voraus. Im August 2017 erwarb eine Personengesellschaft, deren Kommanditistinnen ein Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ und eine in Luxemburg registrierte Gesellschaft waren, die Gesellschaftsanteile dieser Kapitalgesellschaft und zog die Kaufoption für die Baurechtsliegenschaft. Da gemäß Wiener Landes-, Stiftungs- und Fondsgesetz Rechtsgeschäfte über die Belastung und Veräußerung von Fondsvermögen, die nicht in unmittelbarer Erfüllung des satzungsgemäß vorgesehenen Fondszweckes abgeschlossen werden, zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Fondsbehörde bedürfen, verlangte die

Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien die Aufnahme einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung in den Kaufvertrag. Die Fondsbehörde machte ihre Genehmigung des Liegenschaftsverkaufes von einem Nachtrag abhängig, mit dem die Käuferin zur betrieblichen Nutzung der kaufgegenständlichen Liegenschaft und - für den Fall der Umwidmung zu Wohnbauzwecken - zur Bezahlung einer angemessenen Kaufpreisnachbesserung zu verpflichten wäre.

Nach regem Schriftverkehr und Erörterung der entgegengesetzten Rechtsansichten der Beteiligten bis zur Klageandrohung trat Anfang Jänner 2018 ein Vertreter der „Wienwert-Gruppe“ in seiner Funktion als damaliger Geschäftsführer der Bestandnehmerin und Kaufoptionsberechtigten persönlich an die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien mit dem Vorschlag heran, in einem gemeinsamen Gespräch eine konstruktive Lösung zu finden. Dieses Gespräch fand am 26. Jänner 2018 statt, endete nach den Aufzeichnungen und Angaben der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien aber ebenfalls ergebnislos.

Am 2. Februar 2018 wurde in der Insolvenzdatei des Handelsgerichtes Wien die Eröffnung eines Sanierungsverfahrens ohne Eigenverwaltung über ein in diese Kaufvertragsverhandlungen involviertes Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bekanntgemacht.

In der Folge hatte die ehemalige 2. Kommanditistin alle Geschäftsanteile der Bestandnehmerin und Kaufoptionsberechtigten übernommen und trat als nunmehrige 100%ige Eigentümerin zur Aufnahme weiterer Verhandlungen erneut an die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien heran. Die Verhandlungen wurden intensiv fortgesetzt, sodass letztlich ein außergerichtlicher Konsens über die Nachbesserungsvereinbarung zum Kaufvertrag im Sinn der von der Fondsbehörde aufgezeigten Erfordernisse für eine Genehmigung hergestellt werden konnte. Die finalisierte Nachbesserungsvereinbarung verpflichtete die Käuferin, die als Betriebsbaugelände gewidmete Fläche betrieblich zu nutzen. Für den Fall der gänzlichen oder teilweisen Umwidmung zu Wohnbauzwecken wurde eine marktübliche Kaufpreisbesserung anhand eines auf den Umwidmungszeitpunkt abstellenden Wertermittlungsgutachtens vereinbart.

Der Stadtrechnungshof Wien würdigte die Vorgehensweise der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien im Zusammenhang mit der Ziehung der Kaufoption und der Durchsetzung der Nachbesserungsvereinbarung. Auch schien dem Stadtrechnungshof Wien grundsätzlich die Einräumung eines Baurechtes zur Erreichung der unmittelbaren Erfüllung des satzungsgemäß vorgesehenen Fondszweckes zielführend. Was jedoch die Kaufoption betraf, wurde empfohlen, künftig solche Verpflichtungen nur in umfassend begründeten und detailliert dokumentierten Ausnahmefällen einzugehen.

Zur Aussage der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien, dass es darüber hinaus im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2021 keine Geschäftsbeziehungen mit Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern gab, war anzumerken, dass im Rahmen der Einschau keine dieser Aussage widersprechenden Hinweise auffindbar waren.

5.2 WIENER LINIEN GmbH & Co KG

In Beantwortung der vom Stadtrechnungshof Wien durchgeführten Erhebung teilte die WIENER LINIEN GmbH & Co KG mit, dass geschäftliche Kontakte mit der „Wienwert-Gruppe“ bestanden. Diesbezüglich handelte es sich um den Ankauf der Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, auf welchen sich auch die Frage 4 des gegenständlichen Prüfungsersuchens bezog, und einen Geschäftsfall der zum Kerngeschäft gehörte (s. Punkt 8.5). Darüber hinaus hätte es im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2021 keine Geschäftsbeziehungen mit Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern gegeben.

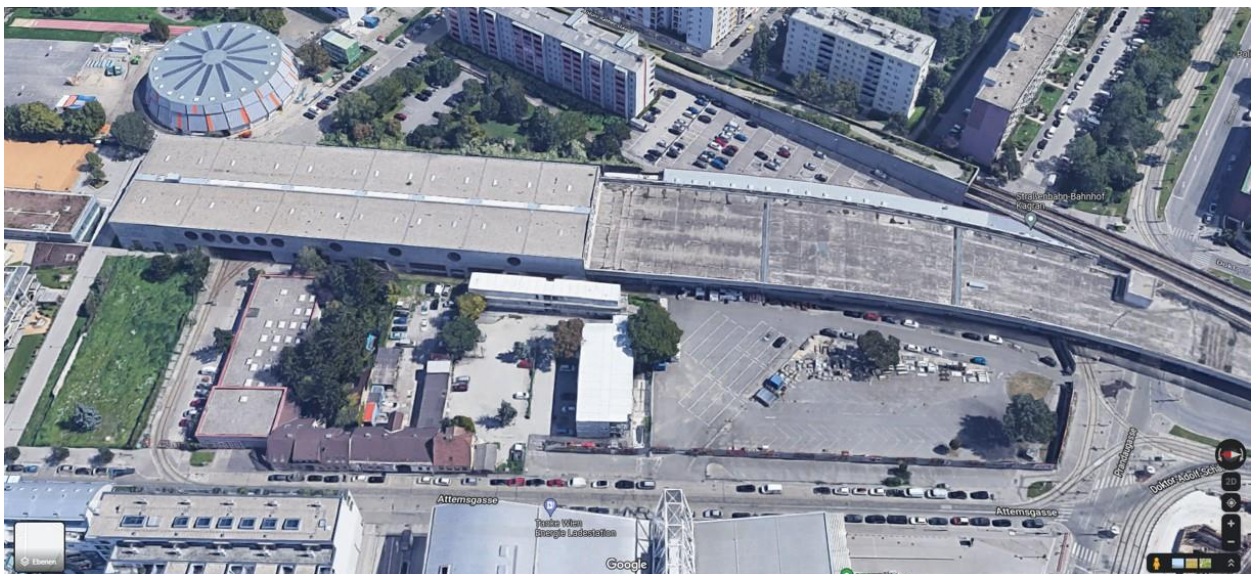
In den folgenden Kapiteln sind die Details zu diesem Liegenschaftsankauf dargestellt.

5.2.1 Gebiet Bahnhof Kagran und Wien 22, Attemsgasse 4

Gemäß den Angaben der WIENER LINIEN GmbH & Co KG wurde zur Erweiterung der bestehenden Straßenbahnremise des Bahnhofes Kagran die Liegenschaft EZ 1016, GB 01660 Kagran, BG Donaustadt, GST-Nrn. 860/1 und 860/2, mit der Adresse

Wien 22, Attemsgasse 4, benötigt. Diese Liegenschaft hatte eine Gesamtfläche von 1.018 m² und war mit einem im Jahr 1949 errichteten, 2-geschoßigen Einfamilienhaus mit einer Fläche von 84,60 m² und einer Garage bebaut. Das angrenzende, bestehende Bauwerk des Bahnhofes Kagran wurde im Jahr 1982 eröffnet. Es war 2-geschoßig errichtet und diente zunächst im oberen Geschoß als Abstellplatz für U-Bahnen. Das obere Geschoß befand sich auf der Ebene der hochgeführten U-Bahnlinie der U1 und konnte daher von der U-Bahnstrecke erreicht werden. Dieser Abstellplatz wurde im Zuge der U1-Verlängerung im Jahr 2006 stillgelegt, wobei dessen Zufahrtsgleise entfernt wurden. Im Erdgeschoß wurde seit der Errichtung im Jahr 1982 die Straßenbahnremise mit der Abstellhalle und den Werkstätten sowie Abstellflächen im Freien betrieben. Im folgenden 3D-Luftbild aus dem Jahr 2022 ist der Bahnhof Kagran aus der Perspektive Wien 22, Attemsgasse, dargestellt.

Abbildung 1: 3D-Luftbild Bahnhof Kagran



Quelle: WIENER LINIEN GmbH & Co KG

Die folgende Abbildung 2 zeigt eine Luftaufnahme mit der eingezeichneten Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, neben dem Gebäude des derzeitigen Bahnhofes Kagran.

Abbildung 2: Luftaufnahme Bahnhof Kagran mit eingezeichneter Liegenschaft in Wien 22, Attems-gasse 4



Quelle: WIENER LINIEN GmbH & Co KG

5.2.2 Erweiterung des Bahnhofes Kagran - Remisenprojekt

5.2.2.1 Gemäß den Angaben der WIENER LINIEN GmbH & Co KG beauftragte die Geschäftsführung im Jahr 2010 die Erarbeitung eines Ausbaustufenplanes für alle Straßenbahn-Bahnhöfe. Im Zuge der Detailbetrachtung wurden die zuständigen Abteilungen der WIENER LINIEN GmbH & Co KG im Jahr 2012 beauftragt, künftig erforderliche Abstellkapazitäten in differenzierten Modellen zu simulieren und gleichzeitig geeignete Standorte zu bewerten. Darüber hinaus sollten mögliche Immobilienprojekte in Form der Überbauung der Bahnhöfe identifiziert und zur Entscheidung vorgeschlagen werden.

Im selben Jahr wurde die Möglichkeit einer Erweiterung des Bahnhofes Kagran im Kernteam des Zielgebietsmanagements Zentrum Kagran u.a. mit der MA 21 - Stadtteilplanung und Flächenwidmung besprochen. Beim Zielgebietsmanagement Zentrum Kagran handelte es sich um ein Programm zur Stadtentwicklung, in welchem die Umsetzung vorgegebener Ziele und Aufgaben für ein vordefiniertes Zielgebiet koor-

diniert wurde. Das Zielgebietsmanagement erfolgte u.a. durch Teilnahme der Dienststellen des Magistrats bzw. von Rechtsträgern der Stadt Wien und der Bezirksvorstehung Donaustadt sowie der MA 21 - Stadtteilplanung und Flächenwidmung bzw. der MA 21B - Stadtteilplanung und Flächenwidmung Nordost. Das gegenständliche Zielgebiet Zentrum Kagran erstreckte sich von der Alten Donau entlang der Wagramer Straße und reichte über den Kernbereich Kagrans um den Dr.-Adolf-Schärf-Platz sowie den Schrödingerplatz und den Kagraner Platz bis zum Rautenweg und den Bereich Brachmühle.

Darüber hinaus wurden bereits seit dem Jahr 2015 Studien zur Erweiterung der Remise verfasst, aus welchen sich der Flächenbedarf und zu erwerbende Liegenschaften ergaben. Auch in einem Aktenvermerk der Sitzung des Zielgebietsmanagements Zentrum Kagran vom 19. April 2016 wurde die Notwendigkeit des Ausbaues der Remise Kagran festgehalten. Die WIENER LINIEN GmbH & Co KG plante die Inbetriebnahme der Erweiterung im Jahr 2024. Weiters wurde im Aktenvermerk dargelegt, dass für den diesbezüglichen Ausbau Privatgrundstücke - u.a. die Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4 - verfügbar gemacht werden müssen.

Die nachfolgende Abbildung enthält eine Darstellung der für das Remisenprojekt des Bahnhofes Kagran benötigten Flächen, welche neben der derzeit verwendeten Fläche u.a. auch die Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, umfasst.

Abbildung 3: Wien 22, Attemsgasse 4, im Gebiet des Remisenprojektes



Quelle: WIENER LINIEN GmbH & Co KG

5.2.2.2 Die Geschäftsführung der WIENER LINIEN GmbH & Co KG beauftragte am 25. November 2016 die für rechtliche Belange des Immobilienmanagements zuständige Abteilung Recht und Immobilien, den Erwerb der für die Remisenexpansion des Bahnhofes Kagran notwendigen Liegenschaften in Kagran vorzubereiten und umzusetzen.

5.2.2.3 Am 31. März 2017 kontaktierte die Abteilung Recht und Immobilien der WIENER LINIEN GmbH & Co KG erstmals die Eigentümerin der Liegenschaft in

Wien 22, Attemsgasse 4, und informierte sie am 11. Mai 2017 im Rahmen eines persönlichen Gesprächstermines über die Pläne zur Remisenerweiterung. Im Zuge dieses Gespräches wurde die Eigentümerin in Kenntnis gesetzt, dass deren Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, für die Erweiterung der Remise benötigt würde und daher die Legung eines Kaufangebotes auf Basis eines noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens beabsichtigt sei. Gemäß der Auskunft der WIENER LINIEN GmbH & Co KG bekundete die Eigentümerin Interesse an einem Verkauf, da die Liegenschaft von ihr nicht genutzt wurde. Am 28. Juli 2017 wurde bei einem Sachverständigen das Verkehrswertgutachten aufgrund eines Angebotes vom 28. Juni 2017 schriftlich in Auftrag gegeben. Die Kosten des Gutachtens betragen 2.500,-- EUR (exkl. USt). Die Befundung vor Ort erfolgte am 11. Juli 2017. Das fertiggestellte Verkehrswertgutachten lag am 14. November 2017 vor.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte zum beabsichtigten Liegenschaftserwerb der WIENER LINIEN GmbH & Co KG fest, dass der vorliegende Zeitraum vom Auftrag durch die Geschäftsführung zum Ankauf einer unabdingbar benötigten Liegenschaft bis zum Vorliegen eines Verkehrswertgutachtens als Preis- und Verhandlungsgrundlage im Ausmaß rd. eines Jahres zu lange bemessen war, und empfahl daher, solche Abläufe künftig zu beschleunigen.

Stellungnahme der WIENER LINIEN GmbH & Co KG:

Es wurden im Jahr 2017 bereits bestehende Detailregelungen zu Prozessen in die im Bericht angeführte unternehmensübergreifende Regelung übergeführt.

Im Gutachten vom 14. November 2017 wurde mit Stichtag 11. Juli 2017 ein Verkehrswert für die Liegenschaft EZ 1016, GB 01660 Kagran, BG Donaustadt, GST-Nrn. 860/1 und 860/2, mit der Adresse Wien 22, Attemsgasse 4, in der Höhe von 1,30 Mio. EUR ermittelt. Weiters wurde dargelegt, dass im Fall einer Enteignung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dem bzw. der zu Enteignenden zuzüglich auch die sog-

nannten Wiederbeschaffungskosten pauschal in der Höhe von 7,5 % auf den Verkehrswert zu ersetzen wären. Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass es sich bei der Liegenschaft um Bauerwartungsland handelt.

Noch bevor die WIENER LINIEN GmbH & Co KG das beauftragte Verkehrswertgutachten vorlegen konnte, schloss am 11. Oktober 2017 die Eigentümerin mit der Attemsgasse 4 Projektentwicklung GmbH einen Vertrag über den Verkauf der Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, ab. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass mit dem Kaufpreis in der Höhe von 1,30 Mio. EUR derselbe Preis vereinbart wurde, welcher in weiterer Folge im am 14. November 2017 vorgelegten Verkehrswertgutachten geschätzt worden war.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass in der WIENER LINIEN GmbH & Co KG bis zum 1. Oktober 2017 keine Prozessbeschreibung für den Erwerb von Liegenschaften vorlag.

Bei der Einschau in die mit 1. Oktober 2017 in Kraft getretene Prozessbeschreibung über den Kauf von Liegenschaften stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass der Ablauf bei allfällig notwendigen Enteignungsverfahren nicht enthalten war. Da die WIENER LINIEN GmbH & Co KG in der ab 1. Juni 2021 gültigen, adaptierten Version des Prozesses zum Kauf von Liegenschaften allfällig durchzuführende Enteignungsverfahren berücksichtigt hatte, erübrigte sich eine diesbezügliche Empfehlung.

5.2.2.4 Die Abteilung Recht und Immobilien der WIENER LINIEN GmbH & Co KG erkannte am 21. Dezember 2017 im Zuge der Adressprüfung für die postalische Versendung eines Kaufangebotes an die Eigentümerin im GB, dass die Liegenschaft zwischenzeitlich von dieser veräußert worden war. Im vorliegenden GB-Auszug war die Einverleibung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zugunsten eines Notars als Treuhänder eingetragen. Nach dem Eintrag des Eigentums der Immobilien-erwerberin - Attemsgasse 4 Projektentwicklung GmbH - am 22. Dezember 2017 nahm die WIENER LINIEN GmbH & Co KG am 12. Jänner 2018 mit dem Geschäftsführer der

Attemsgasse 4 Projektentwicklung GmbH erstmalig Kontakt auf, um in weiterer Folge in Kaufverhandlungen zu treten.

Auf die diesbezügliche Anfrage informierte der Sachverständige die Abteilung Recht und Immobilien der WIENER LINIEN GmbH & Co KG per E-Mail vom 29. Jänner 2018, dass marktübliche Preisabweichungen des in seinem Gutachten ausgewiesenen Verkehrswertes im Ausmaß von bis zu 15 % möglich seien.

Am 8. Februar 2018 übermittelte die WIENER LINIEN GmbH & Co KG der nunmehrigen Eigentümerin Attemsgasse 4 Projektentwicklung GmbH ein Angebot zum Erwerb der betreffenden Liegenschaft. Der diesbezüglich angebotene Kaufpreis betrug rd. 1,40 Mio. EUR und resultierte aus dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert in der Höhe von 1,30 Mio. EUR zuzüglich der Wiederbeschaffungskosten von 7,5 % des Verkehrswertes. Dieses Angebot wurde am 18. Februar 2018 von der Attemsgasse 4 Projektentwicklung GmbH abgelehnt.

Auf eine weitere Anfrage der WIENER LINIEN GmbH & Co KG teilte der Sachverständige des Verkehrswertgutachtens am 12. März 2018 telefonisch mit, dass er sein Gutachten nicht ändern werde und er den Verhandlungsrahmen von bis zu 15 % über und unter dem Verkehrswert schriftlich genannt habe. Der Sachverständige wies aber auch darauf hin, dass es gewichtige Literaturmeinungen gäbe, welche eine Spanne von bis zu plus, minus 30 % unter und über dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert vertreten würden.

Am 26. April 2018 genehmigte die Geschäftsführung der WIENER LINIEN GmbH & Co KG ihren zuständigen Abteilungen ein Pouvoir für ein nachzubesserndes Kaufpreisangebot bis zu einer Höhe von rd. 1,79 Mio. EUR für weitere Verhandlungen mit der nunmehrigen Eigentümerin. Dieses Höchstangebot entsprach der zuvor erläuterten Obergrenze, da damit das volle Ausmaß der vom Sachverständigen genannten möglichen Schwankungsbreite von 30 % zuzüglich 7,5 % eines Wiederbeschaffungsaufschlages ausgeschöpft worden war. Die WIENER LINIEN GmbH & Co KG übermittelten dieses nachgebesserte Kaufpreisangebot in der Höhe von rd. 1,79 Mio. EUR am

30. Mai 2018 an die Attemsgasse 4 Projektentwicklung GmbH, welche es am 19. Juli 2018 ablehnte.

Zwischenzeitlich erteilte die Geschäftsführung der WIENER LINIEN GmbH & Co KG am 29. Mai 2018 ihren zuständigen Abteilungen den Auftrag, das strategische Projekt „Remise Kagran - Expansion, Be- und Überbauung“ umzusetzen. In der vorliegenden Beschreibung der Meilensteine des Projektes waren u.a. die Einreichung des eisenbahnrechtlichen Bauverfahrens bei der MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht und ein 2-phasiger Betriebsbeginn der Straßenbahnremise festgelegt worden.

5.2.2.5 Am 31. Juli 2018 bot die Attemsgasse 4 Projektentwicklung GmbH die lastenfreie Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, der WIENER LINIEN GmbH & Co KG zum Kaufpreis von 2,15 Mio. EUR an. Dieser überstieg das letzte Kaufpreisangebot der WIENER LINIEN GmbH & Co KG in der Höhe von rd. 1,79 Mio. EUR um rd. 0,36 Mio. EUR bzw. den Wert des Verkehrswertgutachtens in der Höhe von 1,30 Mio. EUR um rd. 0,85 Mio. EUR. Die Geschäftsführung der WIENER LINIEN GmbH & Co KG nahm das Angebot vom 31. Juli 2018 am 3. August 2018 an. Begründet wurde die Annahme des erhöhten Kaufpreises mit der Dringlichkeit des Projektes zur Erweiterung des Bahnhofes Kagran und dessen damit einhergehender Überbauung im Rahmen des Gesamtprojektes.

5.2.2.6 Auf die Frage des Stadtrechnungshofes Wien hinsichtlich der Möglichkeit einer Enteignung der benötigten Liegenschaft teilte die WIENER LINIEN GmbH & Co KG mit, dass in Vorgesprächen mit der MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht ersichtlich wurde, dass zum damaligen Zeitpunkt u.a. aufgrund der damaligen Projektkonzeption hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit (Eisenbahnbauwerk im Vergleich zum Gesamtprojekt inkl. Überbauung) noch kein ausreichender Enteignungsgrund gegeben wäre.

Bezüglich der von der WIENER LINIEN GmbH & Co KG erwähnten Vorgespräche teilte die MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht als eisenbahnrechtlich zuständige Behörde dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass seit dem Jahr 2000 bis zum Zeitpunkt der Einschau im Jahr 2022 kein eisenbahnrechtliches Bewilligungs- oder Enteignungsverfahren hinsichtlich des Bahnhofes Kagran eingeleitet wurde. Des Weiteren hätten gemäß den Aufzeichnungen der MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht auch keine Vorbesprechungen in Bezug auf konkrete eisenbahnrechtliche Projekte die Remise Kagran betreffend im angeführten Zeitraum stattgefunden. Anzumerken war jedoch, dass bei der MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht 2 Einladungen der WIENER LINIEN GmbH & Co KG zu Besprechungen zum Thema „Erweiterung und Überbauung Remise Kagran“ dokumentiert waren, welche in den Jahren 2016 und 2017 stattgefunden hatten. Diese Einladungen der WIENER LINIEN GmbH & Co KG standen vordringlich im Kontext städtebaulicher, funktioneller und planungsrechtlicher Rahmenbedingungen. Einem Aktenvermerk aus dem Jahr 2017 war in diesem Zusammenhang zu entnehmen, dass hauptsächlich flächenwidmungsrelevante Punkte besprochen wurden. Des Weiteren hatte die WIENER LINIEN GmbH & Co KG der MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht 2 Architekturstudien zur Erweiterung und Überbauung der Remise Kagran aus den Jahren 2015 und 2016 zur Kenntnis gebracht.

Hinsichtlich des von der WIENER LINIEN GmbH & Co KG gegen eine Enteignung der benötigten Liegenschaft ins Treffen geführten Überhanges der Überbauung verglichen mit dem Eisenbahnbauwerk, hielt die MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien in einer allgemeinen Stellungnahme fest, dass eine Eisenbahnanlage aus einem Gesamtprojekt zur Durchführung eines eisenbahnrechtlichen Verfahrens als Grundlage für ein Enteignungsverfahren grundsätzlich herausgelöst werden kann. Ausschlaggebend sei, ob ein bautechnischer Zusammenhang zwischen diesen bestünde und nach der Verkehrsauffassung eine bauliche Einheit vorläge. Eine Beantwortung dieser Frage könne jedoch nur anhand eines beantragten konkreten Projektes erfolgen.

Diesbezüglich hielt die WIENER LINIEN GmbH & Co KG wiederum in der internen Begründung zum Erwerb der Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, zum Kaufpreis von 2,15 Mio. EUR fest, dass hinsichtlich der Möglichkeit einer Enteignung die eisenbahnrechtliche Genehmigung des Projektes vorliegen müsste. Die Einreichplanung könne jedoch voraussichtlich erst Ende des Jahres 2021 abgeschlossen werden und aufgrund des Gesamtprojektes nicht isoliert von der Be- und Überbauung der Remise erfolgen. Damit hätten eine Enteignung bzw. ein diesbezügliches Verfahren, so diese überhaupt möglich gewesen wären, wesentliche zeitliche Verzögerungen sowie Investitionen zur Aufrechterhaltung des Betriebes (umfassende Adaptierungen der Werkstätten des Bahnhofes Floridsdorf) zur Folge gehabt. Des Weiteren hielt die WIENER LINIEN GmbH & Co KG in ihrer Begründung fest, dass bei Bekanntwerden des Gesamtprojektes und des von der Stadt Wien vertretenen Entwicklungspotenzials auch die anderen Grundstücke dieses Gebietes noch teurer werden würden.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien ist davon auszugehen, dass das Entwicklungspotenzial solcher Gebiete - wie im gegenständlichen Fall - bekannt ist, und auch die dynamische Entwicklung steigender Immobilienpreise voraussichtlich noch weiter anhalten wird. Der WIENER LINIEN GmbH & Co KG wurde daher empfohlen, künftig bei derartigen Projekten den Immobilienerwerb möglichst frühzeitig durchzuführen und zeitgerecht dazu ein eisenbahnrechtliches Bauverfahren als Grundlage für ein allfällig erforderliches Enteignungsverfahren zu beantragen.

5.2.2.7 Am 6. September 2018 unterzeichnete die WIENER LINIEN GmbH & Co KG den Kaufvertrag der Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, mit der Attemsgasse 4 Projektentwicklung GmbH zu einem Kaufpreis in der Höhe von 2,15 Mio. EUR. Der insbesondere für den Übergang des Besitzes rechtlich relevante, im Kaufvertrag vorgesehene, Übergabestichtag war der 7. September 2018. In weiterer Folge wurden mangels der Übergabe der Schlüssel durch die Verkäuferin die Schlösser der Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, durch die WIENER LINIEN GmbH & Co KG getauscht. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die WIENER LINIEN GmbH & Co KG diesen Aufwand nicht der Verkäuferin in Rechnung gestellt hatte, und regte daher die künftige Betreuung diesbezüglicher Forderungen an. Die Verbücherung des Eigentums

der WIENER LINIEN GmbH & Co KG an der Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, erfolgte mit Beschluss vom 23. Mai 2019.

5.2.2.8 Die Gesamtkosten des Liegenschaftserwerbs betragen ohne Berücksichtigung der internen Kosten der WIENER LINIEN GmbH & Co KG rd. 2,30 Mio. EUR. Die einzelnen Positionen dieser Summe sind in der folgenden Tabelle 1 dargestellt (Beträge in EUR):

Tabelle 1: Gesamtkosten des Kaufes der Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4

Positionen	Kosten
Gutachten	2.500,00
Kaufpreis	2.150.000,00
Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühren	118.680,00
Vertragserrichtung	25.800,00
Nebenkosten	1.410,30
Summe	2.298.390,30

Quelle: WIENER LINIEN GmbH & Co KG

5.2.2.9 Zusammenfassend bewertete der Stadtrechnungshof Wien den Erwerb der Liegenschaft in Wien 22, Attemsgasse 4, als grundsätzlich zweckmäßig, da dieser für die Erweiterung der Remise Kagran erforderlich war. Was jedoch die dabei gesetzten begleitenden Schritte und die Zügigkeit der Abwicklung betraf, war die Effektivität nicht durchgehend gegeben. Dies führte letztlich auch dazu, dass ein rd. 20 % über der erweiterten Höchstgrenze des Verkehrswertgutachtens angesetzt - und damit bei Betrachtung des Erwerbs der einzelnen Liegenschaft und unter Nichtberücksichtigung des Remisengesamtprojektes als unwirtschaftlich zu bezeichnender - Kaufpreis zu bezahlen war.

6. Flächenwidmungen der Stadt Wien mit Bezugspunkten zu Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern

Dieser Fragenkomplex wurde im 1. Teil der Beantwortung des gegenständlichen Prüfungsersuchens behandelt.

7. Anleihezeichnung

Wie bereits erwähnt, beantworteten 6 der 204 angeschriebenen gemeindeeigenen Unternehmen die Frage, ob im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 Liegenschaftstransaktionen, Anleihezeichnungen oder allgemeine Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern vorlagen mit „ja“.

Die detaillierte Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass auch von diesen 6 Unternehmen im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 keine Anleihen (bzw. alternative Veranlagungspapiere) von Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ gezeichnet wurden.

8. Allgemeine Geschäftsbeziehungen mit der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern

8.1 Wiener Festwochen GesmbH

In Beantwortung der vom Stadtrechnungshof Wien durchgeführten Erhebung teilte die Wiener Festwochen GesmbH mit, dass im Jahr 2017 eine Geschäftsbeziehung mit der „Wienwert-Gruppe“ vorlag. Konkret sei die Eröffnung der Wiener Festwochen im Mai 2017 mit einem Sponsoringbeitrag unterstützt worden. Darüber hinaus hätte es keine Geschäftsbeziehungen im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2021 gegeben.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass für die Leistungen im Rahmen der Eröffnung (Logo im Abendprogramm, Nennung auf der Homepage und auf der Sponsorenwand, Spot auf der Vidiwall und 4 VIP-Karten) mit einem Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ ein Sponsoringbeitrag in der Höhe von 10.000,-- EUR vereinbart wurde. Mit 16. Mai 2017 wurde dieser Sponsoringbeitrag in Rechnung gestellt und am 9. Juni 2017 bezahlt, sodass keine offenen Forderungen der Wiener Festwochen GesmbH gegenüber Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ vorlagen.

Die Einschau in die Kooperationsvereinbarungen anderer Sponsorinnen bzw. Sponsoren der Wiener Festwochen GesmbH ergab eine grundsätzliche Gleichbehandlung, sodass auch diesbezüglich kein Anlass zur Bemängelung gegeben war.

8.2 WIPARK Garagen GmbH

In Beantwortung der vom Stadtrechnungshof Wien durchgeführten Erhebung teilte die WIPARK Garagen GmbH mit, dass im Jahr 2013 Kontakt zur „Wienwert-Gruppe“ bestand. Konkret hätte im Jahr 2013 ein Mitarbeitender eines Unternehmens der „Wienwert-Gruppe“ wegen der Anmietung eines Stellplatzes in der von der WIPARK Garagen GmbH betriebenen Garage „Technische Universität Lehargasse“ angefragt. Nachdem zu dem Zeitpunkt kein Stellplatz frei gewesen sei, wurde die Anfrage auf die Evidenzliste gesetzt. In weiterer Folge sei es jedoch nicht zum Abschluss eines Garagennutzungsvertrages gekommen. Darüber hinaus würde es lt. WIPARK Garagen GmbH weder Kenntnis noch Aufzeichnungen über Geschäftsbeziehungen zwischen Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ und der WIPARK Garagen GmbH im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 geben.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass mit 26. September 2013 die erwähnte Anfrage in der WIPARK Garagen GmbH eintraf und mit E-Mail vom 27. September 2013 entsprechend beantwortet wurde. Am 3. Oktober 2013 folgte das Ersuchen um Aufnahme in die Warteliste. Diesem Ersuchen kam die WIPARK Garagen GmbH nach. Weitere Kontakte waren nicht verzeichnet und im 4. Quartal 2018 wurde die Anfrage letztlich aus der Warteliste gestrichen.

8.3 WIEN ENERGIE GmbH und WIEN ENERGIE Vertrieb GmbH & Co KG

In Beantwortung der vom Stadtrechnungshof Wien durchgeführten Erhebung teilte die WIEN ENERGIE GmbH mit, dass im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 ihr Beteiligungsunternehmen WIEN ENERGIE Vertrieb GmbH & Co KG Strom- bzw. Erdgaslieferverträge mit einigen Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ abgeschlossen hätte. Darüber hinaus seien aus dem relevanten Zeitraum keine sonstigen Geschäftsbeziehungen (weder Liegenschaftstransaktionen noch Anleihezeichnungen oder allgemeine Geschäftsbeziehungen) bekannt.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in die Debitorenbuchhaltung der WIEN ENERGIE Vertrieb GmbH & Co KG ergab, dass mit 26. rd. 50 vom Stadtrechnungs-

hof Wien der „Wienwert-Gruppe“ zugeordneten Unternehmen Strom- bzw. Erdgaslieferverträge abgeschlossen wurden. Weiters stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass mit allen 3 festgestellten Vertretern der „Wienwert-Gruppe“ ebenso Strom- bzw. Erdgaslieferverträge eingegangen wurden.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die betreffenden Strom- bzw. Erdgaslieferverträge stichprobenartig einem Drittvergleich und stellte dabei fest, dass ausnahmslos in allen gesichteten Fällen marktübliche Konditionen bedungen worden waren.

Nach der Feststellung der Fremdüblichkeit der abgeschlossenen Strom- bzw. Erdgaslieferverträge erhob der Stadtrechnungshof Wien im nächsten Schritt die Höhe der offenen Forderungen der WIEN ENERGIE Vertrieb GmbH & Co KG gegenüber Unternehmen bzw. Vertretern der „Wienwert-Gruppe“. Zum Stichtag 10. Februar 2021 waren insgesamt Forderungen in der Höhe von 17.951,80 EUR (Basis) offen. Von diesen Forderungen waren zum Zeitpunkt der Einschau 7.772,89 EUR (43,3 % der Basis) als uneinbringlich eingestuft und in der Buchhaltung erfolgswirksam abgeschrieben. Von den nicht abgeschriebenen Forderungen wurden zwischenzeitlich 5.455,25 EUR (30,4 % der Basis) beglichen und 3.709,28 EUR (20,7 % der Basis) zur Klärung an den Masseverwalter übergeben. Im Ergebnis waren zum Zeitpunkt der Einschau Forderungen in der Höhe von 1.014,38 EUR (5,7 % der Basis) offen und betrafen aktive Anlagen in Betrieb.

8.4 WIENER NETZE GmbH

In Beantwortung der vom Stadtrechnungshof Wien durchgeführten Erhebung teilte die WIENER NETZE GmbH mit, dass im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 mit Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ und deren Vertretern ausschließlich dem Kerngeschäft zuzuordnende Geschäftsbeziehungen bestanden hätten. Die diesbezüglichen Unterlagen würden gemäß den gesetzlichen Aufbewahrungsfristen für einen 7 Jahre zurückreichenden Zeitraum vorliegen. Liegenschaftstransaktionen o.Ä. hätten zwischen der WIENER NETZE GmbH und Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern nicht stattgefunden.

Die Einschau bzw. detaillierte Nachfrage des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass die mit den der „Wienwert-Gruppe“ zugeordneten Unternehmen bzw. deren Vertretern stattgefundenen Geschäfte der WIENER NETZE GmbH beispielsweise Zähleraufstellungen betrafen. Alle diese Geschäfte wurden zu den standardisierten Bedingungen abgewickelt, sodass diesbezüglich eine ordnungsgemäße Geschäftsgebarung gegeben war. Offene Forderungen aus diesen Geschäftsbeziehungen lagen nicht vor. Es mussten in den betrachteten Geschäftsjahren auch keine Forderungsausfälle verbucht werden.

8.5 WIENER LINIEN GmbH & Co KG

In Beantwortung der vom Stadtrechnungshof Wien durchgeführten Erhebung teilte die WIENER LINIEN GmbH & Co KG mit, dass im Zeitraum vom 1. Jänner 2000 bis 10. Februar 2021 mit Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern lediglich ein Geschäftsvorfall abgewickelt wurde, der zum Kerngeschäft gehörte. Dabei handelte es sich um eine Abschaltung der Fahrleitung im Bereich Wien 7, Lerchenfelder Straße, im Jahr 2016, deren Rechnungsbetrag netto knapp 700,-- EUR (brutto rd. 840,-- EUR) ausmachte und zum Stichtag per 10. Februar 2021 bereits beglichen war.

Darüber hinaus fanden lt. Auskunft der WIENER LINIEN GmbH & Co KG - außer dem im Punkt 5.2 behandelten Liegenschaftserwerb - keine weiteren Geschäftsbeziehungen zwischen den der „Wienwert-Gruppe“ zugeordneten Unternehmen bzw. deren Vertretern statt. Der Stadtrechnungshof Wien überprüfte die Richtigkeit dieser Aussage durch persönliche und unmittelbare Einsichtnahme in die Debitoren- und Kreditorenbuchhaltung der WIENER LINIEN GmbH & Co KG. Als Ergebnis war festzuhalten, dass sich bei dieser stichprobenweisen Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in die Bücher der WIENER LINIEN GmbH & Co KG kein Hinweis auf weitere Geschäftsvorfälle mit Unternehmen der „Wienwert-Gruppe“ bzw. deren Vertretern ergab.

9. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung an die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien

Empfehlung Nr. 1:

Es wurde empfohlen, künftig Kaufoptionen nur in umfassend begründeten und detailliert dokumentierten Ausnahmefällen einzugehen (s. Punkt 5.1).

Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird künftig eine der juristischen Person eingeräumte Kaufoption mit einer Change of Control-Klausel ergänzen, damit der von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien standardmäßig vereinbarte Ausschluss der Übertragbarkeit des Optionsrechtes an Dritte nicht durch einen Share-Deal umgangen werden kann.

Empfehlungen an die WIENER LINIEN GmbH & Co KG

Empfehlung Nr. 1:

Der Ablauf vom Auftrag durch die Geschäftsführung zum Ankauf einer unabdingbar benötigten Liegenschaft bis zum Vorliegen eines Verkehrswertgutachtens als Preis- und Verhandlungsgrundlage wäre zu beschleunigen (s. Punkt 5.2.2.3).

Stellungnahme der WIENER LINIEN GmbH & Co KG:

Die WIENER LINIEN GmbH & Co KG kommt der Empfehlung nach und wird bei künftigen Prozessen dieser Art verstärkt darauf achten, die internen Vorbereitungsschritte bestmöglich zu beschleunigen und in enger Abstimmung mit Immobilienbewerberinnen bzw. Immobilienbewertern rascher zu einem finalen Bewertungsgutachten zu kommen.

Zu dem gegenständlichen Vorhaben wird angemerkt, dass aufgrund der Anzahl der weiteren vom Projekt betroffenen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer und Berechtigten (insgesamt 5) gegenüber einem isolierten Liegenschaftserwerb umfangreichere Abstimmungen im Vorfeld erforderlich waren (insbesondere die einheitliche Kommunikation mit den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern und Berechtigten sowie Terminabstimmungen in einem engen zeitlichen Abstand zueinander).

Nach Angebotseinholung und Angebotsverhandlung mit dem Gutachter wurden insgesamt 5 Gutachten bei diesem in Auftrag gegeben. Termine für Befundungen waren durch den Gutachter in der Sommerurlaubszeit mit den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern und Berechtigten zu koordinieren.

Abweichend von einem isolierten Verkehrswertgutachten war vom Gutachter besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass alle 5 Gutachten auch im Verhältnis zueinander in sich schlüssig und stimmig waren.

Empfehlung Nr. 2:

Da davon auszugehen ist, dass das Entwicklungspotenzial solcher Gebiete - wie im gegenständlichen Fall - bekannt ist, und auch die dynamische Entwicklung steigender Immobilienpreise voraussichtlich noch weiter anhalten wird, wurde empfohlen, künftig bei derartigen Projekten den Immobilienerwerb möglichst frühzeitig durchzuführen und zeitgerecht dazu ein eisenbahnrechtliches Bauverfahren als Grundlage für ein allfällig erforderliches Enteignungsverfahren zu beantragen (s. Punkt 5.2.2.6).

Stellungnahme der WIENER LINIEN GmbH & Co KG:

Ein Erwerb von erforderlichen Immobilien bei derartigen Projekten ist erst nach Abschluss einer Vorprojektphase und Abstim-

mung dieser mit der Stadt Wien möglich. Diese Abstimmungs-
gespräche beinhalten auch die Finanzierung derartiger Projekte.
Erst nach diesen Schritten kann die Entscheidung zur Pro-
jektumsetzung und zum Erwerb erforderlicher Liegenschaften
erfolgen sowie daran angeschlossen die erforderliche Planung
und Verfahrenswahl.

Empfehlung Nr. 3:

Da der Aufwand für den Schlössertausch der Verkäuferin nicht in Rechnung gestellt wurde, wurde die künftige Betreuung auch diesbezüglicher Forderungen angeregt (s. Punkt 5.2.2.7).

Stellungnahme der WIENER LINIEN GmbH & Co KG:

Die WIENER LINIEN GmbH & Co KG kommt der Empfehlung nach.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im November 2022