

# **Bericht des Rechnungshofes**

**Media Quarter Marx**



## Inhaltsverzeichnis

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis _____	30
Abkürzungsverzeichnis _____	31

## Wien

### Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien

#### Media Quarter Marx

Kurzfassung _____	34
Prüfungsablauf und -gegenstand _____	49
Projektentwicklung _____	50
Projektabwicklung und Umsetzung _____	85
Verwertung _____	118
Neu Marx Standortmarketing GmbH _____	122
Prüfungsverlangen an den RH _____	128
Schlussempfehlungen _____	138

## ANHANG

Entscheidungsträger der überprüften Unternehmen _____	141
---	-----

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte des „Media Quarter Marx“ einschließlich des Medienzentrums MQM 3 (Gegenstand der Verlangensprüfung durch den RH) ____	51
Tabelle 1:	Chronologische Übersicht Media Quarter Marx _____	52
Abbildung 2:	Rahmenbedingungen zur Errichtung des Medienzentrums „Media Quarter Marx“ _____	53
Abbildung 3:	Beteiligungen Medienzentrum „Media Quarter Marx 3“ (MQM 3) bis Juni 2014 _____	73
Tabelle 2:	Mietzinsfreistellungen und Nachlässe _____	106
Tabelle 3:	Entwicklung der Verbindlichkeiten der MQM GmbH gegenüber Kreditinstituten ab 2009 _____	113
Tabelle 4:	Entwicklung des Bilanzverlustes der MQM GmbH ab 2007 _____	114
Tabelle 5:	Vergleich wirtschaftlicher Kennzahlen der Errichtung des Medienzentrums, 2007 und 2008 ____	117

## Abkürzungsverzeichnis

ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
Art.	Artikel
BGBL.	Bundesgesetzblatt
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
BVG MedKF-TG	Bundesverfassungsgesetz über die Transparenz von Medienkooperationen sowie von Werbeaufträgen und Förderungen an Medieninhaber eines periodischen Mediums
bzw.	beziehungsweise
etc.	et cetera
EUR	Euro
GF	Geschäftsführer
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.d.R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i.V.m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
KMU	Klein- und Mittelbetriebe
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
MQM GmbH	Media Quarter Marx Errichtungs und Verwertungsgesellschaft mbH
Nr.	Nummer
PPP	Public Private Partnership
rd.	rund
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl(en)

# Abkürzungen



u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
USt	Umsatzsteuer
v.a.	vor allem
VfGG	Verfassungsgerichtshofgesetz
VfGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
ZIT	ZIT – Die Technologieagentur der Stadt Wien GmbH

## Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien

### Media Quarter Marx

Der Projektablauf zu Errichtung und Betrieb des Medienzentrums „Media Quarter Marx 3“ (MQM 3) war komplex und wenig transparent. Weder die Wirtschaftsagentur Wien noch die ZIT – Die Technologieagentur der Stadt Wien GmbH holten vom privaten Projektpartner, der 60 % der Projektgesellschaft MQM GmbH hielt, Bonitätsnachweise, Bankgarantien oder Finanzierungszusagen ein oder führten ein Auswahlverfahren durch. Im Oktober 2012 stellte ein Gutachten fest, dass die Anteile des privaten Projektpartners an der Projektgesellschaft bereits seit dem Jahr 2007 einer anderen Aktiengesellschaft als wahren wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen waren und nicht den im Firmenbuch eingetragenen Gesellschaftern.

Die MQM GmbH gewährte ihren Mietern Nachlässe in Form von Mietzinsbefreiungen, Reduktionen bzw. gestaffelt angehobenen Mieten in Höhe von insgesamt rd. 847.500 EUR, um u.a. langfristige Mietverträge abschließen zu können. Ungeachtet dieser Nachlässe lag die Auslastung des Medienzentrums im April 2014 mit rd. 85,80 % noch deutlich unter der Planung des Jahres 2007 in Höhe von 95 %.

Insgesamt stiegen die Jahresverluste der MQM GmbH zwischen dem Jahr 2007 von rd. – 210.000 EUR auf rd. – 2,63 Mio. EUR im Jahr 2012. Zwar wies die Gesellschaft im Jahr 2013 erstmals einen Jahresgewinn von rd. 370.000 EUR auf, doch war dies u.a. darauf zurückzuführen, dass das Zinsniveau gegenüber 2012 um rd. 0,91 Prozentpunkte gefallen war. Der Bilanzverlust hatte sich bis zu diesem Zeitpunkt aber bereits auf rd. – 6,47 Mio. EUR kumuliert.

Im März 2014 fassten die Wirtschaftsagentur Wien, die ZIT und die private Beteiligungsgesellschaft den Beschluss, das Medienzentrum bis Ende 2014 zu veräußern.

## KURZFASSUNG

### Prüfungsziel

Ziel der Gebarungsüberprüfung des RH war die Beantwortung des an ihn gerichteten Prüfungsverlangens von Mitgliedern des Wiener Gemeinderats sowie die Beurteilung

- der Projektentwicklung durch die Wirtschaftsagentur Wien seit 2003 einschließlich Interessentensuche und Auswahl des privaten Partners,
- der Zweckmäßigkeit der anschließenden Gründung der MQM GmbH im Jahr 2007 mit einem Minderheitsanteil des öffentlichen Partners (40 % Anteil der ZIT),
- des finanziellen und vertraglichen Zusammenwirkens der ZIT und des privaten Partners in der MQM GmbH,
- der wirtschaftlichen Lage der MQM GmbH und
- der Errichtung und Verwertung des von der MQM GmbH im Zuge des Projekts errichteten Medienzentrums.

Darüber hinaus überprüfte der RH entsprechend dem Prüfungsverlangen die Rechtmäßigkeit der Ausschreibung für die Geschäftsführung der Neu Marx Standortmarketing GmbH. (TZ 1)

### Projektentwicklung

#### Projektumfang

Prüfungsgegenstand war das von der „Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH“ (MQM GmbH) errichtete und betriebene PPP-Projekt „Media Quarter Marx“ (MQM 3). (TZ 2)

#### Projekttablauf

Nach ihrer Gründung im Jahr 2007 erwarb die MQM GmbH von der Wirtschaftsagentur Wien zwei Liegenschaften und errichtete darauf das Medienzentrum. Im Syndikatsvertrag vom März 2007 war die Errichtung zwischen Juli 2007 bis Juli 2009 vorgesehen. Tatsächlich erfolgte die Errichtung von Mai 2009 bis September 2011. (TZ 3)

Der Projektablauf zur Errichtung des Projekts „Media Quarter Marx 3“ (MQM 3) war komplex und wenig transparent, weil

- kein Auswahlverfahren bezüglich des privaten Partners durchgeführt wurde,
- Gesellschaftsstrukturen und Organe der MQM GmbH während des Projekts und der Gebarungsüberprüfung mehrfach wechselten bzw. die öffentliche Trägergesellschaft ZIT letztlich aufgelöst wurde,
- durch die Doppelfunktion handelnder Privatpersonen u.a. als Makler und Käufer bzw. Mieter und Vermieter Interessenkonflikte nicht auszuschließen waren. (TZ 3)

Zudem lag die Dauer der Entwicklung und Errichtung des Medienzentrums bei insgesamt knapp zehn Jahren (zwischen 2003 bis 2012) inklusive eines um rund zwei Jahre späteren Baubeginns als in der Planung vorgesehen. Die Bauzeit konnte laut revidierter Planung eingehalten werden. (TZ 3)

Überdies beschränkte die von der Stadt Wien gewählte Vorgangsweise, als öffentliche Hand einen Minderheitsanteil (unter 50 %) an einer Projektgesellschaft zu halten, die Zuständigkeit der öffentlichen Finanzkontrolle und eine Prüfung war lediglich durch ein Erkenntnis des VfGH möglich. (TZ 3)

#### Projektliegenschaft

Die Wirtschaftsagentur Wien zog für ihre Transaktionen – dem Ankauf von zwei Liegenschaften in St. Marx und Verkauf einer Liegenschaft in Liesing – verschiedene Bezugswerte (pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und pro m<sup>2</sup> Grundfläche) heran, was die Vergleichbarkeit der Wirtschaftlichkeit der Transaktionen erschwerte. (TZ 4)

Zudem war der Kaufbeschluss vom November 2003 unter der Voraussetzung künftig zu erwartender Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans erfolgt, so dass die Wirtschaftsagentur Wien die Liegenschaften zu einem Kaufpreis (6,60 Mio. EUR) erwarb, den sie unter der Voraussetzung künftig zu erwartender Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans als angemessen erachtete, die jedoch bis zum Ankauf im März 2005 noch nicht gegeben waren. (TZ 4)

Das dem Ankauf zugrunde gelegte Gutachten war nicht von der Käuferin, der Wirtschaftsagentur Wien, sondern im Auftrag des Verkäufers erstellt worden. (TZ 4)

### Projektstrategie

Es fehlten strategische Grundlagen für das PPP-Projekt, weil weder die Anforderungen an einen noch die Notwendigkeit für einen privaten Partner zu erkennen waren. Der volkswirtschaftliche Nutzen war nicht dokumentiert und es war nicht erkennbar, in welcher Hinsicht eine Beteiligung der öffentlichen Hand für die Errichtung bzw. Erweiterung des großteils ohnehin fremdfinanzierten Medienquartiers MQM GmbH für die wirtschaftliche Entwicklung der als künftige Mieter in Betracht kommenden Medienunternehmen erforderlich, von Nutzen oder wirtschaftlich notwendig war. (TZ 5)

Die 60 %ige Beteiligung des privaten Partners reduzierte zwar das Eigenkapitalerfordernis der öffentlichen Hand am PPP-Projekt Media Quarter Marx auf 40 %, damit war jedoch auch die Beteiligung am Unternehmenswert und Unternehmensergebnis bzw. wirtschaftlichen Erfolg (Gewinnbeteiligung, Erlöse bei Anteilsverkäufen) auf 40 % beschränkt. (TZ 5)

Die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT konnten nicht nachvollziehbar darlegen, dass die private Beteiligungsgesellschaft der bestgeeignete Partner für die Realisierung des PPP-Projekts Media Quarter Marx war; dies insbesondere im Hinblick darauf, dass dem RH keine dokumentierten Verhandlungen mit anderen potenziellen Interessenten vorlagen. Überdies brachte die private Beteiligungsgesellschaft über die bloße Kapitalbeteiligung hinaus vertraglich keine vermögenswerten Leistungen (etwa branchenspezifisches Know-how) in das Projekt ein. (TZ 5)

### Projektbeteiligung

Das Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen im Medienbereich, wie es mit der MQM GmbH am 1. Februar 2007 erfolgte, war im Gesellschaftsvertrag der ZIT nicht ausdrücklich als Unternehmensgegenstand angeführt. Forschungstätigkeiten standen beim gegenständlichen Projekt nicht im Vordergrund und die im Medienzentrum angesiedelten Unternehmen wiesen mehrheitlich nicht die im Gesellschaftsvertrag der ZIT hervorgehobene Forschungsorientierung auf. Damit war die Beteiligung der ZIT an der MQM GmbH,

die somit zum überwiegenden Teil nicht dem Kernbereich der ZIT zuzurechnen war, nicht nachzuvollziehen. (TZ 6)

Die ZIT war mit Stichtag zum 31. Dezember 2013 aus dem Firmenbuch gelöscht worden und ihre Anteile an der MQM GmbH waren nunmehr auf die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH, einer weiteren 100 %-Tochtergesellschaft der Wirtschaftsagentur Wien, übertragen worden. (TZ 6)

#### Projektfinanzierung

Es war nicht nachvollziehbar, weshalb die Wirtschaftsagentur Wien der Ansicht war, das Medienzentrum nicht selbst finanzieren zu können. Die Wirtschaftsagentur Wien wies mit Ende 2007 einen vergleichsweise hohen Kassenbestand von rd. 33,97 Mio. EUR auf. Sie verkaufte zudem die für die Errichtung des Medienzentrums erforderliche Liegenschaft an die MQM GmbH und erlöste dafür 7,10 Mio. EUR. Allein mit diesem Erlös hätte sie bereits rd. 62,26 % der Anteile der MQM GmbH (bezogen auf das gesamte Eigenkapital von 11,41 Mio. EUR) erwerben können. Sie konnte zudem Darlehen von der Stadt Wien erhalten, so dass die öffentliche Hand in Form der Wirtschaftsagentur Wien dieses Projekt auch alleine hätte finanzieren können. Zudem war der größte Anteil des bis 2012 für die Errichtung des Medienzentrums eingesetzten Kapitals ohnedies fremdfinanziert (52,00 Mio. EUR bei Gesamtinvestitionskosten von rd. 64,27 Mio. EUR). (TZ 7)

#### Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH

#### Gründung

Die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT holten vor Abschluss des Gesellschaftsvertrags (1. Februar 2007) vom privaten Projektpartner keine Bonitätsnachweise, Bankgarantien oder Finanzierungszusagen ein. Sie gingen damit ein Rechtsgeschäft ein, ohne über eine Sicherheit zu verfügen, dass der private Projektpartner die für das PPP-Projekt erforderlichen Eigenmittel in Höhe von rd. 6,78 Mio. EUR einbringen konnte. Die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT vereinbarten zudem die Höhe dieser Finanzierungsleistung erst im Syndikatsvertrag (12. März 2007) – rund eineinhalb Monate nach Abschluss des Gesellschaftsvertrags. (TZ 8)

Sowohl die Wirtschaftsagentur Wien als auch die private Beteiligungsgesellschaft hielten die achtwöchige Frist zur Aufbringung des – über das Stammkapital hinausgehenden – Eigenkapitals von rd. 11,31 Mio. EUR nicht ein. (TZ 8)

Eine Ausstiegsmöglichkeit (Kündigungs- bzw. Rücktrittsrecht) für den Fall eines Zahlungsverzugs des privaten Partners hatte die öffentliche Hand nicht vereinbart. (TZ 8)

#### Beteiligungsverhältnisse

Nach dem Ausscheiden des Geschäftsführers, der laut Wirtschaftsagentur Wien Kompetenz in Fragen der Finanzierung und der Immobilienentwicklung aufwies, und dem Wechsel der Gesellschafter seitens der privaten Kapitalgesellschaft im Jänner 2010, die nunmehr zwei Drittel statt ursprünglich einem Drittel an der privaten Beteiligungsgesellschaft der MQM GmbH hielt, konnte diese maßgeblichen Einfluss ausüben. (TZ 9)

Durch eine fehlende Zustimmungsvereinbarung bzw. Exit-Klausel bei Eigentümerwechsel („Change of Control“) hatten es die Gesellschafter der MQM GmbH – insbesondere die ZIT als öffentlicher Partner – verabsäumt, auf Änderungen von Gesellschaftern und auch bei deren Muttergesellschaften reagieren zu können. Die ZIT als Vertreterin der öffentlichen Hand lief somit Gefahr, in einer Gesellschaft gebunden zu sein, deren Mehrheitsgesellschafter sie nicht selbst gewählt hatte. (TZ 9)

#### Gesellschaftsrechtliche Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse

Die im Firmenbuch eingetragenen Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft der MQM GmbH waren gemäß einem von der ZIT beauftragten Gutachten bereits seit 2007 nicht wirtschaftlicher Eigentümer der Geschäftsanteile, sondern die Anteile waren einer Beteiligungsholding AG als wahren wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen. Die Beteiligungsholding AG verfügte dadurch in wirtschaftlicher Hinsicht mittelbar über den 60 %igen Geschäftsanteil der privaten Beteiligungsgesellschaft an der MQM GmbH. (TZ 10)

Die Wirtschaftsagentur Wien bzw. die ZIT hatten nicht bereits den Wechsel der Eigentumsverhältnisse der privaten Beteiligungsgesellschaft der MQM GmbH zum Anlass für eine Prüfung der gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse und

deren Gesellschafter genommen, sondern ließen erst 2012 ein Gutachten erstellen. (TZ 10)

Nach ihren eigenen Angaben erlangten die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT erst im Juni 2012 durch dieses Gutachten von der Divergenz zwischen den im Firmenbuch eingetragenen und den tatsächlichen wirtschaftlichen Beteiligungsverhältnissen Kenntnis, obwohl im Jahr 2007 einer der Geschäftsführer der MQM GmbH sowohl Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft als auch Aufsichtsratsvorsitzender der genannten Beteiligungsholding AG war. (TZ 10)

#### Mehrheitsverhältnisse und Kontrolle

Beim unter Beiziehung privater Partner umgesetzten PPP-Projekt Media Quarter Marx hatte die öffentliche Hand – auch vor dem Hintergrund einer geplanten Investitionssumme von rd. 56,52 Mio. EUR – auf einen Mehrheitsanteil verzichtet und hielt lediglich 40 % an der MQM GmbH. (TZ 11)

In weiterer Folge erkannte die MQM GmbH die Zuständigkeit des RH zur Kontrolle ihrer Gebarung nicht an und verhinderte so die Gebarungsüberprüfung gemäß dem Verlangen der Mitglieder des Wiener Gemeinderats, so dass der RH die Gebarungsüberprüfung letztlich nur nach Antragstellung beim VfGH aufgrund der verfassungsgerichtlichen Erkenntnisse durchführen konnte. (TZ 11)

#### Geschäftsführer und Geschäftsordnung

Eine Geschäftsordnung der MQM GmbH lag ebenso wenig vor wie eine entsprechende Geschäftsverteilung für die Geschäftsführung. Weiters fehlten Geschäftsführerverträge. Der von der ZIT in die MQM GmbH nominierte Geschäftsführer war gleichzeitig Geschäftsführer der ZIT sowie der Gesellschaftervertreter der ZIT in der Generalversammlung der MQM GmbH, was zu Interessenkonflikten führen könnte. (TZ 12)

#### Verrechnung von Gehalt und Prämien

Der Geschäftsführer der ZIT hatte seine Tätigkeit grundsätzlich durch Anspruch auf Vergütung auszuüben, erhielt tatsächlich jedoch Prämienzahlungen. Die Prämienvereinbarung betreffend den Abschluss der Bauarbeiten „in time and in budget“ des von der ZIT in die

## Kurzfassung

MQM GmbH nominierten Geschäftsführers war rund ein Jahr nach Baubeginn und lediglich ein Jahr vor der geplanten Fertigstellung des Medienzentrums abgeschlossen worden. Die Vereinbarung war daher wenig ambitioniert. (TZ 13)

Es war nicht erkennbar, in welchem Ausmaß die jeweils von der ZIT und der privaten Beteiligungsgesellschaft nominierten Geschäftsführer Leistungen für die MQM GmbH erbrachten. Die ZIT hatte die Arbeitsleistung ihres Geschäftsführers und dessen Zielerreichungsprämie für Leistungen bei der MQM GmbH in Höhe von über 40.000 EUR nicht an diese weiterverrechnet. (TZ 13)

Dies führte dazu, dass die MQM GmbH ein wirtschaftlich besseres Ergebnis verzeichnete, als dies bei einer transparenten Weiterverrechnung der Fall wäre. (TZ 13)

## Projektentwicklung und Umsetzung

### Liegenschaftsbewertung

Zwischen der Bewertung (2004), dem Ankauf der Liegenschaft durch die Wirtschaftsagentur Wien (2005) und deren Verkauf (um 7,10 Mio. EUR) an die MQM GmbH (2007) hatte sich die Bebaubarkeit (von 24.000 m<sup>2</sup> auf 35.000 m<sup>2</sup>) und damit der Wert erhöht, ohne dass dies in eine erneute Bewertung eingeflossen war. Von der Wertsteigerung – bedingt durch die Umwidmung der öffentlichen Hand und die verbesserte Flächenausnutzung – konnte die MQM GmbH und damit zu 60 % die private Beteiligungsgesellschaft sowie zu 40 % die öffentliche Hand profitieren. (TZ 14)

### Bietverfahren

Die Wirtschaftsagentur Wien hatte die Liegenschaft an die MQM GmbH veräußert, ohne die Voraussetzungen der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand einzuhalten, weil sie kein Bietverfahren bzw. keine entsprechende aktuelle Wertermittlung vornahm. Eine Notifikation an die Europäische Kommission war unterblieben, wiewohl die Verkaufsabsicht schon zum Erwerbszeitpunkt gegeben war. Vielmehr hatte bereits der zwischen der Wirtschaftsagentur Wien, der ZIT und der MQM GmbH abgeschlossene Syndikatsvertrag den Verkauf der Liegenschaften an die MQM GmbH vorgesehen. (TZ 15)

## Gesamtinvestitionskosten und Weiterverrechnung

Im Syndikatsvertrag von 12. März 2007 waren die Gesamtinvestitionskosten des Medienzentrums mit rd. 56,52 Mio. EUR beziffert. Sie erhöhten sich einerseits infolge einer Ausweitung der Mietfläche auf 25.355,30 m<sup>2</sup> und andererseits von Qualitätsverbesserungen und zusätzlichen Mieterausbauten auf rd. 64,27 Mio. EUR.<sup>1</sup> Die MQM GmbH verrechnete lediglich einen Teil der im Bereich der Qualitätsverbesserungen und Mieterausbauten angefallenen Mehrkosten (2,98 Mio. EUR bzw. rd. 43 %) den Mietern weiter. Davon finanzierte die Stadt Wien 201.176 EUR für den Mieter Wirtschaftsagentur Wien. Die im Budget der MQM GmbH ausgewiesene durchschnittliche monatliche Miete im Medienzentrum in Höhe von rd. 13,33 EUR pro m<sup>2</sup> lag unter der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Syndikatsvertrags von 13,90 EUR pro m<sup>2</sup>; damit war der Plan, verbleibende Mehrkosten über die Mieten zu erwirtschaften, wenig realistisch. (TZ 16)

## Leistungen der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT

Die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT erbrachten seit 2005 zahlreiche Leistungen für das Medienzentrum bzw. die MQM GmbH, die sie nicht an die MQM GmbH weiterverrechnet hatten. Davon profitierte die MQM GmbH, damit zu 60 % deren private Beteiligungsgesellschaft sowie zu 40 % die ZIT. (TZ 17)

Zwischen der Wirtschaftsagentur Wien und der MQM GmbH existierte eine unklar zustande gekommene Leistungsvereinbarung über die Aufgaben der laufenden Buchhaltung und Bilanzierung, für die erst ab August 2011, vier Jahre nach der Gründung, ein schriftlicher Vertrag mit Entgeltregelung vorlag. (TZ 17)

Die Personalleistungen der Geschäftsführung aber auch der weiteren mit dem Projekt befassten Mitarbeiter der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT wurden seit dem Jahr 2007 nicht projektspezifisch aufgezeichnet – sie waren daher nicht bekannt – und somit nicht an die MQM GmbH weiterverrechnet. Ob und in welcher Höhe die private Beteiligungsgesellschaft Leistungen für die MQM GmbH erbrachte, war der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT ebenso nicht bekannt. (TZ 17)

<sup>1</sup> Von den Mehrkosten betrafen rd. 3,88 Mio. EUR Qualitätsverbesserungen. Der verbleibende Betrag war hauptsächlich der besseren (größeren) Bebaubarkeit geschuldet.

Dadurch konnten die wahren Kosten des Projekts nicht vollständig dargestellt werden bzw. war – insbesondere vor dem Hintergrund, eine anteilig ausgewogene Lastenaufteilung des PPP-Projekts sicherzustellen – nicht transparent, welche Leistungen die Gesellschafter mit welchem Kostenaufwand erbrachten. (TZ 17)

#### Projektsteuerung

Die einvernehmliche Vertragsauflösung mit der von der MQM GmbH beauftragten Projektsteuerung aufgrund mangelhafter Leistungen erfolgte erst zu einem Zeitpunkt (30. November 2011), als der Bau des Medienzentrums (September 2011, ohne Mieterausbauten) bereits weitestgehend fertiggestellt war. Die Gesamtaufwendung für die Projektsteuerung in Höhe von 926.023,83 EUR hatte die MQM GmbH zu tragen. (TZ 18)

#### Erstvermietung

Für den Abschluss eines Darlehens- bzw. Kreditvertrags der MQM GmbH in Höhe von 48,50 Mio. EUR zur Finanzierung des Medienzentrums war gemäß einem Beschluss der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Wien von September 2008 das Vorliegen eines zumindest fünfjährigen Vorvermietungsstands von 15 % der geplanten Gesamtmieteinnahmen – in Form abgeschlossener Mietverträge bzw. verbindlicher Angebote – Voraussetzung. (TZ 19)

Die MQM GmbH schloss bereits im September 2008 mit einem privaten Film- und TV-Unternehmen, das im Wesentlichen dieselben Geschäftsführer und Anteilseigner wie die private Mehrheitseigentümerin der vermietenden MQM GmbH selbst aufwies, einen Vertrag, ohne dessen Bonität zu prüfen bzw. Sicherstellungen einzuholen und obwohl das Unternehmen als Mieter bei einer weiteren Tochter der ZIT Mietrückstände von 231.423,05 EUR aufwies, bei der ebenfalls der von der ZIT in der MQM GmbH eingesetzte Geschäftsführer Geschäftsführer war. Durch diesen Mietvertrag sah die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Wien die Voraussetzungen für den Darlehenswert erfüllt. Dies war vor dem Hintergrund der personellen Verflechtungen kritisch zu sehen. (TZ 19)

Der Beginn dieses Mietverhältnisses verschob sich mehrmals (über einen Zeitraum von rd. 4,5 Jahren), so dass bis zum Eintreten eines angeworbenen Untermieters in das Mietvertragsverhältnis mit April 2012 keine Mietzahlungen zu entrichten waren. Die

MQM GmbH als Vermieterin gewährte dem Film- und TV-Unternehmen zudem Mietzinsfreistellungen in Höhe von 147.900 EUR und erließ ebenso die im Mietvertrag vereinbarte Kautions von 50.000 EUR. (TZ 19)

Zusätzlich übernahm die vermietende MQM GmbH in einer Vereinbarung vom März 2012 das finanzielle Risiko ihres Mieters – des privaten Film- und TV-Unternehmens –, indem sie auf Ansprüche gegen diesen aufgrund von Zahlungsausfällen des Untermieters verzichtete. Zudem verpflichtete sich die MQM GmbH zu einer Zahlung in Höhe von 198.000 EUR an das Film- und TV-Unternehmen für die Miete alternativer Studioflächen bei Bedarf des Untermieters. (TZ 20)

Darüber hinaus ging die MQM GmbH eine weitere, zu diesem Zeitpunkt bereits absehbare Zahlungsverpflichtung zugunsten des Film- und TV-Unternehmens in Höhe von 263.000 EUR für den Fall einer Veräußerung des Medienzentrums ein, weil diese Veräußerungsabsicht bereits bekannt war. (TZ 20)

#### Mieterstruktur

Das ursprüngliche Ziel der Stadt Wien, junge und kleine kreative Unternehmen mit hoher Innovationskraft bzw. Gründer zu stärken, war nur eingeschränkt verwirklicht. Tatsächlich mieteten Unternehmen und Einrichtungen der öffentlichen Hand mehr als ein Drittel der Flächen des Medienzentrums an. In Summe nutzten ein deutsches Unternehmen aus dem TV-Bereich, ein in Wien ansässiges Verlags- und Medienhaus sowie die im Eigentum der öffentlichen Hand stehende Wiener Zeitung GmbH zusammen mehr als 75 % der Fläche. (TZ 21)

Sowohl private als auch öffentliche Unternehmen (z.B. Wiener Zeitung GmbH, Verlags- und Medienhaus) hatten die damit verbundenen Arbeitsplätze nicht gänzlich neu geschaffen, sondern diese waren auch von anderen Standorten innerhalb Wiens in das Medienzentrum verlagert worden. (TZ 21)

#### Mietzinsfreistellungen und Nachlässe

Die Geschäftsführung der MQM GmbH gewährte in Abstimmung mit der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT Nachlässe in Form von Mietzinsbefreiungen, Reduktionen bzw. gestaffelt angehobenen Mieten in Höhe von insgesamt rd. 847.500 EUR. Es war der MQM GmbH

damit gelungen, langfristige Mietverträge abzuschließen und somit einnahmenseitige Risiken zu reduzieren. Die Nachlässe waren insbesondere vor dem Hintergrund großzügig, dass die MQM GmbH Kosten für Mieterausbauten in Höhe von 3,88 Mio. EUR nicht weiterverrechnet hatte. (TZ 22)

Ungeachtet dieser Nachlässe lag die bestehende Auslastung des Medienzentrums im April 2014 mit rd. 85,80 % noch deutlich unter der Planung der MQM GmbH des Jahres 2007 in Höhe von 95 %. (TZ 22)

#### Mietrückerstattung und Kaufoption

Die MQM GmbH gewährte darüber hinaus einem der Mieter, einem Verlags- und Medienhaus, das bei Unterzeichnung des Mietvertrags im Juni 2011 im Eigentum eines parteinahen Wiener Vereins bzw. dessen Beteiligungsgesellschaft stand, eine großzügige Mietrückerstattung in Höhe von 806.859,05 EUR, die einer Mietzinsfreistellung von etwas mehr als einem Jahr entsprach und an Bedingungen geknüpft war, die ohnehin auch im Mietvertrag geregelt waren. (TZ 23)

Darüber hinaus räumte die MQM GmbH ausschließlich diesem Verlags- und Medienhaus eine Kaufoption des Mietgegenstands (rd. 21 % der vermieteten Fläche des Medienzentrums) ein. Der im Mietvertrag festgehaltene Kaufpreis von 11 Mio. EUR beruhte auf dem Stand einer Bewertung des Jahres 2011 und wäre demgemäß bei einem allfälligen Verkauf ab dem Jahr 2017 nicht mehr aktuell. Somit war künftig nicht auszuschließen, dass bei einem tatsächlichen Verkauf eine Beihilfe verwirklicht würde, deren Rahmenbedingungen im Jahr 2011 festgelegt worden waren. (TZ 23)

#### Anmietung durch die Wirtschaftsagentur Wien

Die Wirtschaftsagentur Wien mietete als Syndikatspartnerin der MQM GmbH eine Teilfläche des Medienzentrums um rd. 14.000 EUR pro Monat an und generierte somit Mieteinnahmen für die MQM GmbH, mit der sie über die ZIT verbunden war. (TZ 24)

## Fremdkapital und Verbindlichkeiten

Die MQM GmbH musste infolge von Liquiditätsproblemen im Jahr 2012 bis zu 3,50 Mio. EUR zusätzliches Fremdkapital aufnehmen und wies hohe Verbindlichkeiten von rd. 52,37 Mio. EUR (2013) auf, die ihre wirtschaftliche Lage bis Ende 2037 belasten werden. (TZ 25)

Im überprüften Zeitraum profitierte die MQM GmbH von einem niedrigen Zinsniveau. So war der erstmalige Jahresgewinn im Jahr 2013 in Höhe von rd. 370.000 EUR u.a. darauf zurückzuführen, dass das Zinsniveau gegenüber 2012 um rd. 0,91 Prozentpunkte gefallen war (von 2,04 % auf 1,13 %) und sich die MQM GmbH dadurch im Vergleich zum Vorjahr rd. 430.000 EUR an Zinsen erspart hatte. Der Zinsaufwand und damit das Zinsniveau stellen für die MQM GmbH eine entscheidende Ergebniseinflussgröße dar, die bei steigenden Zinsen auch zu negativen Jahresüberschüssen führen können. (TZ 25)

## Bilanzverluste und Gewinnausschüttungen

Ungeachtet eines erstmaligen Jahresgewinns (2013) wies die MQM GmbH mit Ende 2013 einen hohen Bilanzverlust von rd. – 6,47 Mio. EUR auf. Die für 2014 und 2015 seitens der MQM GmbH geplanten Jahresüberschüsse von 268.052 EUR bzw. 778.209 EUR würden diesen zwar verringern, mit rd. – 5,43 Mio. EUR aber weiterhin ein hohes Niveau aufweisen. Ungeachtet der optimistischen Planungen wird der entstandene Bilanzverlust der MQM GmbH noch auf Jahre nachwirken. (TZ 26)

Ein Bilanzgewinn wäre umso eher bei kurzer Bauzeit und zeitnaher Vollvermietung zu erreichen. Eine Vollausslastung des Medienzentrums hatte die MQM GmbH jedoch erst für das Jahr 2016 geplant, somit vier Jahre nach dessen Fertigstellung. Zudem wird der Bilanzverlust der MQM GmbH mittelfristig keine Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter ermöglichen. (TZ 26)

## Rendite

Die budgetierte Projektrendite des Medienzentrums lag im Jahr 2014 – rund zwei Jahre nach der Inbetriebnahme – mit rd. 5,45 % knapp unter dem Ziel des Syndikatsvertrags von „über 6 %“. Der für das Nichterreichen des Renditeziels u.a. maßgebliche Leerstand lag mit den im Budget 2014 geplanten 11,41 % deutlich über dem ursprünglichen Planwert von 5 %. (TZ 27)

## Kurzfassung

Zudem ließ die MQM GmbH durch die im Hinblick auf eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Medienzentrums wenig zweckmäßige Berechnungsmethode der Rendite die laufenden Kosten bzw. den Jahresgewinn unberücksichtigt. (TZ 27)

## Verwertung

### Veräußerungsprozess 2011

Die ZIT räumte mit Zustimmung der Wirtschaftsagentur Wien im Jahr 2011 zwei Gesellschaften ein unwiderrufliches Abtretungsangebot über ihren Geschäftsanteil an der MQM GmbH in Höhe von insgesamt 40 % ein, ohne ein Bietverfahren oder eine Wertermittlung ihres Unternehmensanteils durch einen unabhängigen Sachverständigen durchgeführt zu haben. Dadurch war nicht nachvollziehbar, ob die Höhe des Gesamtabtretungspreises von rd. 5,21 Mio. EUR dem wahren Wert des Unternehmensanteils der ZIT entsprach. (TZ 28)

Die Zeitspanne, innerhalb der das Abtretungsangebot von Seiten der privaten Gesellschaften angenommen werden konnte, war mit nahezu drei Jahren lang. (TZ 28)

### Veräußerungsprozess 2014

Die genannten Gesellschaften übten ihr bis Ende 2013 von der ZIT eingeräumtes Recht auf Erwerb der Geschäftsanteile an der MQM GmbH nicht aus. In einer Syndikatsversammlung der MQM GmbH am 6. März 2014 fassten die Wirtschaftsagentur Wien, die ZIT und die private Beteiligungsgesellschaft den Beschluss zur Durchführung eines strukturierten Verkaufsprozesses. Der Verfahrensablauf sah u.a. die Erstellung eines Bewertungsgutachtens und die Erstellung der Transaktionsunterlagen zur Festlegung des Mindestkaufpreises bis Mitte April 2014, die Einholung verbindlicher Kaufangebote und einer Due Diligence bis Ende August 2014 sowie die Verkaufsverhandlungen samt Abschluss bis Ende 2014 vor. (TZ 29, 30)

Weder die Wirtschaftsagentur Wien noch die ZIT konnten das Bewertungsgutachten betreffend den Verkauf des Medienzentrums, das die Basis für den Mindestkaufpreis bildete und bereits Mitte April 2014 hätte fertiggestellt werden sollen, bis September 2014 dem RH vorlegen, womit der Zeitplan sowie der Abschluss der Veräußerungsbemühungen bis zum Ende des Jahres 2014 gefährdet waren. (TZ 29)

**Neu Marx Standortmarketing GmbH**

Die Gesellschaft hatte durchgehend Verluste zu verzeichnen. Diese betragen zwischen 2009 und 2013 in Summe rd. 1,69 Mio. EUR. (TZ 31)

**Aufnahmeverfahren der Geschäftsführung**

Die Begründungen für die Auswahl der ab August 2010 selbstständigen Geschäftsführerin der Neu Marx Standortmarketing GmbH waren teilweise wenig stichhaltig. Das Kriterium der in der Ausschreibung angeführten „Affinität zum Immobilienbereich“ fand nur eingeschränkt Berücksichtigung, hingegen waren die angeführten „sehr guten Kontakte zur Stadt Wien“ keine definierte Anforderung der Ausschreibung. (TZ 32)

Der außerordentlichen Gehaltserhöhung der Geschäftsführerin um rd. 10 % nach dem ersten Jahr lag weder eine erweiterte Aufgabenstellung noch eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Neu Marx Standortmarketing GmbH zugrunde, zumal die Gesellschaft zwischen 2010 und 2011 einen steigenden Bilanzverlust verzeichnete. (TZ 32)

Zudem lagen die Personalkosten (inklusive Dienstgeberbeiträge sowie Sozialversicherung etc.) nach der außerordentlichen Erhöhung sowie Indexierung nunmehr – ebenso wie bei der zweitgeordneten Bewerberin – außerhalb des ursprünglich bei der Ausschreibung der Geschäftsführerfunktion im Mai 2010 intern festgelegten Budgetrahmens von 100.000 EUR. (TZ 32)

**Prämie**

Die Zielvereinbarungen für die jährlichen Erfolgsprämien enthielten im Wesentlichen die allgemeinen Aufgaben der Geschäftsführung, die bereits in der Ausschreibung dargelegt waren. Zudem definierten die Zielvereinbarungen mehrheitlich Aufgaben statt Ziele. Dennoch erhielt die Geschäftsführerin im Jahr 2010 einen aliquoten Anteil sowie von 2011 bis 2013 jährlich die gesamte Prämie in Höhe eines Monatsgehalts. (TZ 33)

### Kenndaten des Projekts Media Quarter Marx (MQM 3)

Datum	Vertrag
<b>November 2003</b>	Beschluss der Wirtschaftsagentur Wien zum Erwerb zweier Liegenschaften in Wien, St. Marx
<b>März 2005</b>	Kauf der Liegenschaften durch die Wirtschaftsagentur Wien: 9.884 m <sup>2</sup> zu 667,75 EUR/m <sup>2</sup> ; gesamt rd. 6,60 Mio. EUR
<b>September 2005</b>	Beschluss der Wirtschaftsagentur Wien zur Gründung einer Projektgesellschaft (MQM GmbH); zudem Beschluss zum Verkauf der im März 2005 angekauften Liegenschaften um mindestens rd. 6,70 Mio. EUR an die Projektgesellschaft
<b>Februar bis März 2007</b>	Gründung der MQM GmbH: Gesellschafter: 40 % ZIT, 60 % private Beteiligungsgesellschaft
<b>März 2007</b>	Kauf der im März 2005 von der Wirtschaftsagentur Wien erworbenen Liegenschaften durch die MQM GmbH: 9.884 m <sup>2</sup> zu rd. 718 EUR/m <sup>2</sup> ; gesamt 7,10 Mio. EUR
<b>Mai 2009 bis September 2011</b>	Gebäudeerrichtung Medienzentrum MQM 3; Fertigstellungsanzeige im September 2011
<b>2012</b>	Abschluss der Innenausbauten und Inbetriebnahme; Beginn der Vermietung
<b>2014</b>	Einleitung des Verkaufsverfahrens der Projektgesellschaft MQM GmbH durch die ZIT und die Beteiligungsgesellschaft
<b>Juni 2014</b>	Übertragung des 40 %-Geschäftsanteils an der MQM GmbH im Wege der Abspaltung an die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH
<b>Gesamtinvestitionskosten:</b>	<b>64,27 Mio. EUR</b>

### Kenndaten der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH (MQM GmbH)

<b>Grundlagen</b>	Gesellschaftsvertrag vom 1. Februar 2007; Syndikatsvertrag vom 12. März 2007						
<b>Rechtsform</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung						
<b>Eigentümer</b>	öffentlicher Anteil von 40 %: ZIT – Die Technologieagentur der Stadt Wien GmbH; privater Anteil von 60 %: private Beteiligungsgesellschaft						
<b>Organe</b>	Geschäftsführung, Generalversammlung						
<b>Unternehmensgegenstand</b>	Entwicklung, Planung, Errichtung, Verwaltung und Verwertung eines Medienzentrums in Wien Erdberg (St. Marx)						
<b>Jahr</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
	in Mio. EUR						
Anlagevermögen	9,65	11,02	27,64	45,71	54,78	58,74	57,15
Jahresgewinn/–verlust	– 0,21	– 0,25	– 0,44	– 0,76	– 2,55	– 2,63	0,37
Bilanzgewinn/–verlust	– 0,21	– 0,46	– 0,90	– 1,66	– 4,21	– 6,84	– 6,47
Eigenkapital	11,19	10,94	10,51	9,74	7,19	4,57	4,93
Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	0,00	0,00	15,92	37,14	47,95	51,55	52,37

<sup>1</sup> gegenüber Kreditinstituten

Quellen: Wirtschaftsagentur Wien; ZIT; MQM GmbH

## Prüfungsablauf und -gegenstand

1 (1) Die Mitglieder des Gemeinderats der Stadt Wien Mag. Johann Gudenus, M.A.I.S. und Kollegen sowie Dkfm. Dr. Fritz Aichinger und Kollegen stellten im November 2012 gemäß § 73a der Wiener Stadtverfassung das Verlangen auf Gebarungsüberprüfung der Stadt Wien bzw. der ZIT – Die Technologieagentur der Stadt Wien GmbH (ZIT) durch den RH. Das Verlangen bezog sich auf die Gesellschaftsgründung der „Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH“ (MQM GmbH) und die „Entwicklung des Media Quarter Marx“.

(2) Ziel der Gebarungsüberprüfung des RH war die Beurteilung

- der Projektentwicklung durch die Wirtschaftsagentur Wien seit 2003 einschließlich Interessentensuche und Auswahl des privaten Partners,
- der Zweckmäßigkeit der anschließenden Gründung der MQM GmbH im Jahr 2007 mit einem Minderheitsanteil des öffentlichen Partners (40 % Anteil der ZIT),
- des finanziellen und vertraglichen Zusammenwirkens der ZIT und des privaten Partners in der MQM GmbH,
- der wirtschaftlichen Lage der MQM GmbH und
- der Errichtung und Verwertung des von der MQM GmbH im Zuge des Projekts errichteten Medienzentrums.

Darüber hinaus überprüfte der RH entsprechend dem Prüfungsverlangen die Rechtmäßigkeit der Ausschreibung für die Geschäftsführung der Neu Marx Standortmarketing GmbH.

(3) Zur Durchführung dieser Gebarungsüberprüfung übermittelte der RH im Februar und im März 2013 Prüfungsaufträge an das Magistrat der Stadt Wien, die MQM GmbH, die ZIT – als Gesellschafterin der MQM GmbH –, die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.<sup>2</sup> – als Eigentümerin der ZIT – sowie die Neu Marx Standortmarketing GmbH.

(4) Die MQM GmbH, die ZIT und die Wirtschaftsagentur Wien lehnten die Herausgabe von für die Durchführung der Gebarungsüberprüfung erforderlichen Unterlagen ab. Der RH war dadurch veranlasst, am 30. August 2013 mit drei Anträgen auf Entscheidung dieser Meinungsverschiedenheiten gemäß Art. 126a B-VG und § 36a VfGG an den Verfassungsgerichtshof (VfGH) heranzutreten.

<sup>2</sup> vormals Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF)

## Prüfungsablauf und –gegenstand

Diese Antragstellung hatte den Aufschub bzw. die Unterbrechung der Prüfungshandlungen bis zur Entscheidung durch den VfGH zur Folge. Die Unterbrechung bezog sich auf sämtliche von der Gebarungsüberprüfung betroffenen Rechtsträger und Dienststellen, sohin auch auf den Magistrat der Stadt Wien und die Neu Marx Standortmarketing GmbH.

Der VfGH sprach mit Erkenntnissen vom 12. Dezember 2013<sup>3</sup> aus, dass

- der RH zur Gebarungsüberprüfung der MQM GmbH zuständig und daher befugt ist, in sämtliche Unterlagen der Gesellschaft Einsicht zu nehmen, soweit diese zur Gebarung der MQM GmbH zählen,
- der RH zur Einsichtnahme in – bisher vorenthaltene – Unterlagen der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT zum Projekt Media Quarter Marx berechtigt ist.

Diese Entscheidung gab der VfGH im Jänner 2014 öffentlich bekannt.

Zudem hielt der VfGH im Dezember 2013 betreffend die Zuständigkeit des RH zum Projekt Media Quarter Marx fest, dass es nicht die Aufgabe des RH sei, im Rahmen seiner Prüfung die Gebarung bzw. steuerliche und finanzielle Risiken des privaten Partners sowie allfällige Kenntnisse der Wirtschaftsagentur Wien von diesen Risiken zu prüfen.

Aufgrund dieser Entscheidung nahm der RH Ende Jänner 2014 seine Gebarungsüberprüfung bei allen fünf genannten Stellen wieder auf und führte in der Folge seine Prüfungshandlungen bis Juli 2014 durch.

Zu dem im Jänner 2015 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die Wiener Standortentwicklung GmbH im Jänner 2015, die Wirtschaftsagentur Wien und die Stadt Wien im März 2015 sowie die Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH Ende März 2015 Stellung.

Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Mai 2015.

## Projektentwicklung

### Projektumfang

- 2 Das „Media Quarter Marx“ (MQM) beinhaltete mehrere Gebäude im Stadtentwicklungsgebiet St. Marx, im dritten Wiener Gemeindebezirk, die seit 2003 – auf den Flächen des dort ursprünglich angesiedelten Fleischgroßmarkts – entstanden waren.

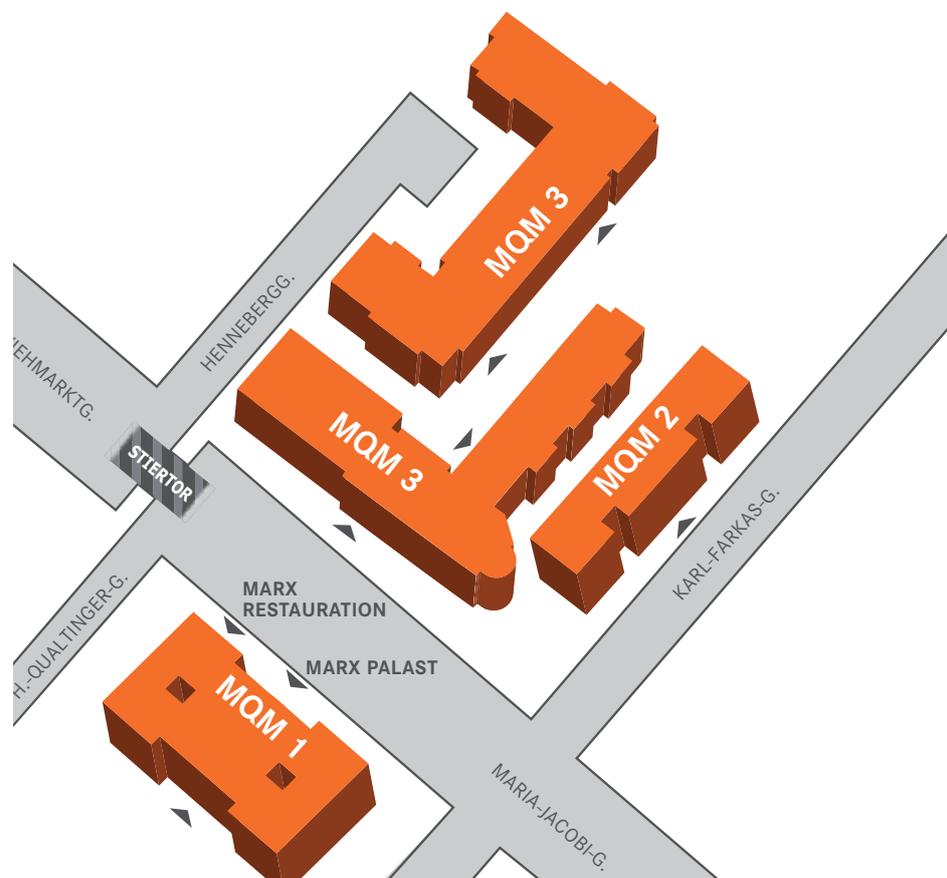
<sup>3</sup> Geschäftszahlen KR 1/2013, KR 2/2013, KR 3/2013

Der Stadtentwicklungsplan für Wien aus dem Jahr 2005 hatte das Gebiet „Bahnhof Wien – Europa Mitte, Erdberger Mais“, das den Stadtteil St. Marx umfasste, als Zielgebiet der Stadtentwicklung ausgewiesen. Die darüber hinausgehende „Wiener Strategie für Forschung, Technologie und Innovation“ vom Oktober 2007 definierte für den Bereich „Creative Industries/Medien“ eine Konsolidierung am Standort St. Marx.

Der RH überprüfte das von der „Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH (MQM GmbH) errichtete und betriebene PPP-Projekt „Media Quarter Marx“ (MQM 3).

In räumlicher Nähe zum MQM 3 befanden sich zwei weitere von Medienunternehmen genutzte Objekte (MQM 1, MQM 2), die nicht Gegenstand des Projekts (siehe nachfolgende Abbildung) waren.

Abbildung 1: Übersichtskarte des „Media Quarter Marx“ einschließlich des Medienzentrums MQM 3 (Gegenstand der Verlangensprüfung durch den RH)



Quellen: Wirtschaftsagentur Wien; MQM GmbH

## Projektentwicklung

### Projekttablauf

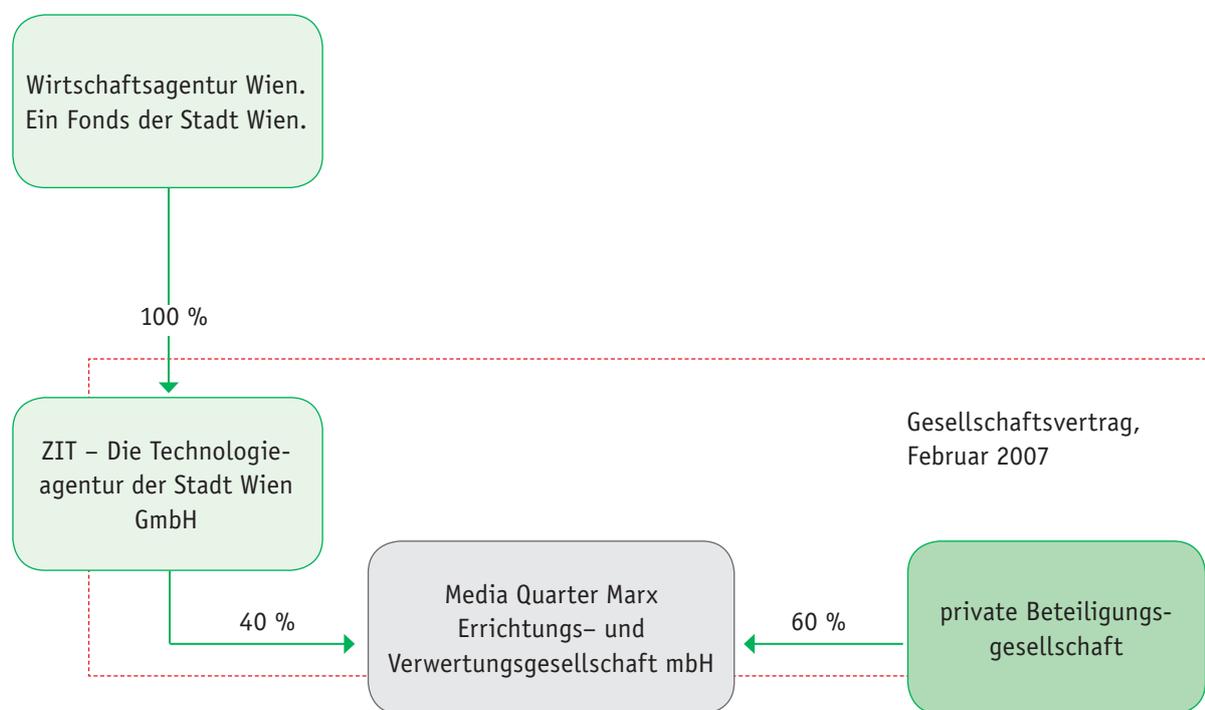
3.1 (1) Der Projekttablauf stellte sich wie in nachfolgender Tabelle dar:

<b>Tabelle 1: Chronologische Übersicht Media Quarter Marx</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gegenstand</b>	<b>Anmerkung</b>
10. November 2003	Beschluss zum Liegenschafts Kauf	Beschluss der Wirtschaftsagentur Wien zum Erwerb zweier Liegenschaften in Wien, St. Marx: Nutzfläche von 21.350 m <sup>2</sup> zu 310 EUR/m <sup>2</sup>
Mai 2004	Liegenschaftsbewertung	Bewertungsgutachten im Auftrag der Wirtschaftsagentur Wien im Hinblick auf den Erwerb zweier Liegenschaften in Wien, St. Marx mit rd. 6,43 Mio. EUR (gemäß Beschluss von 2003)
März 2005	Liegenschafts Kauf	Kauf der Liegenschaften durch die Wirtschaftsagentur Wien: 9.884 m <sup>2</sup> zu 667,75 EUR/m <sup>2</sup> ; gesamt rd. 6,60 Mio. EUR
28. September 2005	Beschluss zur Gründung einer Projektgesellschaft (MQM GmbH)	Beschluss der Wirtschaftsagentur Wien zur Gründung einer Projektgesellschaft (MQM GmbH); zudem Beschluss zum Verkauf der im März 2005 angekauften Liegenschaften um mindestens rd. 6,70 Mio. EUR an die Projektgesellschaft
1. Februar 2007	Gründung der MQM GmbH	Ermächtigung der ZIT zur Projektumsetzung; Gründung der MQM GmbH durch Abschluss eines Gesellschaftsvertrags; Gesellschafter: 40 % ZIT, 60 % private Beteiligungsgesellschaft
12. März 2007	Syndikatsvertrag im Hinblick auf die MQM GmbH	Abschluss eines Syndikatsvertrags zwischen den Gesellschaftern der MQM GmbH sowie der Wirtschaftsagentur Wien
12. März 2007	Liegenschafts Kauf	Kauf der im März 2005 von der Wirtschaftsagentur Wien erworbenen Liegenschaften durch die MQM GmbH: 9.884 m <sup>2</sup> zu 718,33 EUR/m <sup>2</sup> ; 7,10 Mio. EUR
2008	Planung	Planung und Bauausschreibungen zur Errichtung des Medienzentrums MQM 3
2009 bis 2011	Errichtung	Gebäude und Inneneinrichtung (Endausbau teilweise durch die MQM GmbH und teilweise durch die Mieter) um rd. 64,27 Mio. EUR; Fertigstellungsanzeige im September 2011
März 2011	Abtretungsanbot	Abtretungsanbot der ZIT (Option) zum Verkauf ihrer Anteile von 40 % an der MQM GmbH, befristet bis zum Ende des Jahres 2013
2012	Inbetriebnahme	Abschluss der Innenausbauten und Inbetriebnahme; Beginn der Vermietung
Dezember 2013	Auslaufen des Abtretungsanbots	Das von der ZIT eingeräumte Optionsrecht auf Erwerb ihrer Anteile in Höhe von 40 % an der MQM GmbH wird nicht ausgeübt.
Frühjahr 2014	Einleitung eines Verkaufsprozesses	Einleitung des Verkaufsverfahrens der Projektgesellschaft MQM GmbH
Juni 2014	Spaltungs- und Übernahmeverträge	Übertragung des 40 %-Geschäftsanteils der ZIT an der MQM GmbH im Wege der Abspaltung an die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH

Quelle: RH

(2) Die Wirtschaftsagentur Wien leitete im Jahr 2003 mit dem geplanten Erwerb zweier Liegenschaften die Errichtung des PPP-Projekts „Media Quarter Marx 3“ (MQM 3) ein. Die Gründung einer Projektgesellschaft (MQM GmbH) erfolgte im Februar und März 2007 durch einen Gesellschafts- und Syndikatsvertrag. Eigentümer waren die im Eigentum der Wirtschaftsagentur Wien stehende ZIT mit einem Minderheitsanteil von 40 % sowie eine private Beteiligungsgesellschaft mit 60 % der Gesellschaftsanteile, die erst einen Tag vor Abschluss des Gesellschaftsvertrags am 31. Jänner 2007 gegründet worden war (siehe TZ 8 und 9).

Abbildung 2: Rahmenbedingungen zur Errichtung des Medienzentrums „Media Quarter Marx“



Quellen: MQM GmbH; Darstellung RH

Ein Auswahlverfahren bzw. eine Bonitätsprüfung dieses privaten Partners (Beteiligungsgesellschaft) hatten die Wirtschaftsagentur Wien bzw. die Stadt Wien nicht vorgenommen (siehe TZ 8). Während des Projekts erfolgten im Jänner 2010 Änderungen in der Geschäftsführung der MQM GmbH sowie der Gesellschafterstruktur der Beteiligungsgesellschaft (siehe TZ 9). Vor dem Hintergrund von Pressemeldungen, die bereits 2010 auf die genannten Verflechtungen der Eigentumsverhältnisse verwiesen, beauftragte die ZIT im Jahr 2012 ein Gutachten. Dieses stellte fest, dass die private Beteiligungsgesellschaft bereits seit dem Jahr 2007 einer weiteren Beteiligungsholding AG als wahren wirt-

schaftlichem Eigentümer zuzurechnen war und nicht den tatsächlich im Firmenbuch eingetragenen Gesellschaftern (siehe TZ 9).

(3) Zwischen 2005 und 2007 beschloss die Wirtschaftsagentur Wien die Gründung einer Projektgesellschaft und beauftragte die Erstellung einer Projektstudie bzw. führte sie Planungen zur Bebaubarkeit der Fläche durch.

(4) Nach ihrer Gründung im März 2007 erwarb die MQM GmbH von der Wirtschaftsagentur Wien zwei Liegenschaften und errichtete darauf von Mai 2009 bis September 2011 das Medienzentrum (siehe TZ 16). Im Syndikatsvertrag vom März 2007 war die Errichtung zwischen Juli 2007 bis Juli 2009 vorgesehen. Die eigentliche Bauzeit blieb im Vergleich zur Planung nahezu unverändert. Danach begannen die Innenausbauten, die bis in das Jahr 2012 dauerten.

Die MQM GmbH schloss im September 2008 den ersten Mietvertrag über Teilflächen des Medienzentrums mit einer Gesellschaft ab, die im Wesentlichen dieselben Geschäftsführer und Anteilseigner hatte wie die private Mehrheitseigentümerin der vermietenden MQM GmbH selbst (siehe TZ 19).

(5) Die ZIT bot im März 2011 zwei privaten Gesellschaften die Abtretung ihrer Geschäftsanteile an der MQM GmbH (40 % des Stammkapitals) gegen ein Abtretungsentgelt von 5,21 Mio. EUR zum Kauf an. Die beiden Gesellschaften nahmen dieses bis 31. Dezember 2013 bindende und unwiderrufliche Angebot nicht an (siehe TZ 28 und 29). Die Maklergesellschaft für die Erstellung der Option (Abtretungs- und Besserungsangebot) war die Muttergesellschaft eines möglichen Käufers (siehe TZ 28).

(6) In weiterer Folge leiteten die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT im Frühjahr 2014 ein Verfahren zum Verkauf des gesamten MQM 3 bzw. 100 % der Geschäftsanteile an der MQM GmbH ein (siehe TZ 29). Im Jahr 2014 gab die Wirtschaftsagentur Wien im Zuge einer Restrukturierung die Auflösung der ZIT bekannt und plante, deren Agenden in die Holdingstruktur der Wirtschaftsagentur Wien zu integrieren.

(7) Mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 30. Juni 2014 übertrug die ZIT u.a. ihren 40 %-Geschäftsanteil an der MQM GmbH an die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH, einer weiteren Tochter der Wirtschaftsagentur Wien. Mit Stand September 2014 hielt demnach die Wirtschaftsagentur Wien mittelbar über die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH 40 % der Geschäftsanteile an der MQM GmbH.

**3.2** Der RH bewertete den Projektablauf zu Errichtung und Betrieb des Projekts „Media Quarter Marx 3“ (MQM 3) als komplex und wenig transparent, weil

- kein Auswahlverfahren bezüglich des privaten Partners durchgeführt wurde,
- Gesellschaftsstrukturen und Organe der MQM GmbH während des Projekts und der Gebarungsüberprüfung mehrfach wechselten bzw. die öffentliche Trägergesellschaft ZIT letztlich aufgelöst wurde,
- durch die Doppelfunktion handelnder Privatpersonen u.a. als Makler und Käufer bzw. Mieter und Vermieter Interessenkonflikte nicht auszuschließen waren (TZ 19).

Der RH wies zudem kritisch auf die Dauer der Entwicklung und Errichtung des Medienzentrums von insgesamt knapp zehn Jahren (zwischen 2003 bis 2012) hin. Der RH vermerkte ferner kritisch den um rund zwei Jahre späteren Baubeginn, anerkannte allerdings, dass die Bauzeit laut revidierter Planung eingehalten werden konnte.

Überdies beschränkte die von der Stadt Wien gewählte Vorgangsweise, als öffentliche Hand einen Minderheitsanteil (unter 50 %) an einer Projektgesellschaft zu halten, die Zuständigkeit der öffentlichen Finanzkontrolle. Eine Gebarungsüberprüfung durch den RH war lediglich durch ein Erkenntnis des VfGH möglich.

**3.3** *Die Wirtschaftsagentur Wien hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Syndikatsvertrag aus 2007 dargestellte Zeitplan einer unverbindlichen Annahme vor Beginn konkreter Planungen entspreche. Vorrangig sei es gewesen, auf die Wünsche der potenziellen Mieter flexibel einzugehen. Die Projektpartner hätten daher bei der Umsetzung immer unternehmerisch gehandelt und nicht streng nach einem strikt vorgegebenen Zeitplan. Die sorgfältige Planung sei eine wesentliche Voraussetzung dafür gewesen, dass in der Folge die Bauzeit plangemäß eingehalten worden sei, wie auch der RH anerkannt habe.*

*Laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien hätten die Stadt Wien, die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten alles unternommen, um die Prüfungshandlungen des RH bestmöglich zu unterstützen und alle in ihrer Verfügungsmacht stehenden Unterlagen dem RH vorgelegt.*

**3.4** Der RH erwiderte der Wirtschaftsagentur Wien, dass er die unternehmerische Handlungsweise nicht in Zweifel gezogen hatte. Ungeachtet dessen hatten die Wirtschaftlichkeitsberechnung – als Bestandteil des unterfertigten Syndikatsvertrags – sowie die Beschlüsse der Wirtschaftsagentur Wien einen Fertigstellungszeitpunkt im Jahr 2009 vorgesehen. Der RH hatte diesbezüglich auch empfohlen, den Gesellschafts- und Syndikatsvertrag inklusive der Wirtschaftlichkeitsberechnung den aktualisierten Gegebenheiten anzupassen (TZ 27). Zudem merkte der RH an, dass ein verzögerter Realisierungszeitpunkt bzw. eine längere Realisierungsdauer in der Regel Mehrkosten in Form von Preiserhöhungen, Finanzierungskosten sowie späteren Erträgen (siehe TZ 26) bei bereits anfallenden Gesellschaftskosten nach sich zogen.

Bezüglich der Beschränkung der öffentlichen Finanzkontrolle erinnerte der RH die Wirtschaftsagentur Wien daran, dass sie bis zur Entscheidung des VfGH im Dezember 2013 dem RH die Herausgabe von Unterlagen betreffend die Gründung, Tätigkeit und Gebarung der MQM GmbH (wie Mietverträge, Buchhaltungsunterlagen sowie die Korrespondenz mit der Beteiligungsholding AG) verweigert hatte.

#### Projektliegenschaft

**4.1** (1) Die Wirtschaftsagentur Wien beschloss im November 2003, zwei Liegenschaften im dritten Wiener Gemeindebezirk (Stadtteil St. Marx) von zwei privaten Unternehmen zu erwerben. Gleichzeitig beschloss sie den Verkauf einer Liegenschaft im 23. Wiener Gemeindebezirk (Liesing) an diese privaten Unternehmen. Der Bezugswert für den Kaufpreis (St. Marx) betrug rd. 310 EUR pro m<sup>2</sup> „Nutzfläche“<sup>4</sup>, hingegen orientierte sich der Verkaufspreis (Liesing) an einem Bezugswert von rd. 269 EUR pro m<sup>2</sup> „Grundfläche“<sup>5</sup>. Diese Beträge beruhten auf Erfahrungswerten der Wirtschaftsagentur Wien in St. Marx. Der geplante Transaktionswert sollte rd. 6,60 Mio. EUR betragen.

Die Wirtschaftsagentur Wien ging bei ihren Ankaufsüberlegungen in St. Marx von einer Bürobebauung mit einer möglichen Nutzfläche von rd. 21.350 m<sup>2</sup> aus, weil sie eine künftige Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans der zu erwerbenden Liegenschaften und somit eine bessere Ausnutzung der Fläche erwartete. Demgegenüber stand die rd. 24.500 m<sup>2</sup> große zu verkaufende Liegenschaft in Liesing, bei der die Wirtschaftsagentur Wien aufgrund der Bebauung als Produktionsstandort von einer ähnlichen Nutzfläche ausging.

<sup>4</sup> Die Nutzfläche bzw. Hauptnutzfläche ist die Summe jener Flächen, die dem Verwendungszweck des Bauwerks unmittelbar dienen.

<sup>5</sup> Die (Brutto-)Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



(2) Grundlage für die nachfolgenden Verkaufsverhandlungen durch die Wirtschaftsagentur Wien war eine Liegenschaftsbewertung eines – von Seiten der zwei Unternehmen (Verkäufer) beauftragten – Beratungsunternehmens vom Mai 2004. Das Gutachten bewertete die Liegenschaften mit insgesamt rd. 6,43 Mio. EUR.

(3) Im März 2005 kaufte die Wirtschaftsagentur Wien die Liegenschaften in Wien St. Marx um rd. 6,60 Mio. EUR (ohne USt). Bis zu diesem Zeitpunkt war die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung der Liegenschaften unverändert.

(4) Im Gegenzug verkaufte die Wirtschaftsagentur Wien – sie war ein Fonds im Sinne von § 19 des Wiener Landes-Stiftungs- und Fondsgesetzes – ihre als Bauland gewidmete Liegenschaft in Liesing um 6,60 Mio. EUR.

4.2 Der RH bemängelte, dass die Wirtschaftsagentur Wien für ihre Transaktionen – Ankauf von zwei Liegenschaften in St. Marx und Verkauf einer Liegenschaft in Liesing – verschiedene Bezugswerte (pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und pro m<sup>2</sup> Grundfläche) heranzog, was die Vergleichbarkeit der Wirtschaftlichkeit der Transaktionen erschwerte. Er empfahl der Wirtschaftsagentur Wien, im Sinne der Transparenz bei künftigen Liegenschaftstransaktionen einheitlich auf standardisierte Flächenkenngrößen zurückzugreifen.<sup>6</sup>

Überdies merkte der RH an, dass der Kaufbeschluss vom November 2003 unter der Voraussetzung künftig zu erwartender Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans erfolgte. Der RH gab unter risikoorientierten Gesichtspunkten zu bedenken, dass die Wirtschaftsagentur Wien die Liegenschaften zu einem Kaufpreis (6,60 Mio. EUR) erwarb, den sie unter der Voraussetzung künftig zu erwartender Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans als angemessen erachtete, die jedoch bis zum Ankauf im März 2005 noch nicht gegeben waren.

In diesem Zusammenhang wies der RH auch kritisch darauf hin, dass das dem Ankauf zugrunde gelegte Gutachten nicht von der Käuferin, der Wirtschaftsagentur Wien, sondern im Auftrag des Verkäufers erstellt worden war. Er empfahl der Wirtschaftsagentur Wien, den Wert von zu erwerbenden Liegenschaften durch eigene Gutachten zu plausibilisieren.

<sup>6</sup> Zum Beispiel gemäß der für Liegenschaftsbewertungen maßgeblichen ÖNORM (B 1800), in der die Nutz- und Grundfläche definiert war.

- 4.3 *Laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien hätten sich die Bezugsgrößen aus den unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten bzw. Bebauungspotenzialen der beiden Liegenschaften ergeben. Im Falle der Bewertung einer Betriebsliegenschaft sei aufgrund der geringen Bebauungsdichte eine Bezugsgröße entsprechend der Nutzfläche weder ziel führend noch marktüblich.*

*Das Gutachten habe ein unabhängiger Immobiliensachverständiger erstellt. An der Objektivität der Gutachtenserstellung bestünden keine wie immer gearteten Zweifel. Zudem habe die Gutachtenserstellung durch die Verkäufer den Vorteil, dass die Käuferin nicht mit den Kosten der Gutachtenserstellung belastet werde. Empfehlungsgemäß werde die Wirtschaftsagentur Wien zur Plausibilisierung des Wertes von zu erwerbenden Liegenschaften eigene Sachverständigengutachten einholen.*

- 4.4 Der RH hielt der Wirtschaftsagentur Wien entgegen, dass ein sinnvoller Vergleich der beiden Liegenschaften – bezogen auf die Nutzfläche – mithilfe von Kennzahlen möglich sein müsse, zumal es sich um eine gemeinsame Transaktion zweier Liegenschaften handelte, für die derselbe Wert ermittelt worden war. Im Sinne einer transparenten Entscheidungsfindung der Wirtschaftsagentur Wien sollte auch ein entsprechender Beschluss auf einer geeigneten Vergleichbarkeit gründen. Der RH erachtete die korrekte Ermittlung der Verkehrswerte der zwei Grundstücke für einen angemessenen Tausch für wesentlich.

Betreffend das Sachverständigengutachten erwiderte der RH, dass bei unabhängigen Gutachtern der Auftraggeber sowie Dritte nicht selbstverständlich davon ausgehen könnten, dass dieses mängelfrei sei. Bei unterschiedlichen Interessenslagen erachtete der RH eine Beauftragung von Gutachten durch die Käuferin als zweckmäßig, um sicherzustellen, dass die gutachterlichen Expertisen fach- und sachgerecht ausgeführt werden und verwies dazu auf die eigene Verantwortung für die Verkehrswertermittlung (siehe u.a. Berichte des RH „Ausgliederung des Immobilienmanagements des Landes Kärnten und Landesimmobiliengesellschaft Kärnten GmbH“, Reihe Kärnten 2013/1, sowie „Liegenschaftstransaktionen BMLVS, ASFINAG, Stadtentwicklungsfonds Korneuburg“, Reihe Bund 2014/5, TZ 11). Die allfälligen Kosten eines Gutachtens wären in Relation zur gesamten Transaktionssumme von 6,60 Mio. EUR zu sehen.

Der RH nahm daher die Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien, zur Plausibilisierung des Wertes von zu erwerbenden Liegenschaften eigene Sachverständigengutachten einzuholen, positiv zur Kenntnis.

## Projektstrategie

5.1 (1) Den Beschlüssen der Wirtschaftsagentur Wien aus den Jahren 2003 und 2005 lagen keine konkreten Angaben bzw. volkswirtschaftlichen Kosten–Nutzen–Analysen zugrunde, warum die beabsichtigte Beteiligung der öffentlichen Hand für die Weiterentwicklung des Medienquartiers bzw. für die wirtschaftliche Entwicklung der als künftige Mieter in Betracht kommenden Medienunternehmen erforderlich bzw. von Nutzen oder wirtschaftlich notwendig war. Das Projekt sollte beschlussgemäß großteils fremdfinanziert werden.

(2) Strategische Grundlagen und Überlegungen für ein PPP–Projekt im Medienbereich waren ebenso nicht vorhanden. Außerdem waren die Notwendigkeit bzw. die Anforderungen an einen privaten Partner nicht ausreichend dokumentiert.

Die Wirtschaftsagentur Wien teilte dem RH im Rahmen der Gebärungsüberprüfung mit, dass sich durch das PPP–Projekt folgende Vorteile ergäben:

- Die Stadt Wien müsse nur 40 % der Eigenmittel aufbringen (Schaffung eines Multiplikators für den Einsatz öffentlicher Mittel);
- die Stadt Wien trage nur 40 % des Risikos;
- private Gelder würden in langfristige, sinnvolle Immobilienprojekte investiert statt kurzfristig („spekulativ“) veranlagt werden.

(3) Die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT gaben an, mit einer Bank, einem Bauunternehmen und zwei im Geschäftsfeld Projektentwicklung tätigen Unternehmen Verhandlungen oder Vorgespräche geführt zu haben. Unterlagen dazu lagen jedoch nicht vor.

Die ZIT und die Wirtschaftsagentur Wien gaben gegenüber dem RH an, kein Auswahlverfahren unter potenziell möglichen Partnern durchgeführt zu haben, sondern beriefen sich darauf, dass unter den von der Wirtschaftsagentur Wien bzw. der ZIT vorgegebenen Bedingungen ausschließlich die private Beteiligungsgesellschaft an dem PPP–Projekt interessiert gewesen sei.

(4) Zudem bestanden keine sonstigen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber einem Partner, etwa zur Einbringung von medienpezifischem Know–how in das Projekt. Der Geschäftszweig des rechtlichen Mehrheitseigentümers der privaten Beteiligungsgesellschaft war der „Betrieb von Tennishallen“.

- 5.2 Der RH bemängelte die fehlenden strategischen Grundlagen für das PPP-Projekt, weil er weder die Anforderungen an einen noch die Notwendigkeit für einen privaten Partner zu erkennen vermochte.

Der RH kritisierte, dass der volkswirtschaftliche Nutzen nicht dokumentiert und es nicht erkennbar war, in welcher Hinsicht eine Beteiligung der öffentlichen Hand für die Errichtung bzw. Erweiterung des großteils ohnehin fremdfinanzierten Medienquartiers MQM für die wirtschaftliche Entwicklung der als künftige Mieter in Betracht kommenden Medienunternehmen erforderlich, von Nutzen oder wirtschaftlich notwendig war.

Der RH empfahl der Wirtschaftsagentur Wien daher, vor dem Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen die wirtschaftlichen Zielsetzungen von Unternehmensbeteiligungen sowie das Erfordernis der Unternehmensbeteiligung der öffentlichen Hand zur Erreichung dieser Zielsetzungen zu prüfen und das Ergebnis nachvollziehbar zu dokumentieren.

Zur Risikotragung der „Stadt Wien von 40 %“ hielt der RH entgegen, dass wie in jeder Kapitalgesellschaft die Gesellschafter nach ihren Anteilen am Stammkapital das Risiko tragen. Die 60 %ige Beteiligung des privaten Partners reduzierte zwar das Eigenkapitalerfordernis der öffentlichen Hand am PPP-Projekt Media Quarter Marx auf 40 %, damit war jedoch auch die Beteiligung am Unternehmenswert und Unternehmensergebnis bzw. wirtschaftlichen Erfolg (Gewinnbeteiligung, Erlöse bei Anteilsverkäufen) auf 40 % beschränkt.

Der RH kritisierte ferner, dass die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT nicht nachvollziehbar darlegen konnten, dass die private Beteiligungsgesellschaft der bestgeeignete Partner für die Realisierung des PPP-Projekts Media Quarter Marx war; dies insbesondere im Hinblick darauf, dass dem RH keine dokumentierten Verhandlungen mit anderen potenziellen Interessenten vorlagen. Der RH hielt überdies kritisch fest, dass die private Beteiligungsgesellschaft über die bloße Kapitalbeteiligung hinaus vertraglich keine vermögenswerten Leistungen (etwa branchenspezifisches Know-how) in das Projekt einbrachte.

Er empfahl der Wirtschaftsagentur Wien, eine entsprechende Strategie für PPP-Projekte zu entwickeln und bedarfsabhängig ein Anforderungsprofil an einen privaten Partner zu erstellen. Dieses sollte vor allem fehlendes Know-how der öffentlichen Hand abdecken.

5.3 Die Wirtschaftsagentur Wien verwies in ihrer Stellungnahme auf die strittige Messbarkeit von volkswirtschaftlichen Nutzenüberlegungen. Das Projekt Media Quarter Marx finde sich in der FTI-Strategie der Stadt Wien wieder und beinhalte verschiedene Unternehmensstrukturen von großen Medienkonzernen bis zu jungen und innovativen Start-ups. Sekundäreffekte wie Anzahl der angesiedelten Unternehmen, deren Beschäftigte sowie das ausgelöste Investitionsvolumen seien unbestritten und würden in der Wissensbilanz der ZIT festgehalten.

Bei PPP-Modellen handle es sich um anerkannte und akzeptierte Modelle kooperativen Zusammenwirkens von öffentlicher Hand und privaten Unternehmen ohne allgemeingültige Parameter für die Aufteilung der Eigentumsverhältnisse zwischen den Partnern, die im Einzelfall zu definieren seien. Es sei demnach nicht zwingend notwendig, dass bei dem gewählten Kooperationsmodell unter dem Aspekt der Kontrolle die Beteiligung der öffentlichen Hand überwiegen müsse. Dies könne, wie im gegenständlichen Projekt, bei dem vertraglich für alle wesentlichen Geschäftsführungsmaßnahmen die Zustimmung der Gesellschafter mit einem Konsensquorum von 80 % vereinbart worden sei, auch mit Instrumentarien, die das Gesellschaftsrecht zur Verfügung stelle, bewerkstelligt werden. Eben diese rechtlichen Verflechtungsmaßnahmen seien auch der Grund dafür gewesen, dass der VfGH eine Prüfungsbefugnis des RH hinsichtlich der MQM GmbH bejaht habe.

Wie in jeder Kapitalgesellschaft seien die Gesellschafter nach ihren Anteilen am Stammkapital an Gewinn und Verlust beteiligt. Im Übrigen seien die wirtschaftlichen Zielsetzungen des Projekts in der dem Syndikatsvertrag mit dem privaten Partner zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung dokumentiert, welche auch dem RH als Maßstab gedient habe.

Die Auswahl des privaten Partners sei insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass sich dieser klar zum Konzept des Media Quarter Marx bekannt habe, erfolgt. Mit der Suche sei bereits 2006 begonnen worden. Gespräche seien mit unterschiedlichen, potenziellen privaten Partnern geführt worden, die jedoch nicht bereit gewesen seien, den vom öffentlichen Partner aufgestellten Bedingungen für die erfolgreiche Umsetzung des Projekts näherzutreten.

Die Gesellschaft des privaten Partners sei erst zur Umsetzung des Projekts unter Federführung des ehemaligen Generaldirektors und Präsidenten der Oesterreichischen Nationalbank gegründet worden; somit habe als Geschäftsführer der VBM und von der VBM entsandter Geschäftsführer der MQM GmbH ein Partner gefunden werden können, der Kompetenz in Fragen der Finanzierung und der Immobilienentwicklung einge-

*bracht habe. Dieser sei die Schlüsselperson in der Gründungsphase der Gesellschaft gewesen und habe mit seiner genannten Kompetenz entscheidend zum Erfolg des Projekts beigetragen.*

*Die Wirtschaftsagentur Wien sicherte jedoch zu, in etwaigen zukünftigen Projekten, der Kritik des RH folgend, auf eine ausreichende Dokumentation der Projektpartnerauswahl zu achten.*

- 5.4 Der RH stellte gegenüber der Wirtschaftsagentur Wien klar, dass er keine generell ablehnende Haltung zu PPP-Modellen eingenommen hatte. Vielmehr wäre es im gegenständlichen Fall erforderlich gewesen, den Nutzen der Vorgangsweise bzw. eine ausgewogene Risikoteilung zwischen den öffentlichen Interessen und den Interessen privater Geschäftspartner zu belegen.<sup>7</sup>

Der RH erinnerte daran, dass die MQM GmbH im April 2013 nach einer Generalversammlung beschloss, die Prüfungskompetenz des RH nicht anzuerkennen, weswegen die Argumentation der Wirtschaftsagentur Wien, mit gesellschaftsrechtlichen Instrumenten eine entsprechende Prüfungsbefugnis des RH sichern zu können, ins Leere lief.

Zwar sind die Gesellschafter nach ihrem Anteil am Stammkapital am Gewinn und Verlust beteiligt, allerdings war der Verlust auf das Stammkapital beschränkt, demgegenüber ein allfälliger anteiliger Gewinn bei einer Veräußerung keiner solchen Beschränkung unterliegt. Somit war nach Ansicht des RH die Notwendigkeit zu hinterfragen, einem privaten Partner diese Möglichkeit in der Höhe von 60 % einzuräumen, dies umso mehr, als die Finanzierung des Projekts größtenteils über die kreditgebende Bank erfolgte.

Der RH konnte weder eine solche Notwendigkeit noch die Partnerauswahl nachvollziehen, weil das Projekt größtenteils fremdfinanziert war und der private Partner somit weder einen wesentlichen Finanzierungsbeitrag noch einen vereinbarten, dokumentierten Know-how-Beitrag zu leisten hatte. Somit war auch der Nutzen des partnerschaftlichen Anteilsverhältnisses für den RH nicht erkennbar.

Der RH wies darauf hin, dass die von der Wirtschaftsagentur Wien benannte Schlüsselperson bereits im September 2009 – d.h. vor der Realisierung des „Media Quarter Marx“ – aus der MQM GmbH ausgeschieden war. Allfällige Qualifikationen wie medienpezifische Kompetenzen seiner Nachfolger bzw. der gegenwärtigen Geschäftsführung des privaten Partners waren weder dokumentiert noch vereinbart worden.

<sup>7</sup> siehe dazu Bericht des RH, „Schieneninfrastrukturfinanzierungs-GesmbH“ (Reihe Bund 2001/2, TZ 18)

In diesem Zusammenhang hielt der RH zudem fest, dass aus den Unterlagen und Aufzeichnungen nicht nachvollziehbar war, welche Leistungen der private Partner in welchem Ausmaß erbracht hatte, wogegen die Arbeiten und Vorleistungen der öffentlichen Hand (Wirtschaftsagentur Wien und ZIT) zwar teilweise nicht weiterverrechnet und zeitaufgezeichnet, aber zumindest bekannt und dokumentiert waren (siehe TZ 17).

Vor diesem Hintergrund nahm der RH die Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien, in zukünftigen Projekten auf eine ausreichende Dokumentation der Projektpartnerauswahl zu achten, positiv zur Kenntnis.

#### Projektbeteiligung

6.1 (1) Mit Beschluss vom 1. Februar 2007 ermächtigte die Wirtschaftsagentur Wien ihre 100 %ige Tochtergesellschaft ZIT zur Projektumsetzung durch Abschluss eines Gesellschaftsvertrags zur Errichtung einer Projektgesellschaft sowie zum Abschluss eines Syndikatsvertrags. Daraufhin schloss die ZIT noch am selben Tag einen Gesellschaftsvertrag zur Gründung der MQM GmbH. Die ZIT übernahm 40 % der Gesellschaftsanteile, die private Beteiligungsgesellschaft 60 % der Anteile.

(2) Gemäß Gesellschaftsvertrag<sup>8</sup> war der Unternehmensgegenstand der ZIT u.a.

- die Förderung, Unterstützung und Beratung von Unternehmen in innovativen Branchen, insbesondere jener im technologischen Bereich,
- die Unterstützung bei Unternehmensgründungen, u.a. durch Kooperationen, Netzwerkbildungen und Unterstützung des Technologietransfers im Forschungs- und Technologiebereich,
- die Öffentlichkeitsarbeit im Forschungs- und Technologiebereich,
- der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften, Unternehmen und Forschungseinheiten, insbesondere an solchen, die vorwiegend auf dem Gebiet der Forschung und/oder Technologie tätig sind,
- der Erwerb, die Planung, Errichtung, Einrichtung, Instandhaltung und Vermietung von Bauwerken, insbesondere im Bereich forschungs- und technologisch orientierter Wirtschaftsparks.

<sup>8</sup> letztgültige Fassung vom Dezember 2000

Das Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen im Medienbereich war im Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich als Unternehmensgegenstand der ZIT angeführt, allerdings auch nicht explizit ausgeschlossen.

(3) Zwischen Juni 2010 und Mai 2013 war die ZIT zudem Hälfteeigentümerin der Neu Marx Standortmarketing GmbH. Gegenstand der Gesellschaft war v.a. Standortmarketing für das im dritten Wiener Gemeindebezirk gelegene Stadtentwicklungsgebiet „Neu Marx“, in dem auch das Medienzentrum lag.

(4) In dem von der MQM GmbH letztlich von 2009 bis 2011/2012 errichteten Medienzentrum nutzten zur Zeit der Gebarungsüberprüfung ein deutsches Unternehmen aus dem TV-Bereich, ein in Wien ansässiges Verlags- und Medienhaus sowie die im Eigentum der öffentlichen Hand stehende Wiener Zeitung GmbH zusammen mehr als 75 % der Fläche. Es handelte sich um Medienunternehmen, die nicht primär auf dem Gebiet der Forschung tätig waren (siehe TZ 21).

(5) Am 25. Juli 2014 wurden die Geschäftsanteile der ZIT an der MQM GmbH (40 %iger Anteil) gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag von der ZIT zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 abgespalten und im Rahmen einer Restrukturierung der Organisation von der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH, einer 100 %igen Tochtergesellschaft der Wirtschaftsagentur Wien, aufgenommen.

Die ZIT übertrug am 14. August 2014 aufgrund eines Umwandlungsvertrags das nach der Abspaltung der Geschäftsanteile verbliebene restliche Vermögen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 auf die Wirtschaftsagentur Wien. Die ZIT wurde mit diesem Datum im Firmenbuch gelöscht.

- 6.2** Der RH hielt fest, dass der Gesellschaftsvertrag der ZIT das Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen im Medienbereich, wie es mit der MQM GmbH am 1. Februar 2007 erfolgte, nicht ausdrücklich als Unternehmensgegenstand anführte; vielmehr betraf dies Gesellschaften, Unternehmen und Forschungseinheiten, insbesondere solche, die vorwiegend auf dem Gebiet der Forschung und/oder Technologie tätig waren. Da Forschungstätigkeiten beim gegenständlichen Projekt nicht im Vordergrund standen und die im Medienzentrum angesiedelten Unternehmen mehrheitlich nicht die im Gesellschaftsvertrag der ZIT hervorgehobene Forschungsorientierung aufwiesen, war für den RH die Beteiligung der ZIT an der MQM GmbH, die somit zum überwiegenden Teil nicht dem Kernbereich der ZIT zuzurechnen war, nicht nachzuvollziehen.

Im Übrigen hielt der RH fest, dass die ZIT mit Stichtag zum 31. Dezember 2013 im Firmenbuch gelöscht wurde und ihre Anteile an der MQM GmbH nunmehr auf die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH, einer weiteren 100 %-Tochtergesellschaft der Wirtschaftsagentur Wien, übertragen worden waren.

- 6.3 *Die Wirtschaftsagentur Wien stellte in ihrer Stellungnahme klar, dass es sich bei der MQM GmbH nicht um ein Medienunternehmen, sondern um eine Projektgesellschaft handle, die als einzige Aufgabe das gegenständliche Medienquartier zu errichten und zu verwerten habe. In § 2 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags der ZIT sei als Gegenstand des Unternehmens u.a. „der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften ...“ angeführt.*

*Die Gründung der MQM GmbH und somit der Erwerb der Beteiligung der ZIT an dieser Gesellschaft seien zudem durch das Präsidium der Wirtschaftsagentur Wien, deren „Muttergesellschaft“, mit Beschluss vom 28. September 2005 genehmigt worden.*

- 6.4 Der RH entgegnete der Wirtschaftsagentur Wien, dass er nicht die Zulässigkeit der Beteiligung beanstandet, sondern darauf verwiesen hatte, dass die ZIT laut ihrem Gesellschaftsvertrag primär Unternehmen im Forschungs- und Technologiebereich Unterstützung leisten sollte. Die Beteiligung der ZIT an der MQM GmbH war nicht diesem Kernbereich der ZIT zuzurechnen, weil das von der MQM GmbH realisierte Projekt Media Quarter Marx überwiegend nicht der Forschung und Technologieentwicklung diene. Gegenstand des Projekts war vielmehr die Errichtung eines überwiegend von Medienunternehmen (Unternehmen aus dem TV-Bereich und dem Verlagsbereich) genutzten Medienzentrums. Zudem war – wie die Wirtschaftsagentur Wien in ihrer Stellungnahme zutreffend feststellte – die MQM GmbH lediglich eine Projektgesellschaft, die als einzige Aufgabe das gegenständliche Medienquartier zu errichten und zu verwerten hatte.

Ergänzend verwies der RH in diesem Zusammenhang darauf, dass die Wirtschaftsagentur Wien im Zuge der Neuordnung der Beteiligungsstruktur (mit Jänner 2014) die Anteile an der MQM GmbH einer Immobiliengesellschaft (Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH) übertrug. Der Schwerpunkt des Projekts Media Quarter Marx war demnach auch für die Wirtschaftsagentur Wien im Immobilienbereich gelegen.

## Projektentwicklung

### Projektfinanzierung

**7.1** (1) Aufbauend auf dem Liegenschaftsankauf beschloss die Wirtschaftsagentur Wien im September 2005 die Rahmenbedingungen des PPP-Projekts „Media Quarter Marx“. Der Beschluss sah die Gründung einer Projektgesellschaft in Form einer GmbH vor. Die Projektgesellschaft sollte die zuvor von der Wirtschaftsagentur Wien erworbenen Liegenschaften ankaufen und darauf ein Medienzentrum mit einem Investitionsvolumen von rd. 45 Mio. EUR errichten. Zur Finanzierung sollte die Projektgesellschaft mit Eigenmitteln von rd. 15 % bis 25 % ausgestattet werden. Der Großteil der Investitionen sollte jedoch fremdfinanziert werden.

(2) Das Eigenkapitalerfordernis der Projektgesellschaft MQM GmbH einschließlich des Stammkapitals (100.000 EUR) belief sich auf insgesamt rd. 11,41 Mio. EUR. Tatsächlich betrug das von der MQM GmbH im Rahmen der Errichtung des Medienzentrums bis 2012 aufgenommene Fremdkapital rd. 52,00 Mio. EUR bei Gesamtinvestitionskosten von rd. 64,27 Mio. EUR. Ungeachtet der Frage, ob die Wirtschaftsagentur Wien das Eigenkapital alleine hätte finanzieren können, war diese gegenüber dem RH der Ansicht, dass eine Projektumsetzung ohne private Beteiligung wirtschaftlich „nicht möglich gewesen“ sei.

Diesbezüglich waren folgende Sachverhalte zu berücksichtigen:

- Im März 2007 verkaufte die Wirtschaftsagentur Wien der MQM GmbH – wie im Syndikatsvertrag vorgesehen – die für die Errichtung des Medienzentrums erforderlichen Liegenschaften um rd. 7,10 Mio. EUR.
- Laut Jahresabschluss wies die Wirtschaftsagentur Wien zum 31. Dezember 2007 einen Kassenbestand von rd. 33,97 Mio. EUR auf. Das Anlagevermögen betrug rd. 81,67 Mio. EUR, wobei der Großmutterzuschuss an die MQM GmbH mit rd. 4,52 Mio. EUR inkludiert war. Das Eigenkapital belief sich auf rd. 187,46 Mio. EUR (siehe TZ 8).
- Unabhängig davon konnte die Wirtschaftsagentur Wien entsprechende Darlehen der Stadt Wien erhalten, die das Eigenkapitalerfordernis bei der MQM GmbH abdeckten.

**7.2** Für den RH war nicht nachvollziehbar, weshalb die Wirtschaftsagentur Wien der Ansicht war, das Medienzentrum nicht selbst finanzieren zu können. Der RH verwies auf die wirtschaftlichen Kennzahlen der Wirtschaftsagentur Wien, insbesondere auf ihren vergleichsweise hohen Kassenbestand.

Der RH wies zudem darauf hin, dass die Wirtschaftsagentur Wien die für die Errichtung des Medienzentrums erforderliche Liegenschaft an die MQM GmbH verkaufte und dafür 7,10 Mio. EUR erlöste. Allein mit diesem Erlös hätte sie bereits rd. 62,26 % der Anteile der MQM GmbH (bezogen auf das gesamte Eigenkapital von 11,41 Mio. EUR) erwerben können. Für eine 100 %ige Eigentümerschaft hätte sie lediglich rd. 4,31 Mio. EUR aufwenden müssen. Unabhängig davon merkte der RH an, dass die Wirtschaftsagentur Wien Darlehen von der Stadt Wien erhalten konnte.

Der RH merkte zudem an, dass der größte Anteil des bis 2012 für die Errichtung des Medienzentrums eingesetzten Kapitals ohnedies fremdfinanziert (52,00 Mio. EUR bei Gesamtinvestitionskosten von rd. 64,27 Mio. EUR) war.

Der RH vertrat somit die Ansicht, dass die öffentliche Hand in Form der Wirtschaftsagentur Wien dieses Projekt auch alleine hätte finanzieren können.

- 7.3** Die Wirtschaftsagentur Wien verwies in ihrer Stellungnahme erneut auf die Teilung von Risiko und Erfolg im Rahmen von PPP-Projekten. Eine wesentliche Zielsetzung dieses Ansatzes sei dabei die Risikominimierung, zudem die Wirtschaftsagentur Wien dieses Projekt in einer wirtschaftlich sehr schwierigen Zeit umzusetzen gehabt habe.

*Der vom RH aufgezeigte hohe Kassenbestand rechtfertige es nicht, ein Immobilienprojekt allein zu finanzieren, wenn durch die Hereinnahme von privaten Partnern die Möglichkeit bestehe, die mit der Projektumsetzung verbundenen wirtschaftlichen Risiken zu reduzieren. Auch erscheine es rücksichtlich der vielfältigen Aufgaben der Wirtschaftsagentur Wien nicht zweckmäßig, zur Verfügung stehende Mittel zu einem Großteil in ein einziges Projekt zu investieren.*

- 7.4** Der RH erinnerte die Wirtschaftsagentur Wien daran, dass diese der Ansicht gewesen war, dass eine Projektumsetzung ohne private Beteiligung wirtschaftlich „nicht möglich gewesen“ wäre. Vor dem Hintergrund des Kassenbestandes, des Anlagevermögens der Wirtschaftsagentur Wien sowie der Einnahmen aus dem Liegenschaftsverkauf lagen diese Mittel nach Ansicht des RH deutlich über den erforderlichen 11 Mio. EUR für Eigen- und Stammkapital der Gesellschaft. Somit konnte der RH auch die Aussage der Wirtschaftsagentur Wien – zur Verfügung stehende Mittel zu einem Großteil in ein einziges Projekt investieren zu müssen – nicht nachvollziehen.

Der RH verkannte dabei nicht die Möglichkeiten der Risikominimierung, die sich durch die Beteiligung privater Partner in PPP-Projekten im Allgemeinen boten. Dabei wäre seitens der öffentlichen Hand allerdings zu überlegen und zu dokumentieren gewesen, welche Beiträge eines privaten Partners (wie z.B. Kompetenz, Kapital) nun tatsächlich benötigt würden und von ihm einzubringen wären.

Media Quarter Marx  
Errichtungs- und  
Verwertungsgesellschaft mbH

Gründung

**8.1** (1) Die Gründung der Projektgesellschaft (MQM GmbH) erfolgte im Februar 2007. Eigentümer waren die zu 100 % im Eigentum der Wirtschaftsagentur Wien stehende ZIT (40 %) sowie eine private Beteiligungsgesellschaft (60 %). Das Stammkapital betrug 100.000 EUR und war damit wesentlich geringer als das für die Errichtung des geplanten Medienzentrums erforderliche Eigenkapital. Weder die Wirtschaftsagentur Wien noch die ZIT verlangten vor Abschluss des Gesellschaftsvertrags am 1. Februar 2007 Bonitätsnachweise, Bankgarantien oder Finanzierungszusagen von der privaten Beteiligungsgesellschaft, die erst einen Tag vor Abschluss des Gesellschaftsvertrags am 31. Jänner 2007 gegründet worden war.

(2) Überdies erfolgte erst mit dem am 12. März 2007 geschlossenen Syndikatsvertrag eine Festlegung der über das Stammkapital hinausgehenden Finanzierungsleistungen der privaten Beteiligungsgesellschaft. Die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT nahmen auch keine Prüfung hinsichtlich der Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft (zwei natürliche Personen und eine Kapitalgesellschaft), die jeweils ein Drittel der Gesellschaft hielten, vor. Die Wirtschaftsagentur Wien teilte im Rahmen der Gebarungsüberprüfung mit, dass eine derartige Prüfung – u.a. vor dem Hintergrund der Beteiligung des ehemaligen Generaldirektors und Präsidenten der Oesterreichischen Nationalbank – nicht stattgefunden hatte und verwies u.a. auf die Bewilligung seitens der finanzierenden Bank.

(3) Von der Finanzierung des Investitionsvolumens, das zu 20 % mit Eigenkapital erfolgen sollte, hatte die private Beteiligungsgesellschaft entsprechend ihrem Geschäftsanteil rd. 6,78 Mio. EUR zu tragen. Dieses war bis längstens acht Wochen nach Unterzeichnung des Syndikatsvertrags zu erbringen.

Weder die erste noch die zweite Zahlung der privaten Beteiligungsgesellschaft in Höhe von jeweils rd. 3,39 Mio. EUR erfolgte innerhalb der vereinbarten Frist (bis zum 7. Mai 2007), sondern erst am 23. Mai 2007 und am 5. Juni 2007. Die Wirtschaftsagentur Wien führte ihre Über-

weisungen am 24. Mai 2007 bzw. am 13. Juni 2007 durch, sohin ebenfalls verspätet. Ausstiegsmöglichkeiten der öffentlichen Hand wie ein Kündigungs- bzw. Rücktrittsrecht für den Fall eines Zahlungsverzugs waren nicht vereinbart.

- 8.2 Der RH bemängelte, dass die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT die Höhe der Finanzierungsleistung erst im Syndikatsvertrag (12. März 2007) – rund eineinhalb Monate nach Abschluss des Gesellschaftsvertrags – vereinbarten.

Im Hinblick auf eine Risikominimierung beim Einsatz öffentlicher Mittel beanstandete der RH, dass die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT vor Abschluss des Gesellschaftsvertrags (1. Februar 2007) vom privaten Projektpartner keine Bonitätsnachweise, Bankgarantien oder Finanzierungszusagen einholten. Sie gingen damit ein Rechtsgeschäft ein, ohne über eine Sicherheit zu verfügen, dass der private Projektpartner die für das PPP-Projekt erforderlichen Eigenmittel in Höhe von rd. 6,78 Mio. EUR einbringen konnte. Zudem erfolgte die Bewilligung der finanzierenden Bank erst 2008/2009 und somit nach der Gründung der MQM GmbH.

Der RH kritisierte, dass sowohl die Wirtschaftsagentur Wien als auch die private Beteiligungsgesellschaft die achtwöchige Frist zur Aufbringung des – über das Stammkapital hinausgehenden – Eigenkapitals von rd. 11,31 Mio. EUR nicht einhielten. Dies bestätigte nach Auffassung des RH die Notwendigkeit, dass die öffentliche Hand entsprechende Sicherheiten vom privaten Partner bei Gründung der MQM GmbH hätte einholen müssen. So wäre nach Ansicht des RH für die öffentliche Hand (Wirtschaftsagentur Wien, ZIT) eine Ausstiegsmöglichkeit (Kündigungs- bzw. Rücktrittsrecht) für den Fall eines Zahlungsverzugs des privaten Partners zweckmäßig gewesen.

Der RH empfahl der Wirtschaftsagentur Wien daher, vor dem Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen bzw. bei PPP-Projekten entsprechend dokumentierte Sicherheiten (z.B. Bankgarantie) des privaten Partners einzufordern oder Bonitätsprüfungen bzw. Due-Diligence-Prüfungen durchzuführen.

Weiters empfahl der RH der Wirtschaftsagentur Wien, eine Ausstiegsmöglichkeit (Kündigungs- bzw. Rücktrittsrecht) der öffentlichen Hand für den Fall eines qualifizierten Zahlungsverzugs des privaten Partners zu vereinbaren.

- 8.3** *Die Wirtschaftsagentur Wien hielt dem RH in ihrer Stellungnahme entgegen, dass der private Projektpartner zur Umsetzung des Projekts im Jänner 2007 neu gegründet wurde. Die Prüfung der Gebarung einer soeben gegründeten Gesellschaft sei nicht aussagekräftig. Die zugänglichen Informationen im Firmenbuch seien zudem geprüft worden.*

*Vor diesem Hintergrund habe der Syndikatsvertrag vorgesehen, dass der private Projektpartner seinen Finanzierungsanteil bereits am Projektbeginn einzubringen hatte. Damit habe der private Projektpartner unmittelbar am Beginn der Projektzusammenarbeit seine Bonität durch die Einzahlung der vereinbarten Finanzierungsleistung unter Beweis gestellt.*

*Es sei das Wesen einer GmbH, dass die Gesellschafter nur mit der Stammeinlage haften würden. Die Bonität des privaten Partners sei für dieses Projekt daher nur insofern von Relevanz, als sie die von diesem einzubringenden Eigenmittel betreffe. Diese seien von einer renommierten inländischen Bank auf das Konto der MQM überwiesen worden. Die vom RH vorgenannten Prüfungen wären nur dann relevant gewesen, wenn die Gesellschafter Haftungen und/oder Nachschussverpflichtungen übernommen hätten.*

*Das Projekt sei von der ZIT und der Wirtschaftsagentur Wien unter Beiziehung unterschiedlicher Experten entwickelt, geprüft und durch das Präsidium bewilligt worden. Auch unterschiedliche Banken hätten das Projekt mit positivem Finanzierungsergebnis geprüft. Zweifel an der Bonität des privaten Projektpartners seien dabei nicht aufgekommen. Die verspätete Einzahlungsfrist des privaten Partners um rd. 14 Tage habe eine ebensolche „verspätete“ Einzahlung durch die Wirtschaftsagentur Wien zur Folge gehabt, weil diese ihren Anteil – im Interesse einer Risikominimierung beim Einsatz öffentlicher Mittel – erst Zug um Zug, und somit erst nach Einzahlung des Privaten, geleistet habe.*

*Bezüglich der Kündigungs- und Rücktrittsrechte wies die Wirtschaftsagentur Wien darauf hin, dass deren Ausübung eine Rückabwicklung bzw. die wechselseitige Zurückstellung der ausgetauschten Leistungen zur Folge habe. Dies sei bei derartigen Projekten schwierig, kosten- und zeitintensiv bzw. unmöglich (Rohbau).*

*Im gegenständlichen Projekt hätten Wirtschaftsagentur Wien und ZIT bewusst eine Einzahlung des Gesamtbetrags der Eigenkapitalleistung vom privaten Partner vor Projektstart gefordert, um das Ausfallrisiko von Anfang an auszuschließen. Eine zusätzliche „Sicherheit“ habe sich damit erübrigt.*



8.4 Der RH entgegnete der Wirtschaftsagentur Wien, dass seiner Ansicht nach eine entsprechende Prüfung der Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft nicht erst mit der Gesellschaftsgründung, sondern bereits davor erfolgen hätte sollen; dies insbesondere deshalb, weil – wie die Wirtschaftsagentur Wien zutreffend feststellt – die Prüfung einer soeben gegründeten Gesellschaft selbst wenig aussagekräftig ist.

Vor diesem Hintergrund hatte der RH bemängelt, dass keine Prüfung hinsichtlich der Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft erfolgt war, obschon die Planungen hinsichtlich eines privaten Partners bereits auf den Präsidiumsbeschluss im Jahre 2005 zurückzuführen waren. Der Wirtschaftsagentur Wien bzw. ihrer Tochtergesellschaft ZIT waren Aufwendungen bereits für die Gründung der MQM GmbH sowie für Vorplanungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen entstanden. Diese Aufwendungen wären zum Großteil verloren gewesen, wenn die private Beteiligungsgesellschaft den vereinbarten Anteil am Eigenkapital nicht erbracht hätte und das Projekt damit nicht zustande gekommen wäre.

Deshalb wäre nach Ansicht des RH eine möglichst frühzeitige Bonitätsprüfung der privaten Beteiligungsgesellschafter angezeigt gewesen. Im Übrigen wäre zu hinterfragen gewesen, wie eine erst unmittelbar vor Projektbeginn gegründete Beteiligungsgesellschaft mit einem Stammkapital von 240.000 EUR einen vereinbarten Eigenmittelanteil von 6,78 Mio. EUR aufbringen konnte. Für den RH war somit nicht nachvollziehbar, warum die Wirtschaftsagentur Wien vor Beginn des PPP-Projekts keine Auskünfte betreffend ihren privaten Partner – im Sinne einer Due-Diligence-Prüfung – über die Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft oder über die Mittelherkunft eingeholt hatte, sondern dies erst teilweise im Jahr 2012 erfolgte (siehe TZ 9 und TZ 10). Der RH bekräftigte deshalb seine Empfehlungen.

Gerade wegen der komplexen bis unmöglichen Rückabwicklung bereits fertiggestellter Projekte hatte der RH eine Ausstiegsmöglichkeit vor diesem Zeitpunkt im Falle eines Zahlungsverzugs des privaten Partners empfohlen.

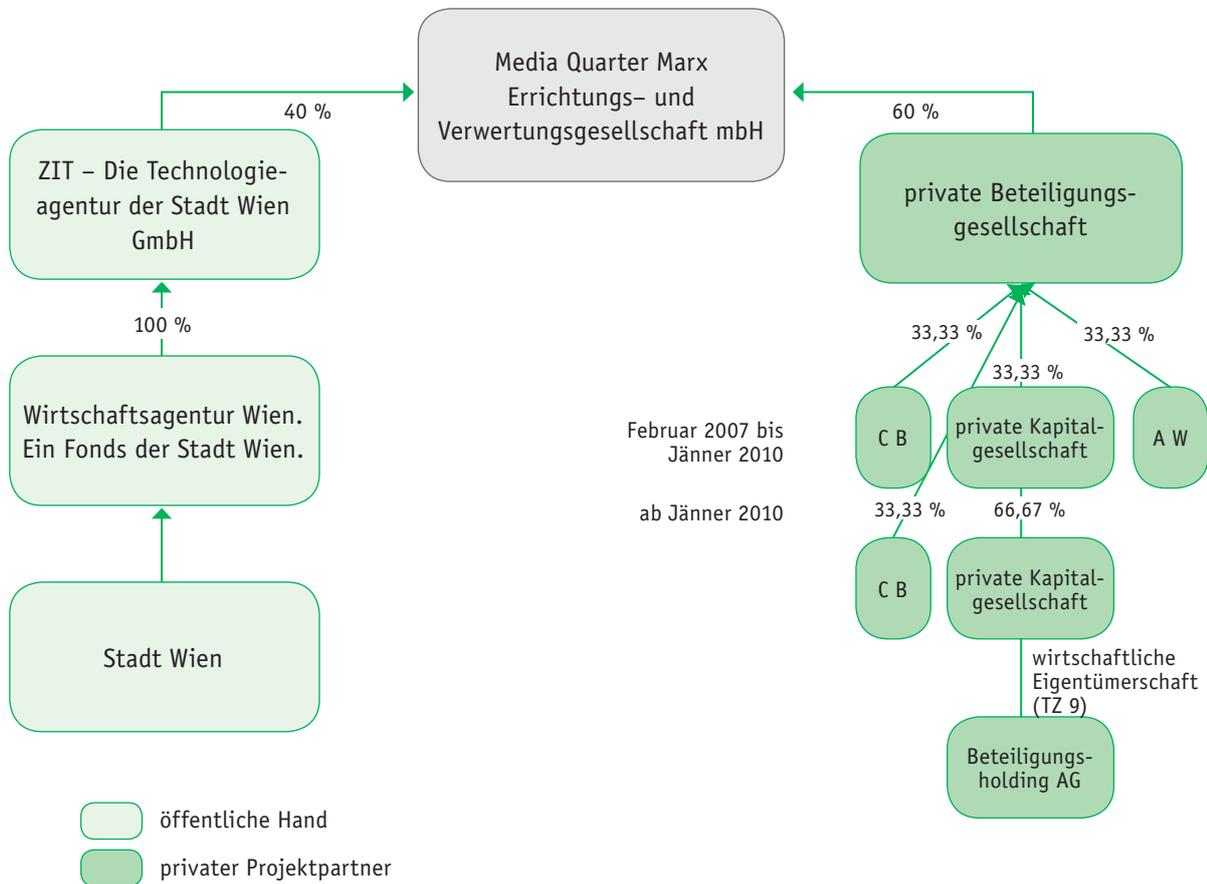
## Beteiligungsverhältnisse

**9.1** (1) Sowohl der Gesellschaftsvertrag der MQM GmbH als auch der Syndikatsvertrag von März 2007 regelten die Übertragung der Geschäftsanteile, die zu 40 % von der ZIT und zu 60 % von der privaten Beteiligungsgesellschaft gehalten wurden. Demzufolge waren die Geschäftsanteile teilbar und übertragbar. Dem jeweils anderen Gesellschafter musste im Rahmen eines Vorkaufsrechts Gelegenheit gegeben werden, die Geschäftsanteile zu erwerben.

(2) An der privaten Beteiligungsgesellschaft, die 60 % der Geschäftsanteile an der MQM GmbH hielt, waren von Februar 2007 bis Jänner 2010 zu je einem Drittel zwei natürliche Personen, darunter ein ehemaliger Präsident der Oesterreichischen Nationalbank, der laut Wirtschaftsagentur Wien Kompetenz in Fragen der Finanzierung und der Immobilienentwicklung aufwies, und eine Kapitalgesellschaft beteiligt (siehe Abbildung 3).

(3) Im Jänner 2010 erfolgte eine Änderung der Gesellschafterstruktur und in weiterer Folge auch der Geschäftsführung der MQM GmbH seitens der privaten Beteiligungsgesellschaft. Den Drittel-Geschäftsanteil der natürlichen Person, die gleichzeitig ihre Funktion als Geschäftsführer beendete, übernahm die Kapitalgesellschaft, die dadurch ihre Anteile an der privaten Beteiligungsgesellschaft von einem Drittel auf zwei Drittel des Stammkapitals erhöhte (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Beteiligungen Medienzentrum „Media Quarter Marx 3“ (MQM 3) bis Juni 2014



Quellen: MQM GmbH; Darstellung RH

(4) Die Wirtschaftsagentur Wien bzw. die ZIT reagierten auf diesen Wechsel in der Beteiligungsstruktur nicht. Einen Zustimmungsvorbehalt bzw. eine „Exit-Klausel“ bei Eigentümerwechsel („Change of Control“) hatten sie nicht vereinbart.<sup>9</sup> Für zusätzliche Regelungen über „mögliche Restrukturierungsmaßnahmen unabhängig vom Gesellschafts- und Syndikatsvertrag“ habe laut Wirtschaftsagentur Wien kein Bedarf bestanden. Etwaig auftretende „Interessenkonflikte“ seien entsprechend den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen (Gesellschaftsvertrag, Syndikatsvertrag) – somit beiderseits vertragskonform – zu lösen gewesen.

<sup>9</sup> Zum Beispiel „Change of Control“-Klausel, die für den Fall des Kontrollwechsels bei einer der Vertragsparteien, i.d.R. also bei Wechsel des Mehrheitsgesellschafters, bestimmte Informations- und Kündigungsrechte vorsieht. Beispielsweise kann der Gesellschafter bei Veränderungen die Möglichkeit erhalten, alle seine Anteile zu veräußern.

Ebenso leiteten die Wirtschaftsagentur Wien bzw. die ZIT aus diesem Anlass keine Prüfung der gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse der Beteiligungsmanagement GmbH und deren Gesellschafter (siehe TZ 10) ein. Diese erfolgte erst im Jahr 2012.

- 9.2 Der RH verwies darauf, dass der Wechsel der Gesellschafter der privaten Kapitalgesellschaft im Jänner 2010 die MQM GmbH zwar formal nicht berührte, diese allerdings nunmehr zwei Drittel statt ursprünglich einem Drittel an der privaten Beteiligungsgesellschaft der MQM GmbH hielt und somit maßgeblichen Einfluss ausüben konnte. Nach Ansicht des RH sollten die Gesellschafter einer GmbH ein Interesse an der Person ihrer Mitgesellschafter bzw. auch an einem Wechsel der Beteiligungsverhältnisse bei deren Muttergesellschaften haben, dies insbesondere nach dem Ausscheiden des Geschäftsführers, der laut Wirtschaftsagentur Wien Kompetenz in Fragen der Finanzierung und der Immobilienentwicklung aufwies.

Der RH betonte, dass durch eine fehlende Zustimmungsvereinbarung bzw. Exit-Klausel bei Eigentümerwechsel („Change of Control“) die Gesellschafter der MQM GmbH – insbesondere die ZIT als öffentlicher Partner – es verabsäumten, auf Änderungen von Gesellschaftern – auch bei deren Muttergesellschaften – reagieren zu können. Die ZIT als Vertreterin der öffentlichen Hand lief somit Gefahr, in einer Gesellschaft gebunden zu sein, deren Mehrheitsgesellschafter sie nicht selbst gewählt hatte.

Er empfahl daher der Wirtschaftsagentur Wien, bei Beteiligungen an Unternehmen bzw. bei PPP-Projekten auf Zustimmungsvereinbarungen bzw. auf eine Ausstiegsmöglichkeit (Kündigungs- bzw. Rücktrittsrecht) der öffentlichen Hand im Fall eines Eigentümerwechsels hinzuwirken.

- 9.3 *Laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien handle es sich beim Erwerber des Geschäftsanteils nicht um einen neuen, sondern um einen der beiden verbliebenen Gesellschafter und somit nicht um einen „Wechsel der Gesellschafter“. Der übernehmende Gesellschafter sei bereits Gründungsgesellschafter des privaten Projektpartners gewesen. Die Übertragung sei zu einem Zeitpunkt erfolgt, als der Erwerber bereits seit 34 Monaten am privaten Projektpartner beteiligt gewesen sei. Aufgrund der im Syndikatsvertrag vorsorglich verankerten Zustimmungserfordernisse der Gesellschafter könne der erwerbende Gesellschafter nicht mehr Einfluss ausüben als zuvor. Dieser habe wie bisher die im Gesellschafts- und im Syndikatsvertrag vereinbarten Rechte wahrzunehmen und Pflichten einzuhalten, was auch geschehen sei.*

9.4 Der RH stellte klar, dass, mit dem Ausscheiden des einen Gesellschafters und Geschäftsführers nunmehr die Kapitalgesellschaft ihre Anteile an der privaten Beteiligungsgesellschaft von einem Drittel auf zwei Drittel des Stammkapitals erhöht hatte (siehe TZ 9.1). Ungeachtet dessen kam es zu einem Wechsel der Beteiligungsverhältnisse, weil der Geschäftsführer, der laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien (siehe TZ 5.3) als Schlüsselperson die Kompetenz in Fragen der Finanzierung und der Immobilienentwicklung eingebracht habe, als Geschäftsführer und Beteiligter ausschied.

Vor diesem Hintergrund hatte der RH bemängelt, dass der öffentliche Partner es vertraglich verabsäumt hatte, auf derartige Änderungen wie den Abgang des Schlüsselpersonals reagieren zu können; dies insbesondere, weil die öffentliche Hand nunmehr in einer Gesellschaft gebunden war, deren Mehrheitsgesellschafter sie nicht selbst gewählt hatte. Er hielt seine Empfehlung daher aufrecht.

#### Gesellschaftsrechtliche Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse

10.1 (1) Im Jahr 2007 war einer der Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft der MQM GmbH auch Geschäftsführer der MQM GmbH; ebenso war er Aufsichtsratsvorsitzender einer Beteiligungsholding AG.

(2) In den Jahren 2010 und 2012 war öffentlich geworden, dass u.a. die Staatsanwaltschaft Wien und das Bundeskriminalamt gegen den „wirtschaftlichen Eigentümer“ der genannten Beteiligungsholding AG, den ehemaligen kasachischen Botschafter in Österreich, wegen des Verdachts der Geldwäsche und der Bildung einer kriminellen Vereinigung ermittelten bzw. dass dessen Ehefrau verfügungsberechtigte Eigentümerin sei.

(3) Im Juni 2012 beauftragte die ZIT ein Gutachten betreffend die gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse der MQM GmbH seit deren Gründung sowie auch der privaten Beteiligungsgesellschaft. Weiters beauftragte die ZIT im Juli 2012 ergänzend die Untersuchung, welche gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse darüber hinaus bei der Beteiligungsholding AG bestehen.

(4) Das dem RH vorliegende Gutachten stellte u.a. durch österreichische und internationale Registereinträge fest, dass die Anteile an der privaten Beteiligungsgesellschaft – dem privaten Partner der MQM GmbH – bereits seit dem Jahr 2007 der Beteiligungsholding AG

als wahren wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen waren und nicht den im Firmenbuch eingetragenen Gesellschaftern (siehe Abbildung 3).

Das laut Syndikatsvertrag von März 2007 vereinbarte Eigenkapital (ohne Stammkapital) für die Errichtung des Medienzentrums in Höhe von 6,78 Mio. EUR (60 % von 11,31 Mio. EUR) brachte somit laut Gutachten die Beteiligungsholding AG auf, gegen die zur Zeit der Gebarungsüberprüfung die Staatsanwaltschaft ermittelte.

(5) Die ZIT als öffentlicher Eigentümer hatte nach Angaben ihres Geschäftsführers (gleichzeitig Geschäftsführer der MQM GmbH) bis Juni 2012 keine Kenntnisse betreffend eine vom Firmenbuchstand abweichende mittelbare Eigentums- und Kontrollstruktur an der MQM GmbH oder der privaten Beteiligungsgesellschaft. In den dem RH im Rahmen der Gebarungsüberprüfung übermittelten Unterlagen war vor Juni 2012 kein mögliches Engagement der Beteiligungsholding AG vermerkt. Laut Wirtschaftsagentur Wien und ZIT habe sich die private Beteiligungsgesellschaft zudem stets vertragsgemäß verhalten. Die rechtlichen Rahmenbedingungen hätten eine vereinbarungsgemäße Umsetzung des Projekts sichergestellt.

(6) Die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT hielten zudem im Rahmen der Gebarungsüberprüfung fest, keine Risikoanalyse bezüglich der Partnerschaft mit der privaten Beteiligungsgesellschaft vorgenommen zu haben. Die Ergebnisse des Gutachtens vom Oktober 2012 veranlassten die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT in der Folge auch nicht zum Versuch einer Veränderung bzw. der Veräußerung ihrer Anteile an der MQM GmbH.

- 10.2** Der RH wies darauf hin, dass die im Firmenbuch eingetragenen Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft der MQM GmbH gemäß einem von der ZIT beauftragten Gutachten bereits seit 2007 (Gründungsjahr der privaten Beteiligungsgesellschaft und der MQM GmbH) nicht wirtschaftlicher Eigentümer der Geschäftsanteile waren, sondern die Anteile einer Beteiligungsholding AG als wahren wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen waren. Diese verfügte dadurch in wirtschaftlicher Hinsicht mittelbar über den 60 %igen Geschäftsanteil der privaten Beteiligungsgesellschaft an der MQM GmbH.

Für den RH war – vor dem Hintergrund der bereits zum Zeitpunkt der Gründung der MQM GmbH im Jahr 2007 bestandenen personellen Identität eines Geschäftsführers der MQM GmbH und des Aufsichtsratsvorsitzenden der Beteiligungsholding AG – bemerkenswert, dass die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT nach ihren eigenen Angaben erst im Oktober 2012 durch ein Gutachten von der Divergenz zwi-

schen den im Firmenbuch eingetragenen und den tatsächlichen wirtschaftlichen Beteiligungsverhältnissen Kenntnis erlangten.

Er bemängelte, dass die Wirtschaftsagentur Wien bzw. die ZIT nicht bereits den Wechsel der Eigentumsverhältnisse der privaten Beteiligungsgesellschaft der MQM GmbH (siehe TZ 9) zum Anlass für eine Prüfung der gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse und deren Gesellschafter genommen hatte, sondern dies erst im Jahr 2012 erfolgte.

**10.3** *Unter Hinweis auf ihre Stellungnahme unter TZ 9.3 führte die Wirtschaftsagentur Wien des Weiteren aus, dass einerseits die rechtlichen Rahmenbedingungen die vereinbarungsgemäße Umsetzung des Projekts sichergestellt hätten und zum anderen sich der private Projektpartner stets vertragsgemäß verhalten habe. Die wirtschaftlichen Eigentumsverhältnisse an der privaten Beteiligungsgesellschaft würden diese rechtlichen Rahmenbedingungen nicht ändern können, sodass sich aus dem Eigentümerwechsel der privaten Beteiligungsgesellschaft für die Wirtschaftsagentur Wien bzw. die ZIT kein Anlass ergeben habe, die gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse hinsichtlich des privaten Partners zu prüfen, zumal dieser kein Unbekannter gewesen sei.*

**10.4** Der RH erwiderte, dass die Ergebnisse des Gutachtens – die Anteile an der privaten Beteiligungsgesellschaft waren bereits seit dem Jahr 2007 einer weiteren Beteiligungsholding AG als wahren wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen und nicht den im Firmenbuch eingetragenen Gesellschaftern – aus seiner Sicht sehr wohl eine Änderung bzw. eine Korrektur der Eigentumsverhältnisse bedeuteten.

Auch wenn sich, wie die Wirtschaftsagentur Wien in ihrer Stellungnahme ausführte, der private Projektpartner stets vertragsgemäß verhalten habe, erachtete der RH die öffentliche Hand nunmehr mit einem anderen Eigentümer als ursprünglich gedacht für verbunden. Auch vor diesem Hintergrund hatte der RH die Prüfung der gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse sowie eine „Exit-Klausel“ bei Eigentümerwechsel („Change of Control“) empfohlen. Er bekräftigte somit seine Empfehlungen im Hinblick auf allfällige künftige Anwendungsfälle.

## Mehrheitsverhältnisse und Kontrolle

**11.1** (1) An der MQM GmbH war die ZIT lediglich zu 40 % des Stammkapitals beteiligt. Der Gesellschaftsvertrag der MQM GmbH von Februar 2007 sah allerdings für Beschlüsse von wesentlicher Bedeutung (z.B. Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik, Investitionen über 50.000 EUR, Miet- oder Kreditverträge, Abschluss von Bestandverträgen) ein Konsensquorum von 80 % und somit die Zustimmung beider Gesellschafter vor.

(2) Zusätzlich zu dem Gesellschaftsvertrag wurde am 12. März 2007 ein Syndikatsvertrag zwischen den beiden Gesellschaftern der MQM GmbH sowie der Wirtschaftsagentur Wien geschlossen. Dieser legte die Rahmenbedingungen der Zusammenarbeit innerhalb der MQM GmbH zur Errichtung des Medienzentrums fest. Der Syndikatsvertrag basierte auf einem Investitionsvolumen<sup>10</sup> von rd. 56,52 Mio. EUR.

(3) Im Gesellschaftsvertrag der MQM GmbH waren keine besonderen Bestimmungen betreffend Prüfbefugnisse bzw. Gebarungskontrolle aufgenommen.<sup>11</sup>

(4) Aus den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und des Syndikatsvertrags, insbesondere aus den dort festgelegten Zustimmungserfordernissen für wesentliche Maßnahmen der Geschäftsführung, ergab sich, dass die ZIT eine einem 50 %igen Anteilsinhaber vergleichbare Stellung hatte. Es war demnach die Zuständigkeit des RH zur Gebarungüberprüfung der MQM GmbH aufgrund einer „tatsächlichen Beherrschung“ im Sinne des B-VG<sup>12</sup> anzunehmen. Dies hatte auch ein von der ZIT in Auftrag gegebenes externes Rechtsgutachten im Februar 2013 festgestellt.

(5) Im April 2013 teilte die MQM GmbH dem RH jedoch mit, dass sie die Prüfkompetenz des RH nicht anerkenne und damit dem Auskunftsverlangen des RH nicht entsprechen könne.

<sup>10</sup> laut beigelegter Wirtschaftlichkeitsberechnung

<sup>11</sup> Beispielsweise oblag gemäß § 73 Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung dem Kontrollamt (nunmehr Stadtrechnungshof Wien) auch die Prüfung der Gebarung von wirtschaftlichen Unternehmungen, an denen die Gemeinde mehrheitlich beteiligt ist, wobei diese Prüfungsbefugnisse durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch eine entsprechende Bestimmung im Gesellschaftsvertrag) sicherzustellen waren (KA IV – GU 51–3/10).

<sup>12</sup> Art. 127 Abs. 3 und Abs. 8 i.V.m. Art. 126b Abs. 2 B-VG

Aufgrund von Anträgen des RH gemäß Art. 126a B-VG sprach der VfGH mit Erkenntnissen vom 12. Dezember 2013<sup>13</sup> aus, dass

- der RH zur Gebarungsüberprüfung der MQM GmbH zuständig und daher befugt ist, in sämtliche Unterlagen der Gesellschaft Einsicht zu nehmen, soweit diese zur Gebarung der MQM GmbH zählen,
- der RH zur Einsichtnahme in – bisher vorenthaltene – Unterlagen der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT zum Projekt Media Quarter Marx berechtigt ist.

**11.2** Der RH merkte kritisch an, dass bei diesem unter Beiziehung privater Partner umgesetzten PPP-Projekt die öffentliche Hand auf einen Mehrheitsanteil verzichtete und lediglich 40 % an der MQM GmbH hielt.

Der RH hielt auch vor dem Hintergrund einer geplanten Investitionssumme von rd. 56,52 Mio. EUR sowie der gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen kritisch fest, dass in weiterer Folge die MQM GmbH die Zuständigkeit des RH zur Kontrolle ihrer Gebarung nicht anerkannte und eine Gebarungsüberprüfung gemäß dem Verlangen der Mitglieder des Wiener Gemeinderats verhinderte, so dass der RH die Gebarungsüberprüfung letztlich nur nach Antragstellung beim VfGH aufgrund der verfassungsgerichtlichen Erkenntnisse durchführen konnte.

Er empfahl daher der Wirtschaftsagentur Wien, bei Beteiligungen an Unternehmen bzw. bei PPP-Projekten die Kontrollmöglichkeiten der öffentlichen Hand vertraglich klarzustellen, sofern sich diese nicht bereits zweifelsfrei aus den Beteiligungsverhältnissen (Anteile am Stammkapital) ergeben. Der RH verwies in diesem Zusammenhang z.B. auf die Regelungen der Kärntner Landesverfassung (Art. 41 Abs. 3), die das Eingehen von Beteiligungen an die Einrichtung einer Prüfungszuständigkeit für den Landesrechnungshof knüpfte.<sup>14</sup>

**11.3** *Laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien habe sie die Prüfungszuständigkeit des RH nicht mutwillig, sondern begründet in Frage gestellt. Zudem sei die MQM GmbH selbst noch im Zeitpunkt der Anrufung des VfGH durch den RH nicht auf der gem. § 1 Abs. 3 BVG MedKF-TG zu erstellenden Liste jener Rechtsträger gewesen, die der Prüfkompetenz des RH unterliegen. Nachdem der RH der KommAustria in halbjährlichen Abständen eine aktualisierte Liste der ihm kontrollunterworfenen Rechtsträger bekanntzugeben habe, sei es naheliegend gewesen, davon auszugehen, dass offenbar selbst der RH nicht von einer Prüfungszuständigkeit*

<sup>13</sup> Geschäftszahlen KR 1/2013, KR 2/2013, KR 3/2013

<sup>14</sup> siehe auch Bericht des RH „Muthgasse Immobilienbeteiligung Zwei GmbH“, Reihe Wien 2010/1

*ausging, sodass es umso mehr angezeigt schien, die im B-VG vorgesehene Möglichkeit einer Klärung durch den VfGH in Anspruch zu nehmen. Hierzu sei aber nur der RH antragslegitimiert.*

*Zur Empfehlung des RH, bei Beteiligungen an Unternehmen bzw. PPP-Projekten die Kontrollmöglichkeiten der öffentlichen Hand vertraglich klarzustellen, wies die Wirtschaftsagentur Wien den RH vor dem Hintergrund des in Art. 18 B-VG verankerten Legalitätsprinzips darauf hin, dass eine private/rechtsgeschäftliche Begründung der Prüfungszuständigkeit und damit eine Erweiterung der bundesverfassungsrechtlich determinierten Kompetenzen des RH nicht möglich sei.*

*Die Wirtschaftsagentur Wien sicherte allerdings zu, im Rahmen ihrer rechtlichen Möglichkeiten darauf hinzuwirken, dass – ungeachtet eines etwaigen Minderheitsanteils der öffentlichen Hand – die Ausübung von Prüfbefugnissen des RH bzw. anderer öffentlich-rechtlicher Kontrollorgane im Rahmen ihrer gesetzlichen Prüfbefugnisse vertraglich oder durch sonstige geeignete Maßnahmen klargestellt werden.*

- 11.4** Der RH entgegnete der Wirtschaftsagentur Wien, dass bereits ein von der ZIT in Auftrag gegebenes externes Rechtsgutachten im Februar 2013 die Prüfungszuständigkeit des RH bejaht hatte. Dabei hatte die ZIT eine einem 50 %igen Anteilsinhaber vergleichbare Stellung inne. Der RH ging demnach von seiner Zuständigkeit zur Gebarungsüberprüfung der MQM GmbH aufgrund einer „tatsächlichen Beherrschung“ im Sinne des B-VG aus.

Diesbezüglich erinnerte der RH die Wirtschaftsagentur Wien daran, dass sich die Prüfungszuständigkeit des RH und damit im Wesentlichen auch jene für die seiner Kontrolle unterliegenden Rechtsträger unmittelbar aus den Bestimmungen des sechsten Hauptstücks des B-VG ergebe. Eine allfällige Nennung entsprechender Rechtsträger in der aufgrund der Bestimmungen des BVG MedKF-TG zu erstellenden Liste der seiner Kontrolle unterliegenden Rechtsträger ist für die Frage der Zuständigkeit des RH zur Gebarungskontrolle ohne Belang. Für den Bereich der seiner Kontrolle unterliegenden Unternehmen der öffentlichen Hand hat der RH zu diesem Punkt bereits in seinem Tätigkeitsbericht 2012, Reihe Bund 2012/13, Seite 69, darauf hingewiesen, dass das Vorliegen einer tatsächlichen Beherrschung im Einzelfall im Rahmen der Prüfungs- und Einschautätigkeit des RH festgestellt werden kann, jedoch nicht für sämtliche potenzielle Prüfobjekte im Vorhinein vorgenommen werden kann. Aus diesem Grund kann die vom RH zu erstellende Liste nicht sämtliche „öffentlichen Unternehmen“, die seiner Prüfungszuständigkeit unterliegen, umfassen.

Zur vertraglichen Verankerung von Kontrollmöglichkeiten stellte der RH gegenüber der Wirtschaftsagentur Wien klar, dass er keine privatrechtliche Erweiterung von Verfassungskompetenzen empfohlen hatte. In privatrechtliche Vereinbarungen, wie z.B. im Gesellschaftsvertrag und im Syndikatsvertrag der MQM GmbH, könnten jedoch – aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Stärkung der öffentlichen Rechenschaftspflicht – klarstellende Bestimmungen aufgenommen werden. Beispielsweise bestünde die Möglichkeit, ausdrücklich klarzustellen, dass der öffentliche Partner das Unternehmen im Sinne von Art. 126b i.V.m. Art. 127 Abs. 3 B-VG tatsächlich beherrscht, so dass von einer Zuständigkeit des RH zur Gebarungsüberprüfung auszugehen ist. Im Falle einer derartigen Klarstellung wären Meinungsverschiedenheiten zwischen den Gesellschaftern des Unternehmens über die Zuständigkeit des RH zur Gebarungsüberprüfung von vornherein unterbunden. Der RH hielt deshalb an seiner Empfehlung fest.

#### Geschäftsführer und Geschäftsordnung

**12.1** (1) Der Gesellschaftsvertrag der MQM GmbH sah die Bestellung von zwei Geschäftsführern, die Erlassung einer Geschäftsordnung einschließlich einer Geschäftsverteilung vor. Eine solche Geschäftsordnung war – obwohl zwei Geschäftsführer bestellt waren – nicht vorhanden.

(2) Sowohl die ZIT als auch die private Beteiligungsgesellschaft waren als Eigentümer der MQM GmbH durch den Syndikatsvertrag berechtigt, je einen Geschäftsführer zu nominieren und diesen jederzeit durch einen neuen zu ersetzen. Die Geschäftsführer waren laut Firmenbuch ausschließlich kollektiv zeichnungsberechtigt, die Vertretung in Gemeinschaft mit einem einvernehmlich bestellten Prokuristen war allerdings möglich. Im Falle von Meinungsverschiedenheiten hatte die Generalversammlung der MQM GmbH zu entscheiden. Geschäftsführerverträge waren nicht vorhanden.

(3) Die private Beteiligungsgesellschaft an der MQM GmbH nominierte im Jahr 2007 (Gründung der MQM GmbH) einen früheren Präsidenten der Oesterreichischen Nationalbank als Geschäftsführer der MQM GmbH. Dieser übte seine Funktion bis September 2009 aus. Er war gleichzeitig Geschäftsführer der privaten Beteiligungsgesellschaft (bis Jänner 2010) und ab November 2008 Vorstand der FIMBAG Finanzmarkt-beteiligung Aktiengesellschaft des Bundes (siehe Bericht des RH, „Bankenpaket“, Reihe Bund 2012/9).

In den dem RH dazu vorliegenden Unterlagen fanden sich zudem keine Hinweise auf weitere Treuhandverträge zwischen der privaten Beteiligungsgesellschaft und deren Geschäftsführern. Auch der MQM GmbH lagen – laut Stellungnahme im Rahmen der Gebarungüberprüfung an Ort und Stelle – weder Treuhandverhältnisse noch weitere Vereinbarungen zwischen der Geschäftsführung und/oder den jeweiligen (vorangegangenen und aktuellen) Geschäftsführern der MQM GmbH und der privaten Beteiligungsgesellschaft vor.

(4) Der von der ZIT in die MQM GmbH nominierte Geschäftsführer war gleichzeitig Geschäftsführer der ZIT sowie der Gesellschaftervertreter der ZIT in der Generalversammlung der MQM GmbH.

- 12.2** Der RH bemängelte das Fehlen der Geschäftsordnung einschließlich einer entsprechenden Geschäftsverteilung für die Geschäftsführung der MQM GmbH. Weiters kritisierte er das Fehlen der Geschäftsführerverträge. Der RH verwies zudem auf die personellen Verflechtungen zwischen Geschäftsführer und Gesellschaftervertreter, die zu Interessenkonflikten führen könnten.

Der RH empfahl der Wirtschaftsagentur Wien als nunmehriger Gesellschafterin der MQM GmbH, auf die Erlassung einer Geschäftsordnung und den Abschluss von Geschäftsführerverträgen hinzuwirken.

- 12.3** *Laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien habe gemäß Syndikatsvertrag jeder Projektpartner einen Geschäftsführer zu bestellen und hätten sämtliche Entscheidungen der Geschäftsführer einvernehmlich zu erfolgen, wobei Meinungsverschiedenheiten durch die Generalversammlung entschieden werden konnten. Da die Geschäftsführer der jeweiligen Sphäre der Projektpartner entstammten, erachtete die Wirtschaftsagentur Wien die Erlassung einer eigenen Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, wie üblicherweise im Fall der Übertragung derartiger Organfunktionen an Externe, für entbehrlich.*
- 12.4** Der RH erinnerte die Wirtschaftsagentur Wien daran, dass der Gesellschaftsvertrag der MQM GmbH selbst – neben der Bestellung von zwei Geschäftsführern – auch die Erlassung einer Geschäftsordnung einschließlich einer Geschäftsverteilung vorsah. Zudem wäre beispielsweise eine Geschäftsordnung geeignet, den Einsatz von Know-how durch den privaten Partner verbindlich zu vereinbaren. Der RH hielt seine Empfehlung daher aufrecht.

## Verrechnung von Gehalt und Prämien

- 13.1** (1) Der von der ZIT in die MQM GmbH nominierte Geschäftsführer war gleichzeitig bei der ZIT und auch bei einer weiteren Tochtergesellschaft der ZIT (Marx Realitäten GmbH) als Geschäftsführer tätig. Der Geschäftsführervertrag bei der ZIT enthielt die Verpflichtung, die Bestellung als Geschäftsführer in konzernangehörigen Unternehmen oder Beteiligungsunternehmen (z.B. MQM GmbH) ohne Anspruch auf Vergütung anzunehmen, sofern dies im Hinblick auf die Arbeitsbelastung zumutbar war. In welchem zeitlichen Ausmaß der Geschäftsführer der ZIT Leistungen für die MQM GmbH erbrachte, war mangels Zeit- und Leistungsaufzeichnungen der ZIT nicht nachvollziehbar.

Der Geschäftsführer erhielt von der ZIT ein Gehalt von zuletzt rd. 10.000 EUR (brutto) pro Monat im Jahr 2013. Darüber hinaus erhielt er von dieser in den Jahren 2012 bzw. 2013 für seine Tätigkeit als Geschäftsführer in der MQM GmbH aufgrund einer Prämienvereinbarung insgesamt vier Bruttomonatsgehälter in Höhe von über 40.000 EUR für den Abschluss der Bauarbeiten des Medienzentrums „in time and in budget“.

Die Prämienvereinbarung wurde im September 2010 zwischen dem 100 %igen Gesellschafter der ZIT, der Wirtschaftsagentur Wien und dem Geschäftsführer der MQM GmbH geschlossen. Tatsächlich erfolgte die Errichtung des Medienzentrums von Mai 2009 (Baubescheid) bis September 2011 (Fertigstellungsanzeige).

Im Fall einer erfolgreichen Veräußerung der Anteile der ZIT an der MQM GmbH (Realisierung der Besserungsvereinbarung) würde der Geschäftsführer weitere drei Bruttomonatsgehälter erhalten.

- (2) Die ZIT nahm keine Weiterverrechnung der Prämie, die sie ihrem Geschäftsführer für die Leistungen in der MQM GmbH zahlte, an die MQM GmbH vor. Umgekehrt erfolgte auch keine Vergütung durch die MQM GmbH an die ZIT für diese Tätigkeit.

Die MQM GmbH vergütete auch nicht die Tätigkeit des von der privaten Beteiligungsgesellschaft bestellten Geschäftsführers. In welchem Ausmaß dieser Leistungen für die MQM GmbH erbrachte, war mangels Stunden- und Leistungsaufzeichnung nicht bekannt. Für die operativen Tätigkeiten beschäftigte die MQM GmbH insgesamt einen Mitarbeiter.

- 13.2** Der RH kritisierte, dass die ZIT die Arbeitsleistung ihres Geschäftsführers und dessen Zielerreichungsprämie für Leistungen bei der MQM GmbH in Höhe von über 40.000 EUR nicht an diese weiterver-

rechnet hatte. Er wies kritisch darauf hin, dass der Geschäftsführer der ZIT seine Tätigkeit grundsätzlich ohne Anspruch auf Vergütung auszuüben hatte, tatsächlich jedoch Prämienzahlungen erhielt.

Der RH bemerkte zudem, dass die Prämienvereinbarung des von der ZIT in die MQM GmbH nominierten Geschäftsführers rund ein Jahr nach Baubeginn und lediglich ein Jahr vor der geplanten Fertigstellung des Medienzentrums abgeschlossen worden war und erachtete daher die Vereinbarung betreffend den Abschluss der Bauarbeiten „in time and in budget“ als wenig ambitioniert.

Der RH hob hervor, dass eine geeignete Leistungserfassung und eine Weiterverrechnung der Kosten für die Geschäftsführung eine Voraussetzung für Kostenwahrheit und Transparenz zwischen öffentlichem und privatem Partner darstellte und eine ungleiche Lastenverteilung ausschließen sollte. Darüber hinaus führte die nicht erfolgte Weiterverrechnung der Kosten für die Geschäftsführung dazu, dass die MQM GmbH ein wirtschaftlich besseres Ergebnis verzeichnete als dies bei einer transparenten Weiterverrechnung der Fall wäre.<sup>15</sup>

Der RH merkte kritisch an, dass nicht erkennbar war, in welchem Ausmaß die jeweils von der ZIT und der privaten Beteiligungsgesellschaft nominierten Geschäftsführer Leistungen für die MQM GmbH erbrachten. Für den Fall, dass die private Beteiligungsgesellschaft (60 %) nicht entsprechend ihrem Geschäftsanteil Leistungen wie die ZIT (40 %) erbrachte, wäre dies als finanzieller Vorteil des privaten Partners zu Lasten der öffentlichen Hand zu werten.

Er empfahl der Wirtschaftsagentur Wien, auf die Leistungserfassung der in der MQM GmbH tätigen Geschäftsführer und eine entsprechende verursachergerechte Weiterverrechnung der Kosten an die MQM GmbH hinzuwirken.

**13.3** *Laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien sei bei der Gründung der Gesellschaft bewusst auf eine wechselseitige Verrechnung von Personalleistungen im Zusammenhang mit der MQM GmbH verzichtet worden. Auch der private Mehrheitsgesellschafter habe keine Leistungen an die MQM GmbH verrechnet, sodass diese Regelung dem öffentlichen Minderheitsgesellschafter nicht zum Nachteil gereiche. Im Übrigen*

<sup>15</sup> Der RH vermochte jedoch aufgrund der Faktenlage keine gesetzliche Notwendigkeit für Restrukturierungen bei der Geschäftsführung der MQM GmbH zu erkennen. Maßgebliche Gründe, die eine Entziehung der Befugnis zur Geschäftsführung erforderlich machen könnten – wie z.B. grobe Pflichtverletzung oder Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung –, konnte der RH im Zuge seiner Gebarungsüberprüfung nicht feststellen (vgl. §§ 117 und 127 UGB i.V.m. § 16 Abs. 2 GmbH-Gesetz).

*habe die MQM GmbH von Anfang an über einen angestellten Mitarbeiter verfügt, der die administrativen und operativen Agenden bearbeitet bzw. für die Geschäftsführung zur Entscheidung vorbereitet habe.*

- 13.4** Der RH erwiderte der Wirtschaftsagentur Wien, dass sich ein Vor- bzw. Nachteil erst dann feststellen lässt, wenn die Arbeitsleistungen beider Partner dokumentiert sind. Vor dem Hintergrund der Feststellungen zur Notwendigkeit eines privaten Partners (TZ 3 und 5) wies der RH darauf hin, dass mangels Stunden- und Leistungsaufzeichnung nicht bekannt war, in welchem Ausmaß der private Partner Leistungen für die MQM GmbH erbrachte. Sofern dieser tatsächlich Leistungen erbracht hatte, wären diese auch zu vergüten, um einen entsprechenden Leistungsanreiz darzustellen.

Ungeachtet allfälliger Vor- bzw. Nachteile hielt der RH fest, dass lediglich durch eine geeignete Leistungserfassung und eine Weiterverrechnung die Kostentransparenz und Kostenwahrheit für ein Projekt hergestellt werden können. Der RH hielt seine Empfehlung daher aufrecht.

## Projektentwicklung und Umsetzung

### Liegenschaftsankauf

### Liegenschaftsbewertung

- 14.1** (1) Das dem Liegenschaftsankauf der Wirtschaftsagentur Wien zugrunde gelegte Verkehrswertgutachten von Mai 2004 bewertete in Summe rd. 13.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Bestand (siehe TZ 4). Dabei bestanden auf einer Teilfläche der Liegenschaften bei einem Gebäude bis zu drei Hauptgeschoße.<sup>16</sup>

(2) Im für die betroffenen Liegenschaften von der Wirtschaftsagentur Wien eingereichten Flächenwidmungsansuchen von Mai 2005 sahen Bebauungsstudien eine Bruttogeschoßfläche von rd. 24.000 m<sup>2</sup> vor. Per Verordnung vom 30. Juni 2005 änderte die Stadt Wien u.a. die Bebaubarkeit zum Teil von der Bauklasse III (höchstens 16 m) in die Bauklasse V (höchstens 26 m).

(3) Am 12. März 2007 verkaufte die Wirtschaftsagentur Wien an die MQM GmbH – entsprechend dem am gleichen Tag geschlossenen Syndikatsvertrag – die betreffenden Liegenschaften zu einem Preis von 7,10 Mio. EUR (ohne USt). Ein Gutachten für diese Transaktion lag weder von der Verkäuferin (Wirtschaftsagentur Wien) noch von der Käuferin (MQM GmbH) vor.

<sup>16</sup> Erdgeschoß plus zwei Obergeschoße

Nach dem Kauf begann die MQM GmbH mit der Entwicklung des Medienzentrums. Infolge der im Juni 2005 erfolgten Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und einer verbesserten Flächenausnutzung ging sie in ihrer Einreichplanung von einer Bruttogeschoßfläche von rd. 35.000 m<sup>2</sup> aus.

(4) Im Baubescheid (2009) setzte die Stadt Wien die maximale Gebäudehöhe für den nördlichen Büroteil mit 34,50 m bzw. für den südlichen Büroteil mit 36,00 m über der Wiener Null (inklusive geringfügiger Abweichungen) fest.<sup>17</sup> Dies erlaubte für einen Teil des Medienzentrums nunmehr die Bauklasse V mit acht bis neun Hauptgeschoßen.

Insgesamt hatten sich die Bebaubarkeit und somit die Ertragskraft bzw. der Wert der Liegenschaften zwischen Bewertung (Gutachten im Frühjahr 2004), Ankauf durch die Wirtschaftsagentur Wien (März 2005) und deren Verkauf an die MQM GmbH (März 2007) beträchtlich erhöht.<sup>18</sup> Der Kaufpreis blieb von der Wertsteigerung des Grundstücks infolge höherer Bebaubarkeit hingegen mit 6,60 Mio. EUR (Ankauf durch die Wirtschaftsagentur Wien, siehe TZ 4) bzw. 7,10 Mio. EUR (Ankauf durch die MQM GmbH) nahezu unverändert. Davon profitierte die MQM GmbH, damit zu 60 % deren private Beteiligungsgesellschaft sowie zu 40 % die ZIT.

(5) Der Baubeginn des Medienzentrums erfolgte im November 2009, die Baufertigstellung im September 2011. Das Medienzentrum wies in drei Gebäudeteilen eine Bruttogeschoßfläche von rd. 35.000 m<sup>2</sup> und eine Summe aller Nutzflächen von rd. 33.400 m<sup>2</sup> aus. Die vermietbare Fläche aller Bauteile lag bei 25.355,30 m<sup>2</sup> (siehe TZ 21).

**14.2** Der RH kritisierte, dass sich zwischen der Bewertung (2004), dem Ankauf der Liegenschaft durch die Wirtschaftsagentur Wien (2005) und deren Verkauf (um 7,10 Mio. EUR) an die MQM GmbH (2007)

<sup>17</sup> Diese bezog sich auf den Donaukanal-Pegel an der Schwedenbrücke.

<sup>18</sup> Eine Quantifizierung dieser Wertsteigerung konnte „ex post“ nicht exakt berechnet werden, weil auch der ursprüngliche Eigentümer (zwei Unternehmen) die damaligen Bebauungsmöglichkeiten nicht zur Gänze ausgenutzt hatte. Die nahezu Verdreifachung der Nutzfläche war nicht nur der Widmungsänderung, sondern auch optimierteren Planungen und Bauausführungen der MQM GmbH geschuldet.

Beispielhaft kann allerdings der Mehrwert der Widmungsänderung durch die öffentliche Hand, von der die MQM GmbH profitierte, veranschaulicht werden: Die Bauordnung erlaubte statt 16 m nunmehr 26 m Gebäudehöhe. Wird dieser Höhengewinn von 10 m in rund drei Geschoßen und einer im Medienzentrum durchschnittlichen Geschoßfläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> umgesetzt, kann auf Basis dieser gewonnenen Nutzfläche der Ertragswert von 4 EUR pro m<sup>2</sup> und ein Kapitalisierungszinssatz von 8 % (aus dem Bewertungsgutachten für diese Liegenschaften, Frühjahr 2004) zur Errechnung eines Barwerts herangezogen werden. Bei einem ebenfalls diesem Gutachten entnommenen Leerstandsrisiko von 33 % würde dieser Mehrwert rd. 1,98 Mio. EUR betragen.

die Bebaubarkeit von 24.000 m<sup>2</sup> auf 35.000 m<sup>2</sup> und damit der Wert erhöht hatten, ohne dass dies in eine erneute Bewertung eingeflossen war. Von der Wertsteigerung – bedingt durch die Umwidmung der öffentlichen Hand und die verbesserte Flächenausnutzung – konnte die MQM GmbH und damit zu 60 % die private Beteiligungsgesellschaft sowie zu 40 % die öffentliche Hand profitieren.

Der RH empfahl der Wirtschaftsagentur Wien, künftig bei der Veräußerung von Liegenschaften ein aktuelles Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen einzuholen, um sicherzustellen, dass öffentliches Eigentum nicht unter dem Marktwert veräußert wird.

#### 14.3 Die Wirtschaftsagentur Wien sicherte dies in ihrer Stellungnahme zu.

##### Bietverfahren

15.1 (1) Bei Liegenschaftsverkäufen der öffentlichen Hand waren die Vorschriften der Europäischen Union zu staatlichen Beihilfen zu beachten. Liegenschaftsverkäufe fielen – im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission aus 1997<sup>19</sup> – dann nicht unter die Qualifikation als mit dem Europäischen Binnenmarkt „unvereinbare staatliche Beihilfe“ gemäß Art. 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)<sup>20</sup>, wenn sie

- entweder aufgrund eines hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahrens an den meistbietenden oder den einzigen Bieter<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (ABl. Nr. C 209/03 vom 10. Juli 1997)

<sup>20</sup> Jede Begünstigung von Unternehmen durch einen unangemessen niedrigen Kaufpreis stellte eine rechtswidrige Beihilfe dar.

<sup>21</sup> Ein hinreichend publiziertes, allgemeines und bedingungsfreies Bietverfahren lag vor, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, in Immobilienanzeigen oder sonstigen geeigneten Veröffentlichungen und durch Makler bekannt gemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.

- oder mindestens zu dem von (einem) unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung festgelegten Marktwert<sup>22</sup>

erfolgten.

Ein davon abweichendes Verkaufsverfahren (kein Bietverfahren, keine Wertermittlung) war vor seiner Durchführung bei der Europäischen Kommission gemäß Art. 108 AEUV hinsichtlich des Vorliegens einer möglichen Beihilfe zu notifizieren.<sup>23</sup>

(2) Der Syndikatsvertrag vom 12. März 2007 sah vor, dass die Wirtschaftsagentur Wien ihre zuvor im Jahr 2005 angekauften Liegenschaften (6,60 Mio. EUR) an die MQM GmbH weiterveräußern würde. Eine weitere Wertermittlung war nicht vorgesehen.

Noch am gleichen Tag verkaufte die Wirtschaftsagentur Wien im Wege eines weiteren Vertrags die genannten Liegenschaften an die MQM GmbH um 7,10 Mio. EUR.

Die Wirtschaftsagentur Wien führte bei diesem Verkauf weder ein offenes, bedingungsfreies und transparentes Bietverfahren noch eine Wertermittlung durch einen unabhängigen Sachverständigen durch, obwohl die Veräußerung an die MQM GmbH wegen der überwiegenden Beteiligung Privater am Stammkapital (60 %) als Grundstücksverkauf der öffentlichen Hand im Sinne der genannten Kommissionsmitteilung zu qualifizieren war. Ferner unterblieb eine Notifikation seitens der Wirtschaftsagentur Wien.

Eine bereits im Mai 2004 bei ihrem ursprünglichen Ankauf vom damaligen Verkäufer durchgeführte Liegenschaftsbewertung war jedenfalls nicht mehr aktuell, weil sie im Verkaufszeitpunkt (März 2007) bereits drei Jahre zurücklag und auf einer nicht mehr aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung beruhte (siehe TZ 14).

---

<sup>22</sup> Unter „Marktwert“ war der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrags über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer zu erzielen war, wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege standen und eine der Bedeutung des Objekts angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung stand.

<sup>23</sup> Gemäß Art. 108 Abs. 3 Satz 1 AEUV war die Europäische Kommission von jeder beabsichtigten Einführung oder Umgestaltung von Beihilfen zu unterrichten. Der betreffende Mitgliedstaat durfte die beabsichtigte Maßnahme nicht durchführen, bevor die Europäische Kommission einen abschließenden Beschluss erlassen hatte. Beihilfenrechtlich lag eine Notifikationspflicht gemäß Art. 108 AEUV bereits dann vor, wenn Zweifel bestanden, ob die fragliche Maßnahme eine Beihilfe nach Art. 107 AEUV darstellte.



- 15.2** Der RH kritisierte, dass die Wirtschaftsagentur Wien die Liegenschaft an die MQM GmbH veräußerte, ohne die Voraussetzungen der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand einzuhalten, weil sie kein Bietverfahren bzw. keine entsprechende aktuelle Wertermittlung vornahm.

Dabei hatte bereits der am 12. März 2007 zwischen der Wirtschaftsagentur Wien, der ZIT und der MQM GmbH abgeschlossene Syndikatsvertrag den Verkauf der Liegenschaften an die MQM GmbH vorgesehen, in dem keine Wertermittlung durch unabhängige Sachverständige im Sinne der entsprechenden Mitteilung der EU-Kommission vereinbart war. Zudem verwies der RH kritisch auf die nicht erfolgte Notifikation, wiewohl die Verkaufsabsicht schon zum Erwerbszeitpunkt gegeben war.

Der RH empfahl der Wirtschaftsagentur Wien, künftig vor Liegenschaftsveräußerungen jedenfalls ein Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen für die Wertermittlung einzuholen (siehe TZ 14) und bei der Durchführung von davon abweichenden Verkaufsverfahren die Europäische Kommission zur Klärung der Sachlage hinsichtlich des Vorliegens einer möglichen Beihilfe gemäß Art. 108 AEUV in Form einer Notifikation zu unterrichten.

- 15.3** *Die Wirtschaftsagentur Wien sicherte dies in ihrer Stellungnahme zu.*

## Errichtung

### Gesamtinvestitionskosten und Weiterverrechnung

- 16.1** (1) Im Syndikatsvertrag vom 12. März 2007 waren die Gesamtinvestitionskosten für das Medienzentrum mit rd. 56,52 Mio. EUR beziffert. Sie erhöhten sich infolge einer Ausweitung der Mietfläche auf 25.355,30 m<sup>2</sup> (bessere Ausnutzung der Bebaubarkeit) und von Qualitätsverbesserungen und zusätzlichen Mieterausbauten auf rd. 64,27 Mio. EUR.<sup>24</sup> Die MQM GmbH verrechnete lediglich einen Teil der angefallenen Mehrkosten (2,98 Mio. EUR bzw. rd. 43 %) an die Mieter weiter:

- Die durch Qualitätsverbesserungen entstandenen Mehrkosten betragen dabei rd. 3,88 Mio. EUR. Die MQM GmbH hatte diese den Mietern des Medienzentrums nicht weiterverrechnet sondern plante, diese mit künftig höheren Mieten zu erwirtschaften.

<sup>24</sup> Von den Mehrkosten betrafen rd. 3,88 Mio. EUR Qualitätsverbesserungen. Der verbleibende Betrag war hauptsächlich der besseren (größeren) Bebaubarkeit geschuldet.

- Zudem fielen durch Mieterausbauten weitere Mehrkosten von rd. 2,98 Mio. EUR an, die die MQM GmbH den Mietern als Ausbauleistungen weiterverrechnet hatte und daher nicht in den Gesamtinvestitionskosten der MQM GmbH enthalten waren.

(2) Einer der Mieter, denen die MQM GmbH diese Mehrkosten weiterverrechnete, war der Syndikatspartner Wirtschaftsagentur Wien, die mit Vertrag vom März 2012 rd. 1.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche angemietet hatte. Die Wirtschaftsagentur Wien zahlte der MQM GmbH 201.176 EUR für Ausbauten. Die Wirtschaftsagentur Wien finanzierte diesen Betrag nicht selbst, sondern nahm dafür eine zuvor vom Gemeinderat der Stadt Wien beschlossene Finanzierung in Anspruch.<sup>25</sup>

(3) Die MQM GmbH war im Syndikatsvertrag vom März 2007 anlässlich der Gründung der Gesellschaft – sohin vor dem Anfallen der entsprechenden Mehrkosten – von einer durchschnittlichen monatlichen Miete von rd. 13,90 EUR pro m<sup>2</sup> ausgegangen. Die im Budget 2014 der MQM GmbH ausgewiesene durchschnittliche monatliche Miete im Medienzentrum lag bei rd. 13,33 EUR pro m<sup>2</sup>.

- 16.2** Der RH merkte an, dass sich die Gesamtinvestitionskosten des Medienzentrums von rd. 56,52 Mio. EUR – einerseits infolge einer Ausweitung der Mietfläche auf 25.355,30 m<sup>2</sup> und andererseits infolge von Qualitätsverbesserungen und zusätzlichen Mieterausbauten – auf rd. 64,27 Mio. EUR erhöhten. Der RH hielt dazu kritisch fest, dass die MQM GmbH lediglich einen Teil der im Bereich der Qualitätsverbesserungen und Mieterausbauten angefallenen Mehrkosten (2,98 Mio. EUR bzw. rd. 43 %) den Mietern weiterverrechnete. Davon finanzierte die Stadt Wien 201.176 EUR für den Mieter Wirtschaftsagentur Wien.

Nachdem die im Budget 2014 der MQM GmbH ausgewiesene durchschnittliche monatliche Miete im Medienzentrum in Höhe von rd. 13,33 EUR pro m<sup>2</sup> unter der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Syndikatsvertrags von 13,90 EUR pro m<sup>2</sup> lag, erachtete der RH zudem den Plan, verbleibende Mehrkosten über die Mieten zu erwirtschaften, als wenig realistisch.

- 16.3** Die MQM GmbH verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass sich die Gesamtinvestitionskosten inkl. Qualitätsverbesserungen mit Stand 31. Dezember 2014 auf 64.267.719 EUR summiert hätten. Hiervon seien 3.877.370 EUR auf Qualitätsverbesserungen entfallen; 2.977.264 EUR seien – im Wesentlichen für Mieterausbauten – weiterverrechnet worden. Es liege im Wesen von Mietvertragsverhandlungen, dass zunächst

<sup>25</sup> Beschluss vom Jänner 2011; der Beschluss umfasste eine Finanzierung für infrastrukturelle Maßnahmen zur Errichtung von Mingo Büros für Medien. Mingo stand für „Move in and Grow“.

*ein Mietpreis benannt und über diesen dann sukzessive Einigung erzielt werde. Kurz vor Abschluss eines Mietvertrags seien – vor dem Hintergrund der parallel laufenden Planungen für den Mieterausbau – die zu beauftragende Summe und damit auch der Betrag bekannt, der über den Standardausbau hinausgehe und durch den Mieter zu tragen sei. Hier werde in der Regel durch die Mieter noch einmal ein „letztes Entgegenkommen“ des Vermieters gefordert. Dies sei allerdings seitens der MQM GmbH im Mietzins eingepreist, führe aber zu einer auf den ersten Blick verzerrten – scheinbar „zu geringen“ – Refundierung dieser Mehrkosten. Ein Teil der Mehrkosten für Mieterausbauten finde somit im Mietzins Deckung. Dies sei jedoch nicht aus der Bilanz herauszulesen.*

- 16.4** Der RH verkannte nicht, dass eine Mietvereinbarung letztendlich eine angebots- und nachfragebasierende Einigung zwischen Vermieter und Mieter voraussetzte. Er pflichtete der MQM GmbH bei, dass die gegenständlichen Mehrkosten keinen Niederschlag in der Bilanz fanden, sondern im Mietzins Deckung finden sollten. Vor diesem Hintergrund hatte der RH allerdings darauf hingewiesen, dass im Jahr 2007 – vor dem Anfallen der Mehrkosten – noch von einer durchschnittlichen monatlichen Miete von rd. 13,90 EUR pro m<sup>2</sup> ausgegangen worden war; die im Budget 2014 der MQM GmbH ausgewiesene durchschnittliche monatliche Miete lag nunmehr darunter bei rd. 13,33 EUR pro m<sup>2</sup>. Wäre ein derartiges „letztes Entgegenkommen“ in den geplanten Mieteinnahmen eingepreist gewesen, hätte dies zu höheren geplanten (und letztlich auch bilanzwirksamen) Investitionskosten geführt. Dies war nicht der Fall. Daher erachtete der RH die Angabe der MQM GmbH, verbleibende Mehrkosten über die Mieten zu erwirtschaften, als wenig realistisch.

Leistungen der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT

- 17.1** (1) Die ZIT erbrachte im Auftrag der Wirtschaftsagentur Wien nach der Gründung der MQM GmbH für das Medienzentrum Entwicklungsleistungen im Bereich Immobilien. Diese betrafen
- im Jahr 2009 (mit Werkvertrag von Dezember 2008) die Entwicklung und Betreuung von Einzelimmobilien, dabei insbesondere für das „Media Quarter Marx“, um 145.000 EUR (ohne USt) und
  - im Jahr 2010 (mit Werkvertrag von Jänner 2010) die Immobilien- und Standortentwicklung in ausgewählten Bereichen, insbesondere hinsichtlich „der weiteren Entwicklung in St. Marx“ um 230.000 EUR (ohne USt).

Die Leistungen der Werkverträge der ZIT finanzierte die Auftraggeberin Wirtschaftsagentur Wien. Die Leistungen umfassten neben den entsprechenden Arbeiten für das Medienzentrum auch andere Tätigkeiten im Stadtentwicklungsgebiet St. Marx. Eine Zuordnung zu den einzelnen Projekten und demnach eine Anrechnung dieser Kosten auf das Projekt des Medienzentrums bzw. eine Weiterverrechnung an die MQM GmbH waren nicht erfolgt.

(2) Die ZIT hatte im Jahr 2005 – somit vor Gründung der MQM GmbH – Projektstudien bzw. Visualisierungen durch Architekten um rd. 6.800 EUR (ohne USt) beauftragt. Eine spätere Weiterverrechnung der Kosten an die MQM GmbH nahm sie nicht vor.

(3) Unabhängig davon erbrachten die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT seit Gründung der MQM GmbH im Jahr 2007 Personalleistungen für die MQM GmbH bzw. für das Medienzentrum. Entsprechende Stundenlisten bzw. Zeitaufzeichnungen sowie allfällige Kostensätze lagen jedoch nicht vor. Die Zeiterfassung der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT sei – laut deren Auskunft gegenüber dem RH – nicht darauf ausgelegt, projektspezifische und damit trennscharfe Aufzeichnungen der Geschäftsführung und der weiteren mit dem Projekt befassten Mitarbeiter darzustellen.

(4) Die Wirtschaftsagentur Wien übernahm außerdem Aufgaben der laufenden Buchhaltung und Bilanzierung für die MQM GmbH. Diese betragen zwischen 2007 und 2013 rd. 36.050 EUR. Der Leistungsumfang und das Entgelt wurden allerdings erst in einer Leistungsvereinbarung von August 2011 schriftlich geregelt. In den vier Jahren davor hatte die Wirtschaftsagentur Wien diese Leistungen für die bereits im Jahr 2007 gegründete MQM GmbH sohin ohne schriftlich dokumentierte Leistungsvereinbarung erbracht.

(5) Ob und in welcher Höhe die private Beteiligungsgesellschaft Leistungen für die MQM GmbH erbrachte, war weder der Wirtschaftsagentur Wien noch der ZIT bekannt und war für den RH auch nicht nachvollziehbar.

**17.2** Der RH kritisierte, dass die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT seit 2005 zahlreiche Leistungen für das Medienzentrum bzw. die MQM GmbH erbrachten, die sie nicht an die MQM GmbH weiterverrechnet hatten. Davon profitierte die MQM GmbH, damit zu 60 % deren private Beteiligungsgesellschaft sowie zu 40 % die ZIT. Zudem waren die Kosten des Projekts nicht vollständig dargestellt, weil nicht transparent war, welche Leistungen die Gesellschafter mit welchem Kostenaufwand erbrachten.



Der RH bemängelte die unklar zustande gekommene Leistungsvereinbarung zwischen der Wirtschaftsagentur Wien und der im Jahr 2007 gegründeten MQM GmbH über die Aufgaben der laufenden Buchhaltung und Bilanzierung, für die ein schriftlicher Vertrag mit Entgeltregelung erst ab August 2011 vorlag.

Darüber hinaus bemängelte der RH, dass die Personalleistungen der Geschäftsführung, aber auch der weiteren mit dem Projekt befassten Mitarbeiter der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT für die MQM GmbH seit dem Jahr 2007, nicht projektspezifisch aufgezeichnet – daher nicht bekannt waren – und somit ebenso nicht an die MQM GmbH weiterverrechnet worden waren.

Der RH kritisierte zudem, dass die Information, ob und in welcher Höhe die private Beteiligungsgesellschaft Leistungen für die MQM GmbH erbrachte, der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT nicht bekannt war; dies insbesondere vor dem Hintergrund, eine anteilig ausgewogene Lastenaufteilung des PPP-Projekts sicherzustellen. Der RH betonte, dass eine geeignete Leistungserfassung (mittels Zeitaufzeichnung) und eine verursachungsgerechte Weiterverrechnung der Kosten eine ungleiche Lastenverteilung ausschließen würden.

Der RH empfahl daher der Wirtschaftsagentur Wien, dem betriebswirtschaftlichen Grundsatz der Kostenwahrheit Rechnung zu tragen und zuordenbare Kosten dem Leistungsempfänger, der MQM GmbH, zu verrechnen. Darüber hinaus sollte sie Zeitaufzeichnungen – unter Wahrung der Angemessenheit des Aufwandes – projektspezifisch ermitteln, um einen Überblick über Kosten und Aufwand der Leistungen zu erhalten.

- 17.3** *Die Wirtschaftsagentur Wien verwies auf ihre Stellungnahme in TZ 13. Ergänzend hielt sie fest, dass – sofern eine Honorierung der Leistungen insbesondere für die Co-Geschäftsführung mit dem privaten Partner vereinbart worden wäre – in eine solche Vereinbarung auch die Entgeltvorstellungen des privaten Partners eingeflossen wären.*

*Die Wirtschaftsagentur Wien habe die Aufgaben der laufenden Buchhaltung und Bilanzierung für die MQM GmbH von Anfang an (ab 2007) übernommen und auch entsprechend verrechnet. Eine schriftliche Vertragsurkunde über diese Vereinbarung sei erst 2011 erstellt worden. Ebenfalls von Anfang an habe die MQM GmbH über einen eigenen Mitarbeiter verfügt, der sämtliche administrative und operative Angelegenheiten der MQM GmbH bearbeitet bzw. der Geschäftsführung zugearbeitet habe. Hiervon habe die Wirtschaftsagentur Wien*

*bzw. die ZIT als Minderheitsgesellschafterin profitiert, weil 60 % dieses Personalaufwandes der privaten Beteiligungsgesellschaft zufalle.*

- 17.4** Unter Hinweis auf seine Gegenäußerung in TZ 13 erwiderte der RH der Wirtschaftsagentur Wien, dass in eine allfällige Vereinbarung zur Honorierung der Leistungen nicht automatisch die Entgeltvorstellungen des privaten Partners einfließen müssten, sondern Entgelte auf Basis eines Verhandlungsergebnisses, das die Wirtschaftsagentur Wien bzw. die ZIT mit dem privaten Partner zu erzielen hätte. Die Tatsache, dass die MQM GmbH über einen eigenen Mitarbeiter verfügte, stand der Empfehlung des RH nicht entgegen; er bekräftigte daher seine Empfehlung im Sinne der Kostenwahrheit und der Transparenz der Leistungsbeziehungen zwischen dem öffentlichen und dem privaten Partner des PPP-Projekts.

#### Projektsteuerung

- 18.1** In der Generalversammlung vom 29. September 2011 beschloss die MQM GmbH angesichts mangelhafter Leistungen der von ihr mit der Projektsteuerung beauftragten Gesellschaft in den Bereichen Abnahme und Mängelidentifikation bei der Übernahme des Medienzentrums, die Zahlungen an diese vorerst auszusetzen. Insbesondere hatte sie das Nicht-Befassen des Auftragnehmers mit Wünschen bzw. Ausbauten der Mieter des Medienzentrums bemängelt. Mit Wirkung zum 30. November 2011 löste die MQM GmbH einvernehmlich den Vertrag mit dem Auftragnehmer auf.

Dabei einigten sich die MQM GmbH und der Auftragnehmer auch über die noch offenen Forderungen der Projektsteuerung in Höhe von 312.534,18 EUR (ohne USt). Die MQM GmbH verpflichtete sich, innerhalb eines halben Jahres einem Teil dieser Zahlungsverpflichtung durch zwei Zahlungen von 75.000 EUR bzw. 65.000 EUR nachzukommen.

Die Aufgaben der Projektsteuerung übernahm in weiterer Folge die MQM GmbH. Die Gesamtaufwendungen für die Projektsteuerung, die die MQM GmbH in Summe zu tragen hatte, lagen bei 926.023,83 EUR.

- 18.2** Der RH hielt kritisch fest, dass die einvernehmliche Vertragsauflösung mit der von der MQM GmbH beauftragten Projektsteuerung aufgrund mangelhafter Leistungen erst zu einem Zeitpunkt (30. November 2011) erfolgte, als der Bau des Medienzentrums (September 2011, ohne Mieterausbauten) bereits weitestgehend fertiggestellt war.



- 18.3** Laut Stellungnahme der MQM GmbH habe die Projektsteuerung ihre Leistungen bis zu den gegenständlichen Beanstandungen vereinbarungsgemäß erbracht.

## Vermietung

## Erstvermietung

- 19.1** (1) Für den Abschluss eines Darlehens- bzw. Kreditvertrags der MQM GmbH in Höhe von 48,50 Mio. EUR zur Finanzierung des Medienzentrums war gemäß einem Beschluss der Wirtschaftsagentur Wien von September 2008 das Vorliegen eines zumindest fünfjährigen Vorvermietungsstands von 15 % der geplanten Gesamtmieteinnahmen – in Form abgeschlossener Mietverträge bzw. verbindlicher Angebote – Voraussetzung. Durch einen geplanten Mietvertrag mit einem Film- und TV-Produzenten sah die Wirtschaftsagentur Wien diese Voraussetzungen erfüllt.

Dieses Unternehmen betrieb bereits Studioflächen in einem der dem Medienzentrum benachbarten Gebäude. Es hatte im Wesentlichen dieselben Geschäftsführer und Anteilseigner wie die private Mehrheits-eigentümerin der vermietenden MQM GmbH selbst, die vertraglich keine vermögenswerten Leistungen (etwa branchenspezifisches Know-how) in das Projekt einbrachte (siehe TZ 5).

(2) Nach der Zustimmung der Wirtschaftsagentur Wien schloss die MQM GmbH noch im September 2008 einen Mietvertrag mit dem genannten Film- und TV-Unternehmen. Vor Abschluss des Mietvertrags hatte die MQM GmbH vom Unternehmen keine Sicherheiten wie z.B. eine Bankgarantie verlangt. Ebenso führte die MQM GmbH keine Bonitätsprüfung durch.

Die im Firmenbuch vorliegenden Jahresabschlüsse des Unternehmens ließen allerdings eine Abnahme des Eigenkapitals erkennen.<sup>26</sup>

Im Gegensatz dazu verlangte die MQM GmbH im März 2012 im Rahmen einer weiteren Vermietung von einem anderen Mieter entsprechende Sicherheiten (Patronatserklärung).

<sup>26</sup> So verringerte sich das Eigenkapital zwischen 2006 von 624.961,56 EUR auf 416.176,58 EUR im Jahr 2007 sowie auf 380.744,55 EUR im Jahr 2008. Unabhängig davon war festzuhalten, dass dem letzten im Firmenbuch vorliegenden Jahresabschluss des Film- und TV-Unternehmens aus dem Jahr 2012 ein Bilanzverlust und ein negatives Eigenkapital zu entnehmen waren (2012: Bilanzverlust 166.360,75 EUR; negatives Eigenkapital 131.360,75 EUR).

(3) Den Beginn des Mietverhältnisses verschoben die Vertragsparteien, die MQM GmbH und das Film- und TV-Unternehmen, von November 2010 auf April 2012. Eine Teilübergabe erfolgte im September 2011. Wesentliche Elemente waren allerdings nicht übergabereif, wodurch die Vertragsparteien die Verpflichtung zu Mietzahlungen weiter auf April 2012 verschoben. Bereits im März 2012 hatte das Film- und TV-Unternehmen für die von der MQM GmbH angemieteten Flächen mit einem angeworbenen Untermieter einen Mietvertrag geschlossen. Dieser „Untermieter“ sollte im Wesentlichen die Rechte und Pflichten des Hauptmieters übernehmen.

(4) Die MQM GmbH als Vermieterin hatte dem Film- und TV-Unternehmen als Mieter eine Mietzinsfreistellung für die ersten drei Monate ab dem geplanten Mietbeginn gewährt. Dieser Nachlass betrug bei einem vertraglich vereinbarten monatlichen Mietzins von 49.300 EUR für drei Monate 147.900 EUR (siehe TZ 22). Der Geschäftsführer des Mieters war zu diesem Zeitpunkt auch Geschäftsführer und Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft, die Mehrheitseigentümerin der Vermieterin war. Im Mietvertrag war darüber hinaus eine Kautions von 50.000 EUR vorgesehen, die das Film- und TV-Unternehmen allerdings weder bei der Vertragsunterzeichnung (September 2008) noch bei der Teilübergabe im September 2011 bzw. zu einem späteren Zeitpunkt zu hinterlegen hatte.<sup>27</sup>

(5) Darüber hinaus wies das Film- und TV-Unternehmen einen Mietrückstand aus einem Mietverhältnis in einem benachbarten Gebäude von 231.423,05 EUR für die Monate Dezember 2011 bis März 2012 gegenüber seinem Vermieter, einer weiteren privaten Tochtergesellschaft der ZIT, der Marx Realitäten GmbH, auf. Zu diesem Zeitpunkt war der Geschäftsführer der ZIT nicht nur Geschäftsführer der MQM GmbH, sondern auch der Marx Realitäten GmbH.

**19.2** Der RH merkte vor dem Hintergrund der personellen Verflechtungen kritisch an, dass die MQM GmbH ein Film- und TV-Unternehmen, welches im Wesentlichen dieselben Geschäftsführer und Anteilseigner wie die Mehrheitseigentümerin der vermietenden MQM GmbH selbst hatte, zu begünstigen schien, indem sie Mietzinsfreistellungen in Höhe von 147.900 EUR gewährte und ebenso die im Mietvertrag vereinbarte Kautions von 50.000 EUR erließ. Für den RH stand der Abschluss des Mietvertrags mit der Erfüllung der Erfordernisse für den Abschluss des Darlehens- und Kreditvertrags im Zusammenhang.

<sup>27</sup> Dieses Unternehmen hatte zudem für dieses dem Medienzentrum benachbarte Objekt mit Beschluss der Wirtschaftsagentur Wien von November 2003 eine Förderung in Höhe von 658.906,80 EUR erhalten.

Der RH kritisierte darüber hinaus, dass die MQM GmbH bereits im September 2008 mit dem privaten Film- und TV-Unternehmen einen Vertrag schloss, ohne dessen Bonität zu prüfen bzw. Sicherstellungen einzuholen. Dies wäre der MQM GmbH aus den veröffentlichten Jahresabschlüssen möglich gewesen. In diesem Zusammenhang verwies der RH auf die Abnahme des Eigenkapitals dieses Unternehmens in den Jahren 2007 und 2008.

Überdies hielt der RH kritisch fest, dass es dem von der ZIT in der MQM GmbH eingesetzten Geschäftsführer bekannt gewesen sein musste, dass das Film- und TV-Unternehmen als Mieter bei einer weiteren Tochter der ZIT (Marx Realitäten GmbH) Mietrückstände von 231.423,05 EUR aufwies, weil dieser auch in dieser Gesellschaft Geschäftsführer war.

Zudem verwies der RH darauf, dass sich der Beginn des Mietverhältnisses von November 2010 auf April 2012 verschob, sodass das Film- und TV-Unternehmen bis zum Eintreten eines von diesem angeworbenen Untermieters in das Mietvertragsverhältnis keine Mietzahlungen zu entrichten hatte.

- 19.3** Die MQM GmbH verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass Mieterboni in Form von zeitlich befristeten Mietzinsreduktionen einen üblichen Anreizmechanismus in der privatwirtschaftlichen Immobilienentwicklung darstellten. Die vereinbarten Konditionen seien das Ergebnis der jeweiligen Mietvertragsverhandlungen. Diese seien immer im Gesamtzusammenhang mit Mietdauer, Mietfläche etc. zu sehen

*Bezüglich des Film- und TV-Unternehmens habe die MQM GmbH vor dem Hintergrund einer Beauftragung der Nachrüstung der Lüftungsanlage im Umfang von rd. 250.000 EUR und des Einstiegs einer Telekommunikationsgesellschaft im Sommer 2008 auf eine gesunde Unternehmensstruktur geschlossen.*

*Im Jahr 2008 habe es auch keine erheblichen Mietzinsrückstände gegeben, sondern es sei das Film- und TV-Unternehmen mit 31. Dezember 2008 lediglich rund eine Monatsmiete (rd. 36.000 EUR) im Rückstand gewesen. Somit sei 2008 von einer dynamischen Entwicklung auszugehen gewesen und es habe keinen augenscheinlichen Grund gegeben, mit dem Film- und TV-Unternehmen keinen Mietvertrag abzuschließen.*

*Bei der Übergabe des Mietobjekts im September 2011 habe es sich um eine „Teilübergabe“ gehandelt. Es sei daher noch keine Kautions eingehoben worden. Mit Inkrafttreten des Untermietvertrags habe eine beigebrachte Patronatserklärung die Kautionsforderung erfüllt. Diese „Teil-*

*übergabe“ habe dem Untermieter eine Testproduktion ermöglicht, deren erfolgreiche Umsetzung zu dem Vertragsabschluss im März 2012 einen wichtigen Beitrag geleistet habe. Der finale Ausbau des Mietobjekts sei erst nach Abschluss der Verträge im März 2012 definiert gewesen, so dass eine tatsächliche und vollständige Übergabe, die eine Mietzinszahlungsverpflichtung ausgelöst habe, erst mit Juli/August 2012 an den Untermieter habe erfolgen können.*

- 19.4** Der RH verkannte nicht die erwähnten Anreizmechanismen allfälliger Mieterboni sowie die Wirkungsweise von Mietvertragsverhandlungen. Er erinnerte die MQM GmbH jedoch daran, dass allfällige vereinbarte und durch die Vermieterin MQM GmbH gewährte Konditionen nicht nur im Zusammenhang mit Mietdauer und Mietfläche, sondern auch mit der wirtschaftlichen Lage und somit den Möglichkeiten der Vermieterin selbst zu stehen hätten.

Für den RH war nicht nachvollziehbar, inwieweit durch die Vermieterin MQM GmbH gewährte Mieterboni an ein Unternehmen, welches im Wesentlichen dieselben Geschäftsführer und Anteilseigner wie die Mehrheitseigentümerin der Vermieterin selbst aufwies, einen üblichen Anreizmechanismus in der privatwirtschaftlichen Immobilienentwicklung darstellten.

Bezüglich des Film- und TV-Unternehmens verwies der RH nochmals darauf, dass aufgrund der vertraglich vereinbarten Verschiebungen dieses zu keinem Zeitpunkt Mietzahlungen zu entrichten hatte. Dennoch war das Vorliegen des gegenständlichen Mietvertrags die Voraussetzung für den Abschluss eines Darlehens- bzw. Kreditvertrags der MQM GmbH. Ein im März 2012 von diesem angeworbener Untermieter war nach Ansicht des RH im Jahr 2008 noch nicht absehbar gewesen.

Der RH merkte an, dass die Nachrüstung einer Lüftungsanlage in der Regel keine Auskunft über die Bonität eines Unternehmens liefert. Er verwies auf das abnehmende Eigenkapital des Unternehmens in den Jahren 2007 und 2008 sowie auf die genannten Mietrückstände gegenüber einer weiteren Tochtergesellschaft der ZIT von 231.423,05 EUR für die Monate Dezember 2011 bis März 2012, d.h. in einem Zeitraum, in dem die Vertragsparteien bereits Verschiebungen des Mietbeginns verhandelt hatten. Ergänzend merkte der RH an, dass die durch die MQM GmbH ins Treffen geführte Telekommunikationsgesellschaft ihre Anteile am Film- und TV-Unternehmen in Folge mit einem Verlust verkauft hatte.

**20.1** (1) Die MQM GmbH als Vermieterin – vertreten durch die Geschäftsführer – und das Film- und TV-Unternehmen als Mieter – vertreten durch die Geschäftsführer – schlossen im März 2012 eine Vereinbarung. Der Geschäftsführer des Mieters war zu diesem Zeitpunkt auch Geschäftsführer und Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft, die Mehrheitseigentümerin des Vermieters MQM GmbH war. Ebenso war der Geschäftsführer des Mehrheitseigentümers des Mieters auch Geschäftsführer der MQM GmbH sowie Geschäftsführer der privaten Beteiligungsgesellschaft.

Diese Vereinbarung beinhaltete Folgendes:

- Das Film- und TV-Unternehmen haftete als Mieter während des aufrechten Untermietvertrags nicht für allfällige Zahlungsausfälle seines Untermieters.
- Die MQM GmbH verpflichtete sich ausdrücklich, auf Ansprüche gegen das Film- und TV-Unternehmen als Mieter aufgrund von Zahlungsausfällen des Untermieters zu verzichten. Erst bei einer allfälligen Beendigung des Untermietverhältnisses hätte das Film- und TV-Unternehmen seine Zahlungsverpflichtungen aus dem Hauptmietverhältnis zu erfüllen.
- Für den Fall, dass die für das Film- und TV-Unternehmen als Mieter bzw. dessen Untermieter vorgesehenen Studioflächen im Medienzentrum nicht rechtzeitig für den Betrieb des Untermieters fertiggestellt werden würden, verpflichtete sich die MQM GmbH zudem, dem Film- und TV-Unternehmen einen Betrag von 198.000 EUR (ohne USt) zu bezahlen, weil dieses Kosten für die Vorhaltung alternativer Studioflächen zu tragen hatte.

(2) Die MQM GmbH überwies in der Folge den Betrag von 198.000 EUR nicht an das Film- und TV-Unternehmen, sondern direkt an die mehrheitlich im Eigentum der ZIT stehende Marx Realitäten GmbH. Das Film- und TV-Unternehmen hatte gegenüber dieser Gesellschaft – wie in TZ 19 festgehalten – einen Mietrückstand von 231.423,05 EUR für die Monate Dezember 2011 bis März 2012 für die dem Medienzentrum benachbarten Flächen.

(3) Ende März 2011 hatte die ZIT zwei Gesellschaften die Abtretung ihrer Geschäftsanteile an der MQM GmbH angeboten (siehe TZ 28).

In der Vereinbarung zwischen der MQM GmbH, dem Film- und TV-Unternehmen und der mehrheitlich im Eigentum der ZIT stehenden Marx Realitäten GmbH verpflichtete sich die MQM GmbH zur Zahlung

des Betrags von 263.000 EUR an das Film- und TV-Unternehmen für den Fall, dass die MQM GmbH die Liegenschaft des Medienzentrums veräußerte oder eine wesentliche Veränderung der Gesellschaftsverhältnisse der MQM GmbH herbeiführte.

Auf Anfrage des RH teilte die MQM GmbH mit, dass die Zahlung dieses Betrags seitens des damaligen Minderheitengeschafters als Erfolgsbeteiligung gefordert worden sei, weil das Film- und TV-Unternehmen einen entscheidenden Beitrag zur Akquirierung des für das Medienzentrum wesentlichen Untermieters geleistet und somit das Projekt positiv beeinflusst habe.

- 20.2** Der RH verwies kritisch auf die personellen Verflechtungen zwischen der MQM GmbH als Mieter und dem Film- und TV-Unternehmen als Vermieter in der Vereinbarung von März 2012. Der RH erachtete dabei den Verzicht der vermietenden MQM GmbH auf Ansprüche gegen einen ihrer Mieter – das Film- und TV-Unternehmen – aufgrund von Zahlungsausfällen von dessen Untermieter als nachteilig für die MQM GmbH, weil sie sohin das finanzielle Risiko vom privaten Film- und TV-Unternehmen übernahm.

Der RH kritisierte die Vereinbarung ebenso wie die verpflichtende Zahlung in Höhe von 198.000 EUR der MQM GmbH an das Film- und TV-Unternehmen für die Miete alternativer Studioflächen bei Bedarf des Untermieters. Er verkannte dabei nicht den Charakter einer Versicherungsleistung für den Fall einer verspäteten Fertigstellung der Studioflächen des Medienzentrums im Hinblick auf einen wesentlichen Untermieter. Der RH konnte jedoch die Notwendigkeit einer Kostenbeteiligung durch die MQM GmbH nicht nachvollziehen, weil diese die Fläche bereits seit September 2008 vermietet hatte. Nach Auffassung des RH wäre dies in Form von Pönalezahlungen bzw. zwischen Haupt- und Untermieter zu regeln gewesen. Letztlich beglich die MQM GmbH durch diese Vorgangsweise die Mietrückstände des Film- und TV-Unternehmens bei einer weiteren Tochter der ZIT (Marx Realitäten GmbH).

Der RH kritisierte darüber hinaus, dass die MQM GmbH im März 2012 eine weitere, zu diesem Zeitpunkt bereits absehbare Zahlungsverpflichtung zugunsten des Film- und TV-Unternehmens in Höhe von 263.000 EUR für den Fall einer Veräußerung des Medienzentrums eingegangen war, zumal diese Veräußerungsabsicht bereits seit März 2011 bekannt war und der RH die Notwendigkeit dieser Zahlung nicht zu erkennen vermochte.



- 20.3** *Laut Stellungnahme der MQM GmbH ruhe die Mietzinszahlungsverpflichtung des Film- und TV-Unternehmens während des aufrechten Untermietverhältnisses. Lediglich im Falle der Beendigung des Untermietverhältnisses sei die Zahlungsverpflichtung aus dem Hauptmietverhältnis zu erfüllen. Dabei habe sich der Untermieter als wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung im Medienquartier eine Sicherstellung an Studioflächen als „Backup« ausbedungen. Durch die Vereinbarung mit dem Film- und TV-Unternehmen seien die Forderung des Untermieters erfüllt und Räumlichkeiten vorgehalten worden. Andernfalls hätte dieser wesentliche Untermieter den Mietvertrag nicht abgeschlossen.*

*In diesem Zusammenhang ergänzte die MQM GmbH, dass Ende März 2012 nicht mit Sicherheit beurteilbar war, ob der „kritische Zeitplan zum Untermietvertrag“ eingehalten werden konnte. So hätte es im Zuge der Fertigstellung jederzeit zu einer Abweichung kommen können, da u.a. Lieferzeiten für Medienausstattung speziell seien. Aufgrund der professionellen Projektentwicklung durch alle Beteiligten habe der Zeitplan letztlich gehalten werden können.*

*Durch die Bereitschaft des Film- und TV-Unternehmens, einer Vermietung des kompletten Studiobauteils A an den Untermieter zuzustimmen, konnte die MQM GmbH zusätzliche 4.637,83 m<sup>2</sup> an Bürofläche im Bauteil B an einen weiteren Ankermieter vermieten. Der sich aus dieser zusätzlichen Vermietung ergebende wirtschaftliche Vorteil für die MQM GmbH überwiege deutlich die ausbedungene Zahlung von 263.000 EUR netto im Falle eines Verkaufs. Vor dem Hintergrund, dass das Film- und TV-Unternehmen eigene Planungskosten nicht refundiert erhalten habe und im Untermietvertrag keinen Aufschlag verrechne, sei die Zahlung des in Rede stehenden Betrags (erst im Verkaufsfall) als wichtiger Verhandlungserfolg der MQM GmbH zu werten.*

- 20.4** Der RH erwiderte der MQM GmbH, dass sie die gegenständlichen Flächen bereits seit 2008 an das Film- und TV-Unternehmen vermietet hatte. Allfällige weitere Schritte wären nach seiner Ansicht zwischen Haupt- und Untermieter zu regeln gewesen. Ungeachtet dessen anerkannte er die erfolgreiche Vermietung und den eingehaltenen Zeitplan (siehe auch TZ 3).

Der Argumentation der MQM GmbH, durch zusätzlich vermietbare Flächen einen wirtschaftlichen Vorteil erzielt zu haben, konnte der RH nicht folgen. Letztlich begründete jede zu einem marktnahen, flächenbezogenen m<sup>2</sup>-Preis vermietete Fläche einen wirtschaftlichen Vorteil, unerheblich, ob diese Flächen vom Film- und TV-Unternehmen, dem Untermieter oder einem weiteren Ankermieter angemietet wurden.

Bezüglich der Zahlungsverpflichtung erinnerte der RH daran, dass die Veräußerungsabsicht des Medienzentrums bereits seit Projektbeginn bestanden hatte und somit wenig Zweifel an den zu leistenden 263.000 EUR bestehen konnten. Vielmehr wies der RH darauf hin, dass – wenn das Film- und TV-Unternehmen den angesprochenen Aufschlag im Untermietvertrag verrechnet hätte und somit keine Zahlung des in Rede stehenden Betrags erforderlich gewesen wäre – dies einen wirtschaftlichen Vorteil für die MQM GmbH bedeutet hätte.

Den angesprochenen Verhandlungserfolg der MQM GmbH gegenüber dem Film- und TV-Unternehmen erachtete der RH vor dem Hintergrund der personellen Verflechtungen – der Geschäftsführer des Film- und TV-Unternehmens war auch Geschäftsführer und Gesellschafter der Mehrheitseigentümerin der MQM GmbH; ebenso war der Geschäftsführer des Mehrheitseigentümers des Film- und TV-Unternehmens auch Geschäftsführer der MQM GmbH sowie Geschäftsführer der privaten Beteiligungsgesellschaft – für gering.

#### Mieterstruktur

**21.1** (1) Die Stadt Wien bzw. die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT hatten im September 2008 für das Medienzentrum vorgesehen, „innovative, dynamische und hoch spezialisierte Medienunternehmen und Kreative“ an den Standort Wien zu bringen; zudem strebten sie – vor dem Hintergrund ergänzender Dienstleistungen und Ausbildungsangebote – die Stärkung von jungen und kleinen kreativen Unternehmen mit hoher Innovationskraft an.<sup>28</sup> Darüber hinaus sollten neue Arbeitsplätze im Medienquartier geschaffen werden (im gesamten Stadtentwicklungsgebiet „Neu Marx“ sollten bis 2015 rd. 15.000 neue Arbeitsplätze entstehen).

(2) Das 2011/2012 fertiggestellte Medienzentrum mit einer Mietfläche von 25.355,30 m<sup>2</sup> nutzten nunmehr sowohl private als auch öffentliche Unternehmen bzw. Einrichtungen:

- Zu den größten privaten Mietern zählten auf rd. 38 % der vermieteten Fläche ein deutsches Unternehmen aus dem TV-Bereich inklusive seiner österreichischen Tochtergesellschaften, die von anderen Standorten in Wien in das Medienzentrum übersiedelt waren.
- Ein weiterer privater Mieter war auf rd. 21 % der vermieteten Fläche ein in Wien ansässiges Verlags- und Medienhaus, das im Februar

<sup>28</sup> laut Pressemeldungen aus dem Jahr 2008



2012 von anderen Standorten innerhalb Wiens in das Medienzentrum übersiedelt war. Bei Unterzeichnung des Mietvertrags im Juni 2011 mit der MQM GmbH stand dieses Verlags- und Medienhaus im Eigentum eines parteinahen Wiener Vereins bzw. dessen Beteiligungsgesellschaft.

- Weitere private Unternehmen mieteten rd. 5 % der vermieteten Fläche, wovon eines am Bau des Medienzentrums mitgewirkt hatte und ein weiteres von der ZIT eine Kaufoption für ihre Anteile an der MQM GmbH erhalten hatte (siehe TZ 28).
- Zu den mehrheitlich im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden Mietern gehörten v.a. die Wiener Zeitung GmbH<sup>29</sup> mit rd. 19 % der vermieteten Fläche – sie war im Sommer 2012 von einem anderen Standort in Wien in das Medienzentrum übersiedelt – sowie diverse Bildungs- und Forschungseinrichtungen (Fachhochschule) mit rd. 8 % der Fläche.
- Darüber hinaus mietete die Wirtschaftsagentur Wien als Syndikatspartnerin rd. 7 % der Mietflächen des Medienzentrums. Diese Flächen vermietete sie im Rahmen einer „Start-up-Initiative“ der Stadt Wien an junge Unternehmen bzw. Gründer weiter (siehe TZ 24).

**21.2** Der RH sah das ursprüngliche Ziel der Stadt Wien, junge und kleine kreative Unternehmen mit hoher Innovationskraft bzw. Gründer zu stärken, nur eingeschränkt verwirklicht. Er wies darauf hin, dass Unternehmen und Einrichtungen der öffentlichen Hand mehr als ein Drittel der Flächen des Medienzentrums anmieteten. In Summe nutzten ein deutsches Unternehmen aus dem TV-Bereich, ein in Wien ansässiges Verlags- und Medienhaus sowie die im Eigentum der öffentlichen Hand stehende Wiener Zeitung GmbH zusammen mehr als 75 % der Fläche.

Zudem merkte der RH an, dass sowohl private als auch öffentliche Unternehmen (z.B. Wiener Zeitung GmbH, Verlags- und Medienhaus) die damit verbundenen Arbeitsplätze nicht gänzlich neu geschaffen hatten, sondern diese auch von anderen Standorten innerhalb Wiens in das Medienzentrum verlagert worden waren.

Der RH verkannte aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht die Vorteile für die MQM GmbH, die zu 60 % im Eigentum einer privaten Beteili-

<sup>29</sup> Wiener Zeitung GmbH: Eigentum 100 % Republik Österreich, vertreten durch den Bundeskanzler

gungsgesellschaft stand, in Hinblick auf Auslastung und Ertrag größere Flächenanteile auch an bereits bestehende Unternehmen zu vermieten.

- 21.3** *Laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien schränke die Zielsetzung, ein neues Medienzentrum mit Clusterfunktion zu errichten, die Zielgruppe geeigneter Mietinteressenten von vornherein ein. Nachdem das Media Quarter Marx als Mediencluster konzipiert worden war, sei die Ansiedlung von großen Ankermietern der erste Schritt, der einen erheblichen positiven Effekt auf die Ansiedlung von Klein- und Kleinstunternehmen aus der Medienbranche nach sich ziehe, die von Nähe und Image des Standortes profitierten.*

*Das Flächenangebot für kleine Unternehmen sei gegeben und darauf ausgerichtet, neue Mieter mit größeren Playern zusammenzubringen. Die aktuellen Flächenreserven würden weiterhin eine dynamische Entwicklung ermöglichen und das Angebot sei für die weitere Ansiedlung von weiteren KMU ausreichend. Ergänzend verwies die Wirtschaftsagentur Wien auf den durch die erfolgreiche Umsetzung des neuen Medienzentrums wichtigen Impuls in einem von wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägten Zeitraum.*

- 21.4** Der RH verkannte weder die Leistungen noch die Effekte, die mit der Umsetzung des Medienzentrums verbunden waren. Er verwies jedoch darauf, dass die genannten Ankermieter, die einen Großteil der Fläche des MQM belegten, von bereits bestehenden anderen Standorten in das Medienzentrum übersiedelt waren.

Bezüglich der aktuellen Flächenreserven, die laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien weiterhin eine dynamische Entwicklung ermöglichen würden, verwies der RH auf seine Empfehlung in TZ 26, die Leerstehungen zu reduzieren.

#### Mietzinsfreistellungen und Nachlässe

- 22.1** (1) Die vermietbare Fläche des Medienzentrums betrug 25.355,30 m<sup>2</sup>, wovon mit April 2014 rd. 85,80 % vermietet waren. Der im Rahmen der Gründung der MQM GmbH geschlossene Syndikatsvertrag von März 2007 war hingegen von einer rd. 95 %igen Auslastung ausgegangen.

Die Geschäftsführung der MQM GmbH gewährte in Abstimmung mit der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT einzelnen Mietern Nachlässe in Form von Mietzinsbefreiungen, Rückerstattungen bzw. gestaffelt angehobenen Mieten. In Summe verzichtete die MQM GmbH durch

Nachlässe und Mietzinsfreistellungen auf Einnahmen in Höhe von rd. 767.000 EUR (siehe nachfolgende Tabelle):

- Die MQM GmbH gewährte im September 2008 dem privaten Mieter A vertraglich eine Mietzinsfreistellung für die ersten drei Monate ab dessen Mietbeginn. Der Geschäftsführer des Mieters war zu diesem Zeitpunkt auch Geschäftsführer und Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft, die Mehrheitseigentümerin der Vermieterin war. Der Nachlass betrug bei einem vertraglich vereinbarten monatlichen Mietzins von 49.300 EUR für drei Monate 147.900 EUR.
- Im November 2011 vereinbarte die MQM GmbH mit dem privaten Mieter B vertraglich eine Mietzinsfreistellung für die ersten vier Monate – dies entsprach einem Nachlass von 17.302,56 EUR. Der Mieter erhielt zudem zwischen 2010 und 2012 von der Wirtschaftsagentur Wien rd. 120.000 EUR an Projektförderungen.
- Mit dem Bildungsinstitut Mieter C vereinbarte sie im April 2011 eine Mietzinsreduktion für die Monate Jänner 2012 bis Juni 2012, was einem Nachlass von 24.203,11 EUR entsprach.<sup>30</sup>
- Im Oktober 2011 vereinbarte die MQM GmbH mit der Wiener Zeitung GmbH (Mieter D), dieser zehn Kfz-Stellplätze unbefristet kostenlos zur Verfügung zu stellen. Dieser Nachlass hatte einen Wert von 204.000 EUR.<sup>31</sup>
- Im Mietvertrag von März 2012 gewährte die MQM GmbH dem privaten Mieter E eine Mietzinsfreistellung für die ersten drei Monate, darüber hinaus einen reduzierten monatlichen Nettomietzins bis Ende 2014. Der Nachlass betrug insgesamt 264.356,31 EUR.<sup>32</sup>

<sup>30</sup> Dieser Nachlass betrug bei einer vertraglich vereinbarten monatlichen Reduktion von 4.033,85 EUR in sechs Monaten 24.203,11 EUR.

<sup>31</sup> Dieser Nachlass lag, bei einem Mietzins von 85 EUR pro Stellplatz im Monat, bei einer unbefristeten monatlichen Reduktion von 850 EUR (jährlich 10.200 EUR) und eines, auch im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen angenommenen, Zinssatzes von 5 % als Barwert einer ewigen Annuität bei 204.000 EUR.

<sup>32</sup> Dieser Nachlass setzte sich aus der dreimonatigen Freistellung von 198.267,23 EUR (auf Basis des vereinbarten monatlichen Mietzinses von 66.089,08 EUR bei 14,25 EUR pro m<sup>2</sup> und 4.637,83 m<sup>2</sup> Mietfläche), aus der darauffolgenden 14-monatigen Periode einer um 2,25 (von 14,25 auf 12 ) EUR pro m<sup>2</sup> reduzierten monatlichen Nettomiete bis Ende 2013 von 146.091,65 EUR sowie aus der um 1,7 (von 14,25 auf 12,55) EUR pro m<sup>2</sup> reduzierten monatlichen Nettomiete im Jahr 2014 von 94.611,73 EUR zusammen und betrug insgesamt 264.356,31 EUR.

## Projektentwicklung und Umsetzung

- Im Juni 2012 erließ die MQM GmbH dem universitätsnahen Mieter F laut Mietvertrag die Hälfte des Nettomietzinses für 16 Monate, was einem Nachlass von 65.993,00 EUR entsprach.<sup>33</sup>
- Im Mietvertrag von September 2012 gewährte die MQM GmbH dem privaten Mieter G eine Mietzinsfreistellung für die ersten vier Monate und danach eine Mietzinsreduktion von April 2013 bis März 2016, was einem Nachlass von 44.093,00 EUR entsprach.<sup>34</sup>

<b>Tabelle 2: Mietzinsfreistellungen und Nachlässe</b>		
<b>Mieter</b>	<b>Nachlass</b>	<b>Summe in EUR</b>
Mieter A	Mietzinsfreistellung für die ersten drei Monate	147.900,00
Mieter B	Mietzinsfreistellung für die ersten vier Monate	17.302,56
Mieter C	Mietzinsfreistellung für sechs Monate	24.203,11
Mieter D	zehn Kfz-Stellplätze unbefristet kostenlos	204.000,00
Mieter E	Mietzinsfreistellung für die ersten drei Monate und reduzierter monatlicher Nettomietzins bis Ende 2014	264.356,31
Mieter F	Hälfte des Nettomietzinses für 16 Monate	65.059,20
Mieter G	Mietzinsfreistellung für die ersten vier Monate, danach Mietzinsreduktion von April 2013 bis März 2016	44.093,00
<b>Summe</b>		<b>766.914,18</b>

Quellen: MQM GmbH; Berechnung RH

(2) Darüber hinaus gewährte die MQM GmbH auch dem Betreiber der Garage des Medienzentrums – der im Eigentum der Stadt Wien stehenden WIPARK Garagen GmbH – einen reduzierten monatlichen Nettomietzins pro Stellplatz bis Ende 2014. Der vertraglich vereinbarte Nettomietzins war erst mit dem Jahr 2015 zu entrichten, womit der Nachlass rd. 80.600 EUR betrug.<sup>35</sup>

<sup>33</sup> Dieser Nachlass betrug auf Basis des reduzierten monatlichen Mietzinses von 6 EUR pro m<sup>2</sup> und 677,7 m<sup>2</sup> Mietfläche für 16 Monate 65.059,20 EUR.

<sup>34</sup> Dieser Nachlass betrug auf Basis des monatlichen Mietzinses von 13 EUR pro m<sup>2</sup> und 224 m<sup>2</sup> Mietfläche für vier Monate Freistellung 11.648,00 EUR sowie für eine vertraglich vereinbarte 35-monatige Mietzinsreduktion (von April 2013 bis März 2016; 27 EUR pro Monat) insgesamt 32.445,00 EUR. Daraus errechnete sich ein Gesamtbetrag von 44.093,00 EUR.

<sup>35</sup> Bei einem reduzierten monatlichen Nettomietzins von 55 EUR pro Stellplatz bis Ende 2013 sowie monatlich 65 EUR pro Stellplatz für das Jahr 2014 vor dem Hintergrund eines vertraglich vereinbarten Nettomietzinses von 75 EUR pro Stellplatz, bei insgesamt 224 Stellplätzen betrug der Nachlass rd. 80.600 EUR.

(3) Die Mietverträge, welche die MQM GmbH mit den Mietern abgeschlossen hatte, waren mehrheitlich unbefristet und wiesen darüber hinaus Kündigungsverzichte der Mieter von bis zu zehn Jahren auf.

**22.2** Der RH wertete die zahlreichen von der MQM GmbH gewährten Nachlässe in Form von Mietzinsbefreiungen, Reduktionen bzw. gestaffelt angehobenen Mieten in Höhe von insgesamt rd. 847.500 EUR als großzügig; dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die MQM GmbH Kosten für Mieterausbauten in Höhe von 3,88 Mio. EUR nicht weiterverrechnet hatte (siehe TZ 16).

Er räumte jedoch ein, dass es der MQM gelungen war, langfristige Mietverträge abzuschließen und somit einnahmenseitige Risiken zu reduzieren.

Der RH stellte kritisch fest, dass ungeachtet dieser Nachlässe die bestehende Auslastung des Medienzentrums im April 2014 mit rd. 85,80 % noch deutlich unter der Planung der MQM GmbH des Jahres 2007 in Höhe von 95 % lag.

**22.3** (1) Die MQM GmbH verwies – wie schon in TZ 19 – in ihrer Stellungnahme darauf, dass es sich bei den Mietzinsfreistellungen und Nachlässen um Mieterboni in Form von zeitlich befristeten Mietzinsreduktionen (mietzinsfreie Monate zu Beginn, Staffelmietzinse etc.) handle. Die vereinbarten Konditionen seien das Ergebnis der jeweiligen Mietvertragsverhandlungen und immer im Gesamtzusammenhang mit der Bedeutung des jeweiligen Mieters als „Ankermieter“ sowie weiteren individuellen Kriterien wie Mietdauer, Mietfläche etc. zu sehen.

(2) Laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien sei es trotz Wirtschafts- und Finanzkrise nicht nur gelungen, das Bauprojekt innerhalb der geplanten Bauzeit zu errichten, sondern auch – wenn auch nicht ganz plangemäß – so doch zu 85,80 % langfristig zu vermieten. Der gegebene Auslastungsgrad stelle eine vertragskonforme, das heiße plangemäße Rückführung der Finanzierungsmittel sicher.

**22.4** (1) Der RH verkannte gegenüber der MQM GmbH nicht die erwähnten Anreizmechanismen allfälliger Mieterboni sowie die Wirkungsweise von Mietvertragsverhandlungen. Er erinnerte jedoch daran, dass allfällige vereinbarte und durch die Vermieterin MQM GmbH gewährte Konditionen nicht nur im Zusammenhang mit Mietdauer und Mietfläche, sondern auch mit der wirtschaftlichen Lage und somit den Möglichkeiten der Vermieterin selbst zu stehen hätten (siehe auch TZ 19).

(2) Der RH bemerkte gegenüber der Wirtschaftsagentur Wien, dass derzeit weniger die Auslastung, sondern vor allem das niedrige Zinsniveau eine plangemäße Rückführung der Finanzierungsmittel sicherstellt und verwies dazu auf seine Ausführungen in TZ 25.

#### Mietrückerstattung und Kaufoption

**23.1** (1) Die Anmietung des in TZ 21 genannten Verlags- und Medienhauses, das bei Unterzeichnung des Mietvertrags im Juni 2011 im Eigentum eines parteinahen Wiener Vereins bzw. dessen Beteiligungsgesellschaft stand, war aufgrund eines Beschlusses der Wirtschaftsagentur Wien von Oktober 2010 erfolgt. Dabei hatte die Wirtschaftsagentur Wien Verhandlungen und dem Abschluss von (Miet-)Verträgen mit dem Verlags- und Medienhaus bzw. dessen Muttergesellschaft (oder mit diesen verbundenen Unternehmen) zugestimmt. Bei diesem Mieter sollte es sich um einen „Ankermieter“ des Medienzentrums handeln.

Dieser Beschluss der Wirtschaftsagentur Wien wurde dem RH im Rahmen seiner Prüfungshandlungen im Frühjahr 2013 unvollständig vorgelegt, indem in seiner Beilage eine Textpassage, die sich auf den genannten Mietvertrag bezog, geschwärzt und unleserlich gemacht wurde. Der vom RH angeforderte Mietvertrag wurde weder von der Wirtschaftsagentur Wien noch von der ZIT und der MQM GmbH ausgehändigt. Der RH wurde u.a. dadurch veranlasst, Ende August 2013 mit einem Antrag auf Entscheidung dieser Meinungsverschiedenheiten gemäß Art. 126a B-VG und § 36a VfGG an den VfGH heranzutreten.

(2) Nachdem der VfGH im Dezember 2013 entschied, dass der RH in sämtliche Unterlagen der Wirtschaftsagentur Wien, der ZIT und der MQM GmbH Einsicht nehmen dürfe, forderte der RH im Zuge der Wiederaufnahme seiner Prüfungshandlungen u.a. den Beschluss samt Beilage der Wirtschaftsagentur Wien in ungeschwärzter Form sowie den entsprechenden Mietvertrag an.

(3) Durch die Offenlegung des Mietvertrags war feststellbar, dass der im Juni 2011 zwischen der MQM GmbH und dem Verlags- und Medienhaus geschlossene Mietvertrag eine Mietrückerstattung von 806.859,05 EUR der MQM GmbH an das Verlags- und Medienhaus bis zum Ende des Jahres 2012 vorsah.

Diese Mietrückerstattung war an Bedingungen gebunden (wie u.a. Hinterlegung der Kaution, stets fristgerechte und vollständige Bezahlung des Mietzinses samt Betriebs- und Nebenkosten), die in der Regel zu

den im Mietvertrag vereinbarten vertraglichen Verpflichtungen von Mietern gehörten.

Die Höhe der Mietrückerstattung entsprach rd. 13 Monatsmieten und war somit einer Mietzinsfreistellung von etwas mehr als einem Jahr gleichzusetzen.<sup>36</sup>

(4) Durch die Offenlegung der ursprünglich geschwärzten Textpassage des Beschlusses der Wirtschaftsagentur Wien von Oktober 2010 war weiters feststellbar, dass ausschließlich dem genannten Verlags- und Medienhaus auf dessen Wunsch hin eine Kaufoption für den Mietgegenstand zum Preis von 10,70 Mio. EUR eingeräumt werden sollte.

Letztlich gewährte die MQM GmbH im Mietvertrag von Juni 2011 dem Verlags- und Medienhaus eine entgeltfreie Kaufoption des Mietgegenstandes<sup>37</sup> – rd. 21 % der vermieteten Fläche des Medienzentrums – um 11 Mio. EUR beginnend mit Oktober 2017 für die Dauer seines Kündigungsverzichts. Die Berechnung der Höhe des Optionspreises war nachvollziehbar. Anderen Mietern hatte die MQM GmbH allerdings keine Kaufoption eingeräumt.

**23.2** Der RH kritisierte die Mietrückerstattung der MQM GmbH in Höhe von 806.859,05 EUR, die sie mit dem Verlags- und Medienhaus vereinbart hatte. Er wertete diese als großzügig, insbesondere weil sie einer Mietzinsfreistellung von etwas mehr als einem Jahr entsprach.

In Hinblick auf die mit der Rückerstattung verknüpfte Bedingung, u.a. eine Kautions hinterlegen oder den Mietzins samt Betriebs- und Nebenkosten stets fristgerecht und vollständig zu bezahlen, verwies der RH darauf, dass derartige Bedingungen ohnehin auch im Mietvertrag geregelt waren. Daraus ergab sich nach Ansicht des RH kein Vorteil für die MQM GmbH.

Der RH kritisierte weiters, dass die MQM GmbH ausschließlich dem Verlags- und Medienhaus eine Kaufoption des Mietgegenstandes (rd. 21 % der vermieteten Fläche des Medienzentrums) einräumte. Der RH verwies darauf, dass es sich nach seiner Ansicht hierbei anteilig um einen Verkauf öffentlichen Eigentums handeln würde, bei dem die Vorschriften der Europäischen Union zu staatlichen Beihilfen zu beachten wären.

<sup>36</sup> Die Aufrechnung von eigenen Forderungen der MQM GmbH gegenüber dem Mieter aufgrund von Ausbaukosten reduzierte den von der MQM GmbH zu zahlenden Betrag in einer Zusatzvereinbarung letztlich auf 576.529,04 EUR. Dennoch hatte die MQM GmbH in Summe Kosten von 806.859,05 EUR netto zu tragen.

<sup>37</sup> ohne Kfz-Stellplätze

Bei einem Verkauf unter dem Marktpreis würde der Differenzbetrag zwischen Markt- und Verkaufspreis eine staatliche Beihilfe darstellen.

Der RH merkte zudem an, dass der im Mietvertrag festgehaltene Kaufpreis von 11 Mio. EUR – die Berechnung der Höhe war nachvollziehbar – auf dem Stand einer Bewertung des Jahres 2011 beruhte und demgemäß bei einem allfälligen Verkauf ab dem Jahr 2017 nicht mehr aktuell wäre. Liegenschaftsverkäufe fielen nur dann nicht unter die Qualifikation als mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe, wenn sie entweder aufgrund eines Bietverfahrens oder aufgrund eines aktuellen Wertgutachtens erfolgten. Somit war künftig nicht auszuschließen, dass bei einem tatsächlichen Verkauf eine Beihilfe verwirklicht würde, deren Rahmenbedingungen im Jahr 2011 festgelegt worden waren.

Der RH empfahl der MQM GmbH, vor einem tatsächlichen Verkauf eines Mietobjekts an den Mieter ein Wertgutachten erstellen zu lassen. Sollte sich der im Jahr 2011 als Option vereinbarte Kaufpreis in diesem Zusammenhang als zu gering erweisen, wäre dieser neu zu verhandeln.<sup>38</sup>

**23.3** *Die MQM GmbH teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass es sich bei dem gegenständlichen Verlags- und Medienhaus um den ersten Ankermieter gehandelt habe, der bereits zu einem Zeitpunkt, zu dem der Standort noch nicht über die heutige Infrastruktur verfügt habe, einen 10-jährigen Kündigungsverzicht abgegeben habe. Im Gegenzug hierfür habe sich der Mieter die in Rede stehende teilweise Mietzinsrückerstattung ausbedungen. Wirtschaftlich handle es sich um eine mietzinsfreie Zeit, wobei es gelungen sei, diese als Mietzinsrückerstattung zu vereinbaren, um die Liquidität der MQM GmbH zu schonen. Ferner sei die Kaufoption dem Mieter nicht angedient worden, sondern habe sich dieser diese Option in der Vertragsverhandlung ausbedungen.*

**23.4** Der RH räumte gegenüber der MQM GmbH ein, dass dem ersten Ankermieter Bedeutung zukam. Er hielt jedoch kritisch fest, dass eine derartige Mietzinsrückerstattung, die letztendlich höher war als die Summe aller Nachlässe gegenüber sämtlichen anderen Mietern, ausschließlich nur dem Verlags- und Medienhaus und keinem der übrigen Ankermieter gewährt worden war. In diesem Zusammenhang verwies der RH auf seine Ausführungen zu den Mietzinsfreistellungen in TZ 19.

<sup>38</sup> Andernfalls wäre der geplante Verkauf bei der Europäischen Kommission zu notifizieren, weil zum Zeitpunkt der Option im Jahr 2011 weder ein Bietverfahren stattgefunden hatte, noch ein aktuelles Verkehrswertgutachten vorlag.



Anmietung durch die Wirtschaftsagentur Wien

- 24.1** Die Wirtschaftsagentur Wien als Syndikatspartnerin mietete im März 2012 Flächen von der MQM GmbH an, um diese im Rahmen der Standortinitiative „Mingo“ an vorwiegend Selbständige und Unternehmensgründer in Form von kleinen Einheiten (ab rd. 15 m<sup>2</sup>) mittels kurzfristiger Verträge weiterzuvermieten. Diese Vermietung umfasste auch die Inanspruchnahme von Bürodienstleistungen. Die Einheiten waren mit Stand Mai 2014 zu rd. 80 % vermietet.<sup>39</sup>

Die von der Wirtschaftsagentur Wien an die MQM GmbH zu zahlende monatliche Miete (ohne USt und Betriebskosten) lag für rd. 1.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei rd. 14.000 EUR.<sup>40</sup> Die Wirtschaftsagentur Wien erlöste mit Stand Mai 2014 im Gegenzug rd. 6.500 EUR<sup>41</sup> (ohne USt und Betriebskosten) pro Monat für jene Flächen, die sie untervermietete.

Die Differenz zwischen dem den Untermietern vorgeschriebenen (Unter-)Mietzins inklusive Büroservices und einem für diese ausgewiesenen kalkulatorischen Marktmietzins (in Summe rd. 7.400 EUR pro Monat) stellte eine Förderung bzw. Beihilfe für die Untermieter dar, welche die Wirtschaftsagentur Wien in den Mietverträgen auswies.<sup>42</sup>

- 24.2** Der RH verwies darauf, dass die Wirtschaftsagentur Wien als Syndikatspartnerin der MQM GmbH eine Teilfläche des Medienzentrums um rd. 14.000 EUR pro Monat selbst anmietete und somit Mieteinnahmen für die MQM GmbH, mit der sie über die ZIT verbunden war, generierte.
- 24.3** *Die Wirtschaftsagentur Wien führte in ihrer Stellungnahme ergänzend aus, dass diese Anmietung dem Flächenangebot für Kleinst- und Kleinmieter und somit auch für junge und kleine kreative Unternehmen mit hoher Innovationskraft bzw. Gründer diene. Dies sei eine der Kernaufgaben der Wirtschaftsagentur Wien und spiegle sich auch an anderen Standorten der Wirtschaftsagentur Wien wider.*

<sup>39</sup> Mingo stand für „Move in and Grow“. Insgesamt führte die Wirtschaftsagentur Wien mit Stand Juni 2014 acht derartige Standorte in Wien. Aufgrund einer Zusatzoption erweiterte sie die Mietfläche im Medienzentrum im Jahr 2014 um rd. 500 m<sup>2</sup>.

<sup>40</sup> vereinbart war ein Nettomietzins von 12,9 EUR/m<sup>2</sup>

<sup>41</sup> 6.541,80 EUR

<sup>42</sup> Beihilfen waren bis zu einem Schwellenwert, bis zu dem sie als Maßnahmen angesehen wurden, die nicht alle Merkmale des Art. 107 AEUV erfüllten und daher nicht dem Anmeldeverfahren unterlagen, zulässig. Seit Jänner 2007 durfte die Gesamtsumme der einem Unternehmen gewährten sogenannten „De-minimis-Beihilfen“ innerhalb des laufenden und der letzten zwei Kalenderjahre bis zu 200.000 EUR betragen.

## Wirtschaftliche Lage

## Fremdkapital und Verbindlichkeiten

**25.1** (1) Die MQM GmbH hatte gemäß der Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Anlage zum Syndikatsvertrag im Jahr 2007 geplant, für die Errichtung des Medienzentrums Fremdkapital von insgesamt 45,22 Mio. EUR aufzunehmen. Dafür hatte sie einen jährlichen Zinssatz von 5,00 % kalkuliert, was in den ersten Betriebsjahren einen jährlichen Finanzierungsaufwand zwischen rd. 2,00 Mio. EUR und 2,30 Mio. EUR bedeutet hätte.

(2) Da sich der Baubeginn des Medienzentrums von Juli 2007 auf Mai 2009 verzögerte, nahm die MQM GmbH das Fremdkapital später (ab dem Jahr 2009) auf. Die dabei in Anspruch genommene Darlehenssumme war mit 48,50 Mio. EUR allerdings höher als die ursprünglich geplanten 45,22 Mio. EUR. Der Zinssatz betrug 70 Basispunkte über dem 6-Monats-EURIBOR. Die Rückführung des Darlehens sollte bis Ende 2035 erfolgen. Infolge gestiegener Baukosten (64,27 Mio. EUR) und damit verbundener Liquiditätsprobleme vereinbarte die MQM GmbH jedoch im Jahr 2012 eine Verlängerung der Rückzahlungsverpflichtung bis Ende 2037.

Weiters nahm sie im März 2012 ein zusätzliches Darlehen über 2,50 Mio. EUR und einen Kontokorrentkredit in Höhe von 1,00 Mio. EUR auf. Dadurch wies die MQM GmbH Ende 2013 Verbindlichkeiten von rd. 52,37 Mio. EUR<sup>43</sup> auf.

Durch das niedrige Zinsniveau – der 6-Monats-EURIBOR sank in den Jahren 2009 bis 2013 von rd. 2,95 % auf rd. 0,32 % – zahlte die MQM GmbH statt der im Jahr 2007 kalkulierten 5,00 % ab 2009/2010 deutlich niedrigere Zinsen für das aufgenommene Fremdkapital, wobei sie 2013 mit 1,13 % den bislang niedrigsten Zinssatz zu verzeichnen hatte. Somit war der Zinsaufwand trotz höheren Fremdkapitalbedarfs wesentlich geringer. Im Jahr 2013 betrug dieser rd. 580.000 EUR im Vergleich zu den ursprünglich geplanten rd. 2,00 und 2,30 Mio. EUR. Damit ersparte sie sich trotz höheren Kapitalbedarfs rd. 1,50 Mio. EUR pro Jahr. Dies führte u.a. im Jahr 2013 zu einem erstmaligen Jahresgewinn der MQM GmbH in Höhe von rd. 370.000 EUR.

Im Einzelnen entwickelten sich Verbindlichkeiten, der Zinsaufwand und die durchschnittlichen Kreditzinsen der MQM GmbH wie folgt:

<sup>43</sup> Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Der höhere Betrag von 52,37 Mio. EUR (statt 52,00 Mio. EUR) begründete sich durch eine Zinsabgrenzung, weil zum Ende des Jahres die Zinsen dem Kreditkonto angelastet wurden.

**Tabelle 3: Entwicklung der Verbindlichkeiten der MQM GmbH gegenüber Kreditinstituten ab 2009**

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013
	in Mio. EUR				
Verbindlichkeiten	15,92	37,14	47,95	51,55	52,37
Zinsaufwand	0,04	0,44	0,97	1,01	0,58
	in %				
durchschnittlicher Zinssatz	- <sup>1</sup>	1,66	2,27	2,04	1,13

<sup>1</sup> Die Verbindlichkeiten entstanden erst mit der Kreditaufnahme im Laufe des Jahres 2009. Der Zinsaufwand bezog sich daher nicht auf das gesamte Jahr 2009. Aus diesem Grund erfolgt keine Darstellung der durchschnittlichen Zinsen in diesem Jahr.

Quellen: MQM GmbH; Berechnung RH

**25.2** Der RH hielt kritisch fest, dass die MQM GmbH infolge von Liquiditätsproblemen im Jahr 2012 zusätzliches Fremdkapital von bis zu 3,50 Mio. EUR aufnehmen musste. Er wies kritisch auf die hohen Verbindlichkeiten in Höhe von rd. 52,37 Mio. EUR (2013) hin, welche die wirtschaftliche Lage der MQM GmbH bis Ende 2037 belasten werden.

Zudem wies der RH darauf hin, dass die MQM GmbH im überprüften Zeitraum von einem niedrigen Zinsniveau profitierte. Der RH gab zu bedenken, dass der erstmalige Jahresgewinn im Jahr 2013 in Höhe von rd. 370.000 EUR u.a. darauf zurückzuführen war, dass das Zinsniveau gegenüber 2012 um rd. 0,91 Prozentpunkte gefallen war (von 2,04 % auf 1,13 %) und sich die MQM GmbH dadurch im Vergleich zum Vorjahr rd. 430.000 EUR an Zinsen erspart hatte. Er betonte, dass der Zinsaufwand und damit das Zinsniveau für die MQM GmbH eine entscheidende Ergebniseinflussgröße darstellten, die bei steigenden Zinsen auch zu negativen Jahresüberschüssen führen könnten.

Er empfahl der MQM GmbH, auf Grundlage des bestehenden Kreditgeschäfts risikoaverse Zinsabsicherungsstrategien zu entwickeln und entsprechende Absicherungsmechanismen bei einer günstigen Kosten-Nutzenrelation abzuschließen.

**25.3** Die MQM GmbH sicherte dies in ihrer Stellungnahme zu, wobei in diesem Zusammenhang auch auf das derzeit anhängige Verkaufsverfahren Rücksicht zu nehmen sein werde.

**25.4** Der RH bemerkte ergänzend, dass sich gerade eine Strategie, die zinsabsichernd und wirtschaftlich stabilisierend wirkt, auch positiv auf einen Verkaufsprozess auswirken könnte.

Bilanzverluste und Gewinnausschüttungen

**26.1** (1) Bis 2012 verzeichnete die MQM GmbH durch die Aufwendungen für die Errichtung des Medienzentrums, die auch durch den höheren Fremdkapitalbedarf wegen gestiegener Baukosten (um 7,74 Mio. EUR auf 64,27 Mio. EUR) beeinflusst waren, laufend steigende Jahresverluste. Demgegenüber verzögerten sich die Mieterlöse, weil sich die Errichtung gegenüber der ursprünglichen Planung verschoben bzw. die MQM GmbH den Mietern Nachlässe gewährt hatte (siehe TZ 22).

Insgesamt stiegen die Jahresverluste von – 212.674 EUR (2007) auf rd. – 2,63 Mio. EUR (2012). Zwar wies die MQM GmbH 2013 erstmals einen Jahresgewinn von 366.177 EUR auf, der Bilanzverlust hatte sich bis zu diesem Zeitpunkt aber bereits auf rd. 6,47 Mio. EUR kumuliert.

Tabelle 4: Entwicklung des Bilanzverlustes der MQM GmbH ab 2007							
Jahr <sup>1</sup>	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	in EUR						
Jahresgewinn/ Jahresfehlbetrag	- 212.674	- 249.561	- 437.475	- 764.577	- 2.549.301	- 2.626.206	366.177
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	- 212.674	- 462.235	- 899.710	- 1.664.287	- 4.213.588	- 6.839.794	- 6.473.617

<sup>1</sup> Die Abschreibungen erhöhten sich vom Jahr 2010 mit 69.467,80 EUR auf 743.077,66 EUR im Jahr 2011. Der sonstige betriebliche Aufwand erhöhte sich im selben Zeitraum von 206.680,61 EUR auf 713.883,85 EUR. Der Zinsaufwand stieg von 441.017,60 EUR auf 961.910,95 EUR.

Quelle: MQM GmbH

Die Bilanzverluste im Jahr 2011 und 2012 entstanden durch die Jahresverluste in Höhe von – 2,55 Mio. EUR im Jahr 2011 und – 2,63 Mio. EUR im Jahr 2012. Diese Jahresverluste entstanden, weil erst anlaufende Mieterträge Abschreibungen und Zinsen gegenüberstanden.

Da das Eigenkapital aufgrund der Jahresverluste von rd. 11,19 Mio. EUR (2007) auf 4,93 Mio. EUR (2013) sank, fiel auch die Eigenmittelquote von 93,1 % (2007) auf 8,42 % (2013).

(2) Für die Jahre 2014 und 2015 plante die MQM GmbH Jahresüberschüsse von 268.052 EUR bzw. 778.209 EUR. Damit würde sich der Bilanzverlust bis 2015 um rd. 1,04 Mio. EUR auf rd. – 5,43 Mio. EUR verringern.

Eine Vollausslastung des Medienzentrums sah die MQM GmbH für das Jahr 2016 vor.

(3) Gemäß Gesellschaftsvertrag von Februar 2007 war – betreffend die Verteilung des Bilanzgewinns – ein Zustimmungserfordernis der Gesellschafter mit einem Konsensquorum von zumindest 80 % der abgegebenen Stimmen erforderlich. Laut der dem Syndikatsvertrag von März 2007 beiliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung waren keine Dividendenausschüttungen vorgesehen.<sup>44</sup>

Zudem waren laut Mitteilung der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT im Rahmen der Gebarungsüberprüfung „keine wie immer gearbeteten Vereinbarungen“ zwischen der privaten Beteiligungsgesellschaft und deren Eigentümern „bezüglich Rendite“ bekannt.

**26.2** Der RH verwies kritisch auf den hohen Bilanzverlust von rd. – 6,47 Mio. EUR zum Stand Ende 2013. Die für 2014 und 2015 geplanten Jahresüberschüsse von 268.052 EUR bzw. 778.209 EUR würden diesen Bilanzverlust zwar verringern, er würde allerdings mit rd. – 5,43 Mio. EUR weiterhin ein hohes Niveau aufweisen. Nach Ansicht des RH wird – ungeachtet der optimistischen Planungen – der bereits entstandene Bilanzverlust der MQM GmbH noch auf Jahre nachwirken.

Der RH verkannte allerdings nicht, dass bei derartigen Bauprojekten bzw. Mietobjekten anfängliche Bilanzverluste typisch sind. Ein Bilanzgewinn war umso eher zu erzielen, je kürzer die Bauzeit ist und je zeitnäher eine Vollvermietung erreicht wird. Eine Vollauslastung des Medienzentrums hatte die MQM GmbH jedoch erst für das Jahr 2016 geplant, somit vier Jahre nach Fertigstellung.

Der RH empfahl daher der MQM GmbH, die Leerstellungen zu reduzieren, um dadurch die Einnahmen zu steigern.

Der RH verwies darauf, dass der Bilanzverlust der MQM GmbH mittelfristig keine Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter ermöglichen wird. Bei einer allfälligen Gewinnausschüttung – z.B. in der Höhe der geplanten Jahresüberschüsse – merkte der RH an, dass sich die ohnedies geringe Eigenmittelquote von 8,42 % (2013) nur geringfügig<sup>45</sup> verbessern würde. Zudem bemerkte der RH, dass die private Beteiligungsgesellschaft (60 %) durch das im Gesellschaftsvertrag verankerte Zustimmungserfordernis der Gesellschafter mit einem Kon-

<sup>44</sup> Gemäß GmbH-Gesetz hatten Gesellschafter Anspruch auf eine Gewinnausschüttung in der Regel nur bei Bilanzgewinnen. Bis Ende 2013 erfolgten keine Ausschüttungen. Laut Wirtschaftsagentur Wien waren mit Stand Juni 2014 keine Ausschüttungen vorgesehen.

<sup>45</sup> Da die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückgingen, würde eine geringfügige Verbesserung der Eigenkapitalquote eintreten.

sensquorum von zumindest 80 % der abgegebenen Stimmen betreffend die Verteilung des Bilanzgewinns keine Ausschüttungen ohne ZIT (40 %) beschließen konnte.

- 26.3** *Laut Stellungnahme der MQM GmbH sei sie auch vor dem Hintergrund des geplanten Verkaufs darum bemüht, die Leerstellungen zu reduzieren, um dadurch die Einnahmen zu steigern. Nach der aktuellen Planung sei keine Dividendenausschüttung geplant.*

Rendite

- 27.1** (1) Die im März 2007 dem Syndikatsvertrag zugrunde gelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung ging bei der Errichtung des Medienzentrums von einer Nettogeschoßfläche von 19.200 m<sup>2</sup> (Mietfläche) aus. Die geschätzten Gesamtinvestitionskosten betragen rd. 56,52 Mio. EUR. Insgesamt plante die MQM GmbH bei einem angenommenen Mieterlös von 3,40 Mio. EUR unter Annahme eines Leerstands von rd. 5,00 % eine Projektrendite von „über 6 %“. Die Berechnungsmethode der Rendite durch die MQM GmbH ließ allerdings die laufenden Kosten bzw. den Jahresgewinn unberücksichtigt.<sup>46</sup>

(2) Im Juli 2008 ermächtigte die Wirtschaftsagentur Wien die ZIT als Gesellschafterin der MQM GmbH, dem dieser Gesellschaft vorliegenden Darlehensangebot von 48,50 Mio. EUR für die Errichtung des Medienzentrums zuzustimmen.

Der Ermächtigung lag eine Projektkalkulation zugrunde, die von der Wirtschaftlichkeitsberechnung laut Syndikatsvertrag teilweise abwich. Demnach sollte die vermietbare Fläche infolge einer besseren baulichen Nutzbarkeit auf 24.663 m<sup>2</sup> erhöht werden. Dadurch sollte auch ein höherer Mieterlös von 3,84 Mio. EUR bei Annahme eines Leerstands von rd. 8,00 % erzielt werden. Zwar erhöhten sich auch die Gesamtinvestitionskosten im Jahr 2008 auf rd. 60,78 Mio. EUR, insgesamt wurde jedoch eine höhere geplante Projektrendite von 6,31 % erwartet.

<sup>46</sup> Diese errechnete sich aus den Mieterlösen von 3,40 Mio. EUR und den genannten Gesamtinvestitionskosten von rd. 56,52 Mio. EUR (Mieten/Gesamtinvestitionskosten).

**Tabelle 5: Vergleich wirtschaftlicher Kennzahlen der Errichtung des Medienzentrums, 2007 und 2008**

	Stand 2007 <sup>1</sup>	Stand 2008 <sup>2</sup>	Veränderung 2007–2008	Stand Budget 2014	Veränderung 2007–2014
Gesamtinvestitionskosten (in Mio. EUR)	56,52	60,78	+ 7,54 %	64,27	+ 13,71 %
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	19.200	24.663	+ 28,45 %	25.355,30	+ 32,06 %
Umsatz (in Mio. EUR)	3,40	3,84	+ 12,94 %	3,50	+ 2,94 %
Projekttrendite (in %)	6,02	6,31	+ 4,82 %	5,45	– 9,47 %

<sup>1</sup> Wirtschaftlichkeitsberechnung laut Syndikatsvertrag, 2007

<sup>2</sup> Beilage laut Ermächtigung der Wirtschaftsagentur Wien (2008) zum Darlehensangebot der MQM GmbH in Höhe von 48,50 Mio. EUR

Quellen: MQM GmbH; Wirtschaftsagentur Wien

(3) Tatsächlich errichtete die MQM GmbH bei Gesamtinvestitionskosten von rd. 64,27 Mio. EUR eine vermietbare Fläche von 25.355,30 m<sup>2</sup>. Der Leerstand betrug 2013 rd. 14,20 %.

Im Budget für 2014, rund zwei Jahre nach der Inbetriebnahme des Medienzentrums, plante die MQM GmbH bei einem Leerstand von rd. 11,41 % Mieterlöse von rd. 3,50 Mio. EUR. Dies ergab eine Rendite von rd. 5,45 %.<sup>47</sup>

Auf Anfrage des RH teilte die MQM GmbH mit, dass für die im Syndikatsvertrag angestrebte Projekttrendite von „über 6 %“ die Mieterlöse bei „mindestens 3,85 Mio. EUR pro Jahr“ liegen müssten.<sup>48</sup> Zudem würde die angestrebte Leerstandsquote weiterhin bei 5 % liegen.

**27.2** Der RH kritisierte, dass die budgetierte Projekttrendite des Medienzentrums im Jahr 2014 – rund zwei Jahre nach der Inbetriebnahme – mit rd. 5,45 % knapp unter dem Ziel des Syndikatsvertrags (Zielwert: „über 6 %“) lag. Der RH sah den maßgeblichen Grund für das Nichterreichen des Renditeziels u.a. im Leerstand, der mit dem im Budget 2014 geplanten Wert von 11,41 % deutlich über dem ursprünglich angenommenen und nach wie vor angestrebten Planwert von 5 % lag.

Nach Ansicht des RH hätte das Renditeziel nach der besseren baulichen Ausnutzung der Liegenschaft (25.355,30 m<sup>2</sup> statt 19.200 m<sup>2</sup>)

<sup>47</sup> Diese beinhaltet Mietnachlässe. Nach Berechnung des RH würden allerdings die Mieterlöse für 2014 unter der Annahme, in diesem Jahr keine Mietnachlässe gewährt zu haben, rd. 3,61 Mio. EUR betragen. Dies hätte somit eine Rendite von rd. 5,62 % ergeben; dies lag auch unter den Zielen des Syndikatsvertrags.

<sup>48</sup> gerechnet für Gesamtinvestitionskosten: 63,88 Mio. EUR

sogar höher sein müssen. Dies ging auch aus der Kalkulation, die der Ermächtigung der Wirtschaftsagentur Wien im Juli 2008 in Bezug auf das Darlehensangebot der MQM GmbH zugrunde lag, hervor. Dabei wurde mit einer Projektrendite von 6,31 % gerechnet.

Unabhängig davon hielt der RH fest, dass die Berechnungsmethode der Rendite durch die MQM GmbH im Hinblick auf eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Medienzentrums wenig zweckmäßig war, weil sie die laufenden Kosten bzw. den Jahresgewinn unberücksichtigt ließ.

Der RH empfahl der Wirtschaftsagentur Wien (als Eigentümerin bzw. Syndikatspartnerin der MQM GmbH), Kennzahlen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Projekts am Jahresgewinn (z.B. Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität oder interner Zinsfluss) bzw. Cashflow (Discounted Cashflow-Methode) zu orientieren.

Zudem empfahl der RH der Wirtschaftsagentur Wien, den Gesellschafts- und Syndikatsvertrag inklusive der Wirtschaftlichkeitsberechnung der MQM GmbH zeitnah den aktualisierten Gegebenheiten – wie Gesamtinvestitionskosten, Mietfläche und Rendite – anzupassen.

**27.3** *Die Wirtschaftsagentur Wien sicherte in ihrer Stellungnahme zu, die Kennzahlen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Projekts am Jahresgewinn bzw. Cashflow auszurichten. Ferner werde die Wirtschaftsagentur Wien sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten um eine empfehlungsgemäße Anpassung des Gesellschaftsvertrags und des Syndikatsvertrags inklusive der Wirtschaftlichkeitsberechnung bemühen, wobei auch der derzeit anhängige Verkaufsprozess zu berücksichtigen sein werde.*

## Verwertung

Veräußerungsprozess  
2011

**28.1** (1) Die Wirtschaftsagentur Wien beschloss am 28. Oktober 2010, die Geschäftsführung ihrer 100 %igen Tochtergesellschaft ZIT „zu ermächtigen und zu beauftragen, mit der privaten Beteiligungsgesellschaft eine Optionsvereinbarung abzuschließen, mit der diese das Recht erhält, innerhalb einer Laufzeit von drei Jahren den von der ZIT gehaltenen Geschäftsanteil an der MQM GmbH von 40 % um ein fix vereinbartes, wertgesichertes Abtretungsentgelt in der Höhe von 5,21 Mio. EUR zu erwerben oder an eigener Stelle einen dritten Erwerber zu denselben Konditionen namhaft zu machen“.

In der Folge bot die ZIT mit Notariatsakt vom 28. März 2011 zwei Gesellschaften die Abtretung ihrer Geschäftsanteile an der MQM GmbH über insgesamt 40 % des Stammkapitals gegen ein Abtretungsentgelt

zum Kauf an. Das Angebot auf Abtretung von Geschäftsanteilen war bis 31. Dezember 2013 bindend und unwiderruflich. Der wertgesicherte Gesamtabtretungspreis belief sich auf rd. 5,21 Mio. EUR. Die ZIT und die beiden privaten Gesellschaften schlossen weiters eine Vereinbarung über die Nachbesserung des Abtretungspreises.

Die Maklergesellschaft für die Erstellung der Option (Abtretungs- und Besserungsangebot) war die Muttergesellschaft eines möglichen Käufers.

Eine Sicherstellung des vereinbarten Kaufpreises durch eine Bankgarantie oder Treuhandschaft wurde nicht vereinbart, sodass die ZIT das Risiko der Einbringlichkeit des Abtretungspreises zu tragen hatte.

(2) Obwohl es sich beim Angebot auf Abtretung der Geschäftsanteile um die Einleitung einer Privatisierung, bei der die Vorschriften der Europäischen Union zu staatlichen Beihilfen zu beachten waren, handelte, führte die ZIT kein öffentliches Bietverfahren durch. Dem Angebot war außerdem keine Wertermittlung des Unternehmensanteils durch einen unabhängigen Sachverständigen vorausgegangen.

**28.2** Der RH kritisierte, dass die ZIT mit Zustimmung der Wirtschaftsagentur Wien zwei Gesellschaften ein unwiderrufliches Abtretungsangebot über ihren Geschäftsanteil an der MQM GmbH in Höhe von insgesamt 40 % einräumte, ohne ein Bietverfahren oder eine Wertermittlung ihres Unternehmensanteils durch einen unabhängigen Sachverständigen durchgeführt zu haben. Dadurch war nicht nachvollziehbar, ob die Höhe des Gesamtabtretungspreises von rd. 5,21 Mio. EUR dem wahren Wert des Unternehmensanteils der ZIT entsprach.

Überdies bemängelte der RH die lange Zeitspanne von nahezu drei Jahren, innerhalb der die privaten Gesellschaften das Abtretungsangebot annehmen konnten.

Der RH verwies auf seine Empfehlungen in TZ 14 und TZ 15.

**28.3** *Die Wirtschaftsagentur Wien wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im Falle der Optionsausübung die ZIT/Wirtschaftsagentur Wien/Stadt Wien ihr eingesetztes Eigenkapital inkl. einer angemessenen Verzinsung zurückerhalten hätten. Zusätzlich seien jegliche Haftungen der öffentlichen Hand bezüglich Kosten und Risiken ausgeschlossen gewesen und auch das Verwertungsrisiko an die Optionsnehmer übergegangen.*

*Darüber hinaus sei über eine notarielle Vereinbarung über die Nachbesserung des Kaufpreises sichergestellt gewesen, dass die ZIT bei der*

## Verwertung

*Verwertung an einem etwaigen, über den damaligen Erwartungen liegenden Verkaufspreis zusätzlich partizipiert hätte.*

- 28.4** Der RH hielt der Wirtschaftsagentur Wien entgegen, dass die angesprochene angemessene Verzinsung kein faires Chancen/Risiko-Verhältnis abbildet, weil bei einem Verkaufspreis deutlich über den Errichtungskosten der private Partner überproportional zu Lasten der öffentlichen Hand profitieren würde.

Veräußerungsprozess  
2014

Veräußerung der gemeinsamen Gesellschaftsanteile

- 29.1** (1) Die in der TZ 28 genannten Gesellschaften übten ihr bis Ende 2013 von der ZIT eingeräumtes Recht auf Erwerb der Geschäftsanteile an der MQM GmbH (insgesamt 40 % des Stammkapitals der MQM GmbH) nicht aus.

(2) In der Folge beschlossen die Wirtschaftsagentur Wien, die ZIT und die private Beteiligungsgesellschaft in einer Syndikatsversammlung am 29. Jänner 2014, das Medienzentrum „zügig“ zu verwerten. Sie begründeten die Vorgangsweise mit der ursprünglich im Syndikatsvertrag festgehaltenen Vereinbarung, das Medienzentrum nach Errichtung zu verwerten. Im Zuge des Beschlusses beauftragten die Syndikatspartner die Geschäftsführer der MQM GmbH mit der Erstellung eines detaillierten Verwertungskonzepts.

(3) In einer weiteren Syndikatsversammlung der MQM GmbH am 6. März 2014 fassten die Wirtschaftsagentur Wien, die ZIT und die private Beteiligungsgesellschaft den Beschluss zur Durchführung eines strukturierten Verkaufsprozesses.

Seitens der Wirtschaftsagentur Wien unterzeichneten den Beschluss einer der beiden Geschäftsstellenleiter der Wirtschaftsagentur Wien und der Abteilungsleiter für Rechtsangelegenheiten. Der Beschluss erfolgte zudem unter Vorbehalt der Zustimmung durch das Präsidium der Wirtschaftsagentur Wien. Dieser sollte in der 11. Kalenderwoche des Jahres 2014 (Mitte März 2014) nach Abschluss der Vorbereitungsphase des Verkaufsverfahrens erfolgen.<sup>49</sup> Diese Vorbereitungsphase umfasste die Festlegung des Verfahrensablaufs (Transaktionsstruktur) und die Einholung von Angeboten betreffend rechtliche und steuer-

<sup>49</sup> Gemäß der Satzung vertrat der Präsident der Wirtschaftsagentur Wien den Fonds nach außen und vollzog die Beschlüsse des Vorstandes und des Präsidiums; er bediente sich dazu der Geschäftsstelle. Gemäß der Satzung der Wirtschaftsagentur Wien oblag dem Präsidium die Beschlussfassung u.a. über den Ankauf und Verkauf von Liegenschaften und Objekten.

liche Angelegenheiten sowie hinsichtlich der Bewertungsgutachten und der Maklertätigkeiten.

**29.2** Der RH hielt zum geplanten Verkauf im Hinblick auf bislang unterbliebene Gewinnausschüttungen fest, dass ein Verkauf von 100 % des Medienzentrums Rückflüsse (Cashflows) und einen „Return on Investment“ auslösen würden. Dadurch könnten sich erstmals Gewinne für die (wirtschaftlichen) Eigentümer der MQM GmbH ergeben, sofern der Verkaufserlös höher als der Buchwert ist.

**29.3** *Laut Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien seien nach der aktuellen Planung keine Dividendenausschüttungen vorgesehen.*

#### Bewertungsgutachten

**30.1** (1) Der weitere Verfahrensablauf laut Syndikatsversammlung der MQM GmbH vom 6. März 2014 sah die „Verkaufsfähigmachung“ wie folgt vor:

- Erstellung eines Bewertungsgutachtens und der Transaktionsunterlagen zur Festlegung des Mindestkaufpreises (Mitte März 2014 bis Mitte April 2014),
- die Ansprache von Kaufinteressenten (Mitte April 2014 bis Anfang Juni 2014),
- die Einholung verbindlicher Kaufangebote und einer Due Diligence (Anfang Juni 2014 bis Ende August 2014) sowie
- die Verkaufsverhandlungen samt Abschluss „Closing“ bis Ende 2014.

(2) Der RH ersuchte die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT um Übermittlung des Bewertungsgutachtens. Bis September 2014 wurde dieses dem RH nicht vorgelegt. Nach Aussage der Wirtschaftsagentur Wien hatte sie zwischenzeitlich ein Bewertungsgutachten beauftragt, es würde jedoch mit September 2014 lediglich ein Gutachtensentwurf vorliegen.

**30.2** Der RH wies kritisch darauf hin, dass weder die Wirtschaftsagentur Wien noch die ZIT das Bewertungsgutachten betreffend den Verkauf des Medienzentrums, das die Basis für den Mindestkaufpreis bildete und bereits Mitte April 2014 hätte fertiggestellt werden sollen, bis September 2014 dem RH vorgelegt hatten, obwohl dies in der Syndikatsversammlung der MQM GmbH beschlossen worden war. Der RH

vermerkte kritisch, dass damit der Zeitplan sowie der Abschluss der Veräußerungsbemühungen bis zum Ende des Jahres 2014 gefährdet waren.

- 30.3** *Die Wirtschaftsagentur Wien teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass es zur sorgfältigen Vorbereitung des Verkaufsprozesses zweckmäßig schien, den Phasenplan während der „Verkaufsfähigmachung“ flexibel anzupassen, um auf sich ergebende Erfordernisse reagieren zu können. So sollte die tatsächliche Marktansprache erst anlässlich der Expo Real im Oktober 2014 erfolgen, wodurch sich der Zeitablauf nach hinten verschoben habe. Die Gutachtensbeauftragung sei im Mai 2014 erfolgt und das Gutachten liege im Hinblick auf den Zeitablauf bis zum Eintritt in konkrete Vertragsverhandlungen mit etwaigen aus dem Verkaufsprozess hervorgehenden ernsthaften Kaufinteressenten nur in Form eines „Entwurfes“ vor. Der vorliegende Gutachtensentwurf sei dem RH bekannt.*

*Der Gutachtensentwurf werde unmittelbar vor Aufnahme konkreter Verkaufsverhandlungen entsprechend der aktuellen Marktlage überarbeitet bzw. adaptiert und endausgefertigt.*

- 30.4** Der RH nahm die Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien über den terminlichen Ablauf zur Kenntnis. Er sah sich in seiner Annahme bestätigt, dass der von Wirtschaftsagentur Wien, ZIT und privatem Partner beschlossene Zeitplan sowie der Abschluss der Veräußerungsbemühungen bis zum Ende des Jahres 2014 nicht eingehalten werden konnte, weil ein Verkauf bis März 2015 noch nicht erfolgt war.

### Neu Marx Standortmarketing GmbH

- 31.1** Die Neu Marx Standortmarketing GmbH wurde im Juni 2009<sup>50</sup> gegründet. Gegenstand der Gesellschaft war v.a. Standortmarketing für das im dritten Wiener Gemeindebezirk gelegene Stadtentwicklungsgebiet „Neu Marx“, in dem auch das Medienzentrum lag. Weitere Aufgaben waren Immobilienentwicklung, -verwertung und -verwaltung sowie Öffentlichkeitsarbeit, Beratung bei Ansiedlung und Vermarktung sowie Beratung für die Inanspruchnahme von Förderungen.

Die Gesellschaft hatte drei Arbeitnehmer und verzeichnete jährlich steigende Verluste von rd. 81.000 EUR im Jahr 2009 bis 579.000 EUR im Jahr 2012 bei einer Bilanzsumme im selben Jahr von rd. 428.000 EUR. Im Jahr 2013 betrug der Jahresfehlbetrag rd. 351.000 EUR. Die Ver-

<sup>50</sup> Gründung als Media City Vienna GmbH als 100 %ige Urenkelin der Wien Holding GmbH, Umbenennung mit der Generalversammlung vom 20. Jänner 2010 in Neu Marx Standortmarketing GmbH; mit Generalversammlungsbeschluss vom 5. Mai 2014 wurde die Neu Marx Standortmarketing GmbH mit der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH als übernehmende Gesellschaft mit Wirkung vom 31. Dezember 2013 verschmolzen.

luste der Gesellschaft betragen zwischen 2009 und 2013 in Summe rd. 1,69 Mio. EUR.

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 5. Mai 2014 wurde die Neu Marx Standortmarketing GmbH mit der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH verschmolzen. Diese war zu 100 % im Eigentum der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, die ihrerseits Tochter der Wien Holding GmbH war.

- 31.2** Der RH verwies auf die durchgehenden jährlichen Verluste der Gesellschaft. Diese betragen zwischen 2009 und 2013 in Summe rd. 1,69 Mio. EUR.

## Geschäftsführung

### Aufnahmeverfahren

- 32.1** (1) Am 8. bzw. 9. Mai 2010 schrieb die Wien Holding GmbH – sie war zu diesem Zeitpunkt über Tochtergesellschaften noch zu 100 % an der Neu Marx Standortmarketing GmbH beteiligt – für die Neu Marx Standortmarketing GmbH gemäß Stellenbesetzungsgesetz, BGBl. I Nr. 26/1998, im Amtsblatt der Wiener Zeitung sowie in einer weiteren österreichischen Tageszeitung die Stelle der Geschäftsführung neu aus.<sup>51</sup>

Als Aufgaben führte sie Standortmarketing, die Organisation von Veranstaltungen, aktives Networking zur Kontaktpflege sowie Öffentlichkeitsarbeit an. Der Bewerber sollte einen Universitäts- oder Fachhochschulabschluss sowie mehrjährige Erfahrung im Projektmanagement aufweisen. Weiters waren u.a. gute Kenntnisse der Verwaltungsstrukturen der Stadt Wien und ihrer Unternehmen, praktische Erfahrung im Marketing und eine Affinität zum Immobilienbereich Voraussetzung. Als Budgetrahmen für die Personalkosten für die Geschäftsführung legte die Wien Holding GmbH im Mai 2010 intern 100.000 EUR pro Jahr fest.

(2) Für die ausgeschriebene Stelle bewarben sich 22 Personen, von denen die Wien Holding GmbH fünf zu einem persönlichen Gespräch bat. In der Folge fand ein Hearing mit zwei Kandidatinnen statt, bei der die spätere, zwischen August 2010 und Mai 2014 tätige, Geschäftsführerin ausgewählt wurde. Die Wien Holding führte für ihre Auswahl u.a. die Persönlichkeit, sehr gute Kontakte zur Stadt Wien und die Gehaltsvorstellungen an.

<sup>51</sup> Gemäß § 1 Stellenbesetzungsgesetz hatte die Bestellung der Geschäftsführung von Unternehmen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die der Kontrolle des RH unterliegen, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu erfolgen.

Die Geschäftsführerin war gemäß ihren Bewerbungsunterlagen seit Februar 2007 bei der Magistratsabteilung 53 der Stadt Wien (Presse- und Informationsdienst) beschäftigt, insbesondere war sie zwei Jahre Pressesprecherin des damaligen Stadtrats für Stadtentwicklung und Verkehr, Rudolf Schicker. Dort war sie u.a. für die Betreuung von Großprojekten wie der Parkraumbewirtschaftung und der Fußballeropa-meisterschaft 2008 zuständig. Zudem hatte sie die Leitung der Öffentlichkeitsarbeit für den „Hauptbahnhof Wien“ inne.

(3) Der Gehaltswunsch der Geschäftsführerin betrug 5.000 EUR brutto monatlich (exklusive eines variablen Anteils). Die Wien Holding GmbH vermerkte dazu, dass dieser innerhalb des internen budgetären Rahmens von rd. 100.000 EUR<sup>52</sup> liege.

Als Gehalt erhielt die Geschäftsführerin bei ihrer Einstellung im August 2010 rd. 64 % der Dienstklasse IX Stufe 6 der Stadt Wien. Ab August 2011 erhöhte sich dieses bei gleicher Aufgabenstellung – im Wege einer außerordentlichen Gehaltserhöhung – um rd. 10 % auf rd. 70 % des genannten Ansatzes. Parallel dazu verzeichnete die Neu Marx Standortmarketing GmbH Bilanzverluste. Sie stiegen von rd. 287.000 EUR im Jahr 2010 auf rd. 388.000 EUR im Jahr 2011 um rd. 35 %.

Nunmehr lagen die gesamten Personalkosten (inkl. Dienstgeberbeiträge sowie Sozialversicherung etc.) für die Geschäftsführerin nach der außerordentlichen Erhöhung sowie Indexierung außerhalb des von der Wien Holding GmbH ursprünglich bei der Ausschreibung der Geschäftsführerfunktion im Mai 2010 intern festgelegten Budgetrahmens von 100.000 EUR.

(4) Zur anderen Kandidatin des Hearings stellte die Wien Holding GmbH fest, dass diese besonders durch „strategisches und vernetztes Denken überzeugt“ hätte. Bezogen auf ihr Einkommen wäre sie aber außerhalb des definierten Budgetrahmens gelegen. Ihr Gehaltswunsch betrug inklusive eines möglichen variablen Anteils 6.100 EUR brutto monatlich und lag somit geringfügig über diesem Rahmen.

**32.2** Der RH kritisierte die teilweise wenig stichhaltigen Begründungen für die Auswahl der ab August 2010 selbständigen Geschäftsführerin der Neu Marx Standortmarketing GmbH. Nach Auffassung des RH fand das Kriterium der in der Ausschreibung angeführten „Affinität zum Immobilienbereich“ nur eingeschränkt Berücksichtigung. Zudem merkte der RH an, dass „sehr gute Kontakte zur Stadt Wien“ keine definierte Anforderung waren.

<sup>52</sup> Gesamtrahmen inkl. Dienstgeberbeiträge sowie Sozialversicherung etc.

Der RH kritisierte die außerordentliche Gehaltserhöhung der Geschäftsführerin um rd. 10 % nach dem ersten Jahr, weil weder eine erweiterte Aufgabenstellung noch eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Neu Marx Standortmarketing GmbH gegeben war, zumal der Bilanzverlust der Gesellschaft zwischen 2010 und 2011 anstieg.

Weiters bemängelte er, dass die Personalkosten (inkl. Dienstgeberbeiträge sowie Sozialversicherung etc.) für die Geschäftsführerin nach der außerordentlichen Erhöhung sowie Indexierung nunmehr – ebenso wie bei der zweitgereihten Bewerberin – außerhalb des ursprünglich bei der Ausschreibung der Geschäftsführerfunktion im Mai 2010 intern festgelegten Budgetrahmens von 100.000 EUR lagen.

**32.3** *Laut Stellungnahme der Stadt Wien seien sowohl das Standortmarketing als auch die Organisation von Veranstaltungen in der Ausschreibung definiert worden. Weiters sei neben Networking zwischen Nutzern, angesiedelten Branchen, Investoren und Liegenschaftseigentümern auch die Öffentlichkeitsarbeit als Hauptaufgabe beschrieben gewesen. Darüber hinaus seien von den Bewerbern Kompetenzen wie z.B. Projektmanagement, Erfahrungen im Marketing, gute Kenntnisse der Verwaltungsstrukturen der Stadt Wien und ihrer Unternehmen, Affinität zum Immobilienbereich, Organisationsstärke, Zielorientiertheit, Überzeugungs- und Durchsetzungskraft sowie ausgezeichnete Kommunikationsfähigkeiten verlangt gewesen.*

*Im Auswahlverfahren seien sowohl die erforderlichen Kompetenzen als auch die potenzielle Erfüllungsmöglichkeit der gestellten Aufgaben etwa aus den Themenbereichen „Affinität zum Immobilienbereich“ oder „Kenntnisse der Verwaltungsstrukturen der Stadt Wien und ihrer Unternehmen“ beurteilt worden.*

*Der Geschäftsführerin sei es bereits in kurzer Zeit gelungen, dem Standort ein neues Profil zu geben. Die Schaffung eines einheitlichen Brandings wie auch die Durchführung vieler öffentlichkeitswirksamer Events hätten neben der Vernetzung der Player bzw. Interessenten die Basis für die vom RH thematisierte außerordentliche Gehaltserhöhung bei der Geschäftsführerin gebildet. Der Anstieg des Bilanzverlusts spiegle den Aufwand für die Marketingleistungen wider.*

**32.4** Der RH entgegnete der Stadt Wien, dass die von ihr angeführten, die Ausführungen des RH wiederholenden Kriterien und Kompetenzen die Feststellungen des RH bestätigten (siehe TZ 32.1). Er wies noch einmal darauf hin, dass „sehr gute Kontakte zur Stadt Wien“ keine definierte Anforderung waren und es sich hierbei um keine Kompetenz handelte, sondern ein im Laufe des Auswahlverfahrens neu hinzugekommenes

Kriterium. Dieses konnte nur diese Kandidatin aufgrund ihrer vorangegangenen Tätigkeiten vorweisen, was in der Matrix zur höchsten positiven Bewertungsstufe geführt hatte. Der RH konnte diesbezüglich auch keinen Zusammenhang zu der von der Stadt Wien nunmehr ins Treffen geführten „potenziellen Erfüllungsmöglichkeit“ der Kandidatinnen bezüglich der gestellten Aufgaben erkennen.

Der RH erwiderte betreffend die außerordentliche Gehaltserhöhung, dass Leistungen wie Immobilienentwicklung, –verwertung und –verwaltung sowie Öffentlichkeitsarbeit, Beratung bei Ansiedlung und Vermarktung zu den Kernaufgaben der Tätigkeit für die Gesellschaft gehörten (siehe TZ 31) und nach seiner Ansicht per se nicht als außerordentlich einzustufen waren. Der Stellungnahme der Stadt Wien, dass ein Anstieg des Bilanzverlusts den Aufwand für die Marketingleistungen widerspiegeln konnte, konnte der RH nicht beipflichten, zumal ein entstandener hoher Aufwand noch kein Indiz für den Erfolg von Marketingmaßnahmen darstellt. Darüber hinaus wies die Gesellschaft durchgehend jährliche Verluste auf.

Der RH erinnerte die Stadt Wien ferner daran, dass die Personalkosten nach der außerordentlichen Erhöhung nunmehr – ebenso wie bei der zweitgereihten Bewerberin – außerhalb des ursprünglich festgelegten Budgetrahmens lagen.

#### Prämie

- 33.1** Laut Dienstvertrag stand der Geschäftsführerin eine jährliche Erfolgsprämie für besondere Leistungen von maximal einem Bruttomonatsgehalt zu. Die Zielvereinbarungen enthielten in den Jahren 2010 bis 2013 Aufgaben, die bereits in der Ausschreibung dargelegt waren. Dazu zählten die Präsentation der Marke „Neu Marx“ bei bestehenden Unternehmen (2010), die Planung und Umsetzung von Kommunikationsmaßnahmen (2011) und eine erfolgreiche Informations- und Öffentlichkeitsarbeit mit Augenmerk auf die Zielgruppe „Moderne Performer“ (2012). Die Erreichung der Zielvereinbarungen war nicht spezifisch und messbar definiert und umschrieb nur den Tätigkeitsbereich der Geschäftsführerin (Kommunikationsmaßnahmen). Die Erfüllung besonderer Leistungen war nicht vorgesehen. Die Geschäftsführerin erfüllte die Zielvereinbarungen laut Aussagen der Gesellschafter zur Gänze.

Dadurch erhielt sie 2010 einen aliquoten Anteil, von 2011 bis 2013 jährlich die gesamte Prämie in Höhe eines Monatsgehalts.



**33.2** Der RH kritisierte, dass die Zielvereinbarungen für die jährlichen Erfolgsprämien im Wesentlichen die allgemeinen Aufgaben der Geschäftsführung enthielten, die bereits in der Ausschreibung dargelegt waren. Zudem definierten die Zielvereinbarungen mehrheitlich Aufgaben statt Ziele. Dennoch erhielt die Geschäftsführerin im Jahr 2010 einen aliquoten Anteil sowie von 2011 bis 2013 jährlich die gesamte Prämie in Höhe eines Monatsgehalts.

Er empfahl daher der Neu Marx Standortmarketing GmbH, für künftige Prämien messbare und spezifische Zielvereinbarungen vorzusehen, die mit tatsächlichen Leistungsanreizen verbunden sind.

**33.3** (1) *In ihrer Stellungnahme teilte die Wiener Standortentwicklung GmbH als Muttergesellschaft der mittlerweile mit der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH verschmolzenen Neu Marx Standortmarketing GmbH<sup>53</sup> mit, dass wegen der Abberufung der Geschäftsführerin der Empfehlung des RH betreffend die künftige Gestaltung von Zielvereinbarungen in diesem Fall nicht Folge geleistet werden könne.*

*(2) Die Stadt Wien verwies in ihrer Stellungnahme als Eigentümerin der Wien Holding GmbH darauf hin, dass derzeit eine konzernweite Prämienrichtlinie bei der Wien Holding GmbH in Ausarbeitung sei, die auch die Anregungen des RH berücksichtigen werde.*

**33.4** (1) Der RH konnte die Stellungnahme der Wiener Standortentwicklung GmbH – der Empfehlung des RH zur Gestaltung von Zielvereinbarungen in diesem Fall nicht Folge zu leisten – lediglich hinsichtlich der Verschmelzung der Neu Marx Standortmarketing GmbH nachvollziehen. Er wies in diesem Zusammenhang jedoch auf die in Ausarbeitung befindliche konzernweite Prämienrichtlinie der Stadt Wien hin.

Er hielt daher gegenüber der Wiener Standortentwicklung GmbH seine Empfehlung, für künftige Prämien messbare und spezifische Zielvereinbarungen vorzusehen, die mit tatsächlichen Leistungsanreizen verbunden sind – in Übereinstimmung mit seiner bisherigen Empfehlungspraxis<sup>54</sup> – für sämtliche Gesellschaften aufrecht, die der Prüfkompetenz des RH unterliegen.

<sup>53</sup> Mit Generalversammlungsbeschluss vom 5. Mai 2014 wurde die Neu Marx Standortmarketing GmbH mit der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH als übernehmende Gesellschaft mit Wirkung von 31. Dezember 2013 verschmolzen. Diese war zu 100 % im Eigentum der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH (siehe TZ 31).

<sup>54</sup> u.a. „A4 Business Solutions GmbH“ (Reihe Bund 2009/11 TZ 11), „Österreichische Post Aktiengesellschaft“ (Reihe Bund 2005/7 TZ 22)

(2) Der RH anerkannte gegenüber der Stadt Wien, dass bei der Wien Holding GmbH eine konzernweite Prämienrichtlinie in Ausarbeitung ist.

### Prüfungsverlangen an den RH

34 Auf Verlangen von Mitgliedern des Gemeinderates der Stadt Wien gemäß § 73a der Wiener Stadtverfassung überprüfte der RH die Gebahrung der „Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH“ (MQM GmbH) bezogen auf die Gesellschaftsgründung und die Entwicklung des „Media Quarter Marx“. Der Antrag enthielt den folgenden Katalog von Fragen, deren Beantwortung die Überprüfung insbesondere umfassen sollte:

1. Warum wurde bei der Entwicklung der Public Private Partnership (PPP), Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH, ein Minderheitsanteil der öffentlichen Hand vereinbart?

(1) Laut Mitteilung der Wirtschaftsagentur Wien hätten sich folgende Vorteile ergeben (TZ 5):

- Die Stadt Wien müsse nur 40 % der Eigenmittel aufbringen (Schaffung eines Multiplikators für den Einsatz öffentlicher Mittel);
- die Stadt Wien trage nur 40 % des Risikos;
- private Gelder würden in langfristige, sinnvolle Immobilienprojekte investiert statt kurzfristig („spekulativ“) veranlagt werden.

Insgesamt war die Wirtschaftsagentur Wien der Ansicht, dass eine Projektumsetzung ohne private Beteiligung wirtschaftlich nicht möglich gewesen wäre (TZ 7).

(2) Nach Ansicht des RH hätte die Wirtschaftsagentur Wien – insbesondere bei ihrem vergleichsweise hohen Kassenbestand von rd. 33,97 Mio. EUR – das für die Errichtung dieses Public-Private-Partnership-Projekts erforderliche Eigenkapital von rd. 4,52 Mio. EUR jedoch auch alleine finanzieren können (TZ 7).

Zudem erlöste die Wirtschaftsagentur Wien aus dem Verkauf der für die Errichtung des Medienzentrums erforderlichen Liegenschaften an die MQM GmbH rd. 7,10 Mio. EUR. Mit diesem Erlös hätte sie bereits rd. 62,26 % der Anteile an der MQM GmbH erwerben können. Der größte Anteil des für die Errichtung des Medienzentrums eingesetzten Kapitals (52,00 Mio. EUR) war jedoch fremdfinanziert (TZ 7, 25).



2. Inwieweit fällt die Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH, die 2007 gegründet wurde, in den Kernbereich der Technologieagentur der Stadt Wien, ZIT?

(1) Gemäß Gesellschaftsvertrag war der Unternehmensgegenstand der ZIT u.a.

- die Förderung, Unterstützung und Beratung von Unternehmen in innovativen Branchen, insbesondere jener im technologischen Bereich,
- die Unterstützung bei Unternehmensgründungen, u.a. durch Kooperationen, Netzwerkbildungen und Unterstützung des Technologietransfers im Forschungs- und Technologiebereich,
- die Öffentlichkeitsarbeit im Forschungs- und Technologiebereich,
- der Erwerb, das Halten und Verwalten sowie die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Gesellschaften, Unternehmen und Forschungseinheiten, insbesondere an solchen, die vorwiegend auf dem Gebiet der Forschung und/oder Technologie tätig sind,
- der Erwerb, die Planung, Errichtung, Einrichtung, Instandhaltung und Vermietung von Bauwerken, insbesondere im Bereich forschungs- und technologisch orientierter Wirtschaftsparks.

Das Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen im Medienbereich war im Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich als Unternehmensgegenstand der ZIT angeführt, allerdings auch nicht explizit ausgeschlossen (TZ 6).

(2) In dem von der MQM GmbH errichteten Medienzentrum nutzten zur Zeit der Gebarungsüberprüfung ein deutsches Unternehmen aus dem TV-Bereich, ein in Wien ansässiges Verlags- und Medienhaus sowie die im Eigentum der öffentlichen Hand stehende Wiener Zeitung GmbH zusammen mehr als 75 % der Fläche. Es handelte sich um Medienunternehmen, die nicht primär auf dem Gebiet der Forschung tätig waren (TZ 6, 21).

**3. Welche Auswahlkriterien führten dazu, die VBM Beteiligungsgesellschaft als 60prozentigen Partner in die Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH aufzunehmen?**

(1) Die ZIT und die Wirtschaftsagentur Wien gaben gegenüber dem RH an, kein Auswahlverfahren unter potenziell möglichen Partnern durchgeführt zu haben, sondern beriefen sich darauf, dass unter den von der Wirtschaftsagentur Wien bzw. der ZIT vorgegebenen Bedingungen ausschließlich die private Beteiligungsgesellschaft an dem PPP-Projekt interessiert gewesen sei (TZ 5).

Darüber hinaus war nicht schriftlich dokumentiert, ob die ZIT bzw. die Wirtschaftsagentur Wien auch mit anderen privaten Unternehmen bzw. Rechtsträgern Gespräche bzw. Verhandlungen über eine Beteiligung an der MQM GmbH geführt hatte (TZ 5).

(2) Die private Beteiligungsgesellschaft wurde erst einen Tag vor Abschluss des Gesellschaftsvertrags der MQM GmbH am 31. Jänner 2007 gegründet (TZ 8).

An dieser Gesellschaft waren von Februar 2007 bis Jänner 2010 zu je einem Drittel zwei natürliche Personen, darunter ein ehemaliger Präsident der Oesterreichischen Nationalbank, der laut Wirtschaftsagentur Wien Kompetenz in Fragen der Finanzierung und der Immobilienentwicklung aufwies, und eine Kapitalgesellschaft beteiligt, deren Geschäftszweig der „Betrieb von Tennishallen“ war (TZ 5, 9).

**4. Inwieweit wurde die Finanzierungs- bzw. Investitionsgrundlage der VBM Beteiligungsmanagement GmbH vor Gründung der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH seitens des öffentlichen Partners überprüft?**

Weder die Wirtschaftsagentur Wien noch die ZIT verlangten vor Abschluss des Gesellschaftsvertrags am 1. Februar 2007 Bonitätsnachweise, Bankgarantien oder Finanzierungszusagen von der privaten Beteiligungsgesellschaft, die erst einen Tag vor Abschluss des Gesellschaftsvertrags am 31. Jänner 2007 gegründet worden war (TZ 8).



5. Sind die an der VBM Beteiligungsmanagement GmbH beteiligten Unternehmen vor Gründung der gemeinsamen Verwertungsgesellschaft seitens des öffentlichen Partners einer Überprüfung im Sinne ihrer finanziellen Gebarung, bzw. möglicher finanzieller und steuerrechtlicher Risiken überprüft worden?

Die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT nahmen keine Prüfung hinsichtlich der Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft (zwei natürliche Personen und eine Kapitalgesellschaft), die jeweils ein Drittel der Gesellschaft hielten, vor (TZ 8).

Die Wirtschaftsagentur Wien teilte im Rahmen der Gebarungsüberprüfung mit, dass eine derartige Prüfung – u.a. vor dem Hintergrund der Beteiligung des ehemaligen Generaldirektors und Präsidenten der Oesterreichischen Nationalbank – nicht stattgefunden hatte und verwies u.a. auf die Bewilligung seitens der finanzierenden Bank. Diese erfolgte allerdings erst 2008/2009 und somit nach der Gründung der MQM GmbH (TZ 8).

6. Inwieweit war dem öffentlichen Partner bekannt, welchem Cash Flow die VBM Beteiligungsmanagement GmbH, die nach Angaben der Technologieagentur der Stadt Wien, ZIT zu 33,33 Prozent in Besitz von GF Christian Bodizs (auch Geschäftsführer der Marx Media Vienna GmbH) und zu 66,67 Prozent in Besitz der ITN Management GmbH, deren Geschäftsführer Andreas Lenzinger ist (auch Geschäftsführer der Marx Media Vienna GmbH), gegenüber ihren Teilhabern (als Return on Investment) verpflichtet ist?

(1) Laut Mitteilung der Wirtschaftsagentur Wien und der ZIT im Rahmen der Gebarungsüberprüfung waren „keine wie immer gearteten Vereinbarungen“ zwischen der privaten Beteiligungsgesellschaft und deren Eigentümern „bezüglich Rendite“ bekannt (TZ 26).

Die Prüfung der Geschäftsbeziehungen zweier privater Unternehmen fällt nicht in die Prüfkompetenz des RH. Zudem hielt der VfGH im Dezember 2013 betreffend die Zuständigkeit des RH zum Projekt Media Quarter Marx fest, dass es nicht die Aufgabe des RH sei, im Rahmen seiner Prüfung die Gebarung bzw. steuerliche und finanzielle Risiken des privaten Partners sowie allfällige Kenntnisse der Wirtschaftsagentur Wien von diesen Risiken zu prüfen (TZ 1).

(2) Die MQM GmbH hatte zum Stand Ende 2013 einen Bilanzverlust von rd. 6,47 Mio. EUR. Dieser Bilanzverlust ermöglichte mittelfristig keine Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter. Ein Verkauf von 100 %

des Medienzentrums würde Rückflüsse (Cashflows) und einen „Return on Investment“ auslösen. Dadurch könnten sich erstmals Gewinne für die (wirtschaftlichen) Eigentümer der MQM GmbH ergeben, sofern der Verkaufserlös höher als der Buchwert ist (TZ 26, 29).

**7. Die A.V. Maximus Holding AG führt in ihrer Bilanz die VBM Beteiligungsmanagement GmbH als 100 %ige Tochter. Wann hat der öffentliche Partner von der Divergenz bezüglich der Eigentumsverhältnisse der VBM Beteiligungsmanagement GmbH erfahren? Welche Schritte wurden eingeleitet, um diese Divergenz aufzuklären?**

(1) In den Jahren 2010 und 2012 war öffentlich geworden, dass u.a. die Staatsanwaltschaft Wien und das Bundeskriminalamt gegen den „wirtschaftlichen Eigentümer“ der genannten Beteiligungsholding AG, den ehemaligen kasachischen Botschafter in Österreich, wegen des Verdachts der Geldwäsche und der Bildung einer kriminellen Vereinigung ermittelten (TZ 10).

Im Juni 2012 beauftragte die ZIT ein Gutachten betreffend die gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse der MQM GmbH seit deren Gründung sowie auch der privaten Beteiligungsgesellschaft. Weiters beauftragte die ZIT im Juli 2012 ergänzend die Untersuchung, welche gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse darüber hinaus bei der Beteiligungsholding AG bestehen (TZ 10).

Das Gutachten stellte u.a. durch österreichische und internationale Registereinträge fest, dass die Anteile an der privaten Beteiligungsgesellschaft – dem privaten Partner der MQM GmbH – bereits seit dem Jahr 2007 der Beteiligungsholding AG als wahren wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen waren und nicht den im Firmenbuch eingetragenen Gesellschaftern.

Das laut Syndikatsvertrag von März 2007 vereinbarte Eigenkapital (ohne Stammkapital) für die Errichtung des Medienzentrums in Höhe von 6,78 Mio. EUR (60 % von 11,31 Mio. EUR) brachte somit laut Gutachten die Beteiligungsholding AG auf, gegen die zur Zeit der Gebärungsüberprüfung die Staatsanwaltschaft ermittelte (TZ 10).

(2) Die ZIT als öffentlicher Eigentümer hatte nach Angaben ihres Geschäftsführers (gleichzeitig Geschäftsführer der MQM GmbH) bis Juni 2012 keine Kenntnisse betreffend eine vom Firmenbuchstand abweichende mittelbare Eigentums- und Kontrollstruktur an der



MQM GmbH oder der privaten Beteiligungsgesellschaft. Allerdings war im Jahr 2007 einer der Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft der MQM GmbH auch Geschäftsführer der MQM GmbH; ebenso war er Aufsichtsratsvorsitzender der Beteiligungsholding AG (TZ 10).

8. Laut Protokoll eines maltesischen Zivilgerichtes vom 15. März 2012 wurde die Holding-Struktur der A.V. Maximus Holding AG wie folgt angegeben: Die A.V. Maximus Holding AG ist 100prozentige Tochter der A&P Power Ltd Malta, welche wiederum eine 100prozentige Tochterunternehmung der A+P Power Holding Ltd (mit Sitz Island of Nevis) ist. Deren Eigentümerin ist nach eigenen Angaben zu vollen Anteilen Frau Elnara Shorazova. Es ist zu prüfen, inwieweit nach Bekanntwerden dieser Eigentumsverhältnisse seitens des öffentlichen Eigentümers der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungs GmbH eine Risikoanalyse bezüglich der Partnerschaft mit der VBM Beteiligungsmanagement GmbH vorgenommen wurde?

Die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT hielten im Rahmen der Gebärungsüberprüfung fest, keine Risikoanalyse bezüglich der Partnerschaft mit der privaten Beteiligungsgesellschaft vorgenommen zu haben. Die Ergebnisse des Gutachtens vom Oktober 2012 veranlassten die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT in der Folge auch nicht zum Versuch einer Veränderung bzw. der Veräußerung ihrer Anteile an der MQM GmbH (TZ 10).

Laut Wirtschaftsagentur Wien und ZIT habe sich die private Beteiligungsgesellschaft stets vertragsgemäß verhalten. Die rechtlichen Rahmenbedingungen hätten eine vereinbarungsgemäße Umsetzung des Projekts sichergestellt (TZ 10).

9. Ist dem öffentlichen Partner bekannt, dass Frau Elnara Shorazova öffentlich bekundet hat, wirtschaftliche Eigentümerin der A+P Power Holding Ltd zu sein, die Unternehmung jedoch von ihrem Ehemann, dem kasachischen Botschafter a.D. Rakhat Aliyev (nunmehr Rakhat Shoraz), für sie errichtet worden sei?

Die ZIT als öffentlicher Eigentümer hatte nach Angaben ihres Geschäftsführers (gleichzeitig Geschäftsführer der MQM GmbH) bis Juni 2012 keine Kenntnisse betreffend eine vom Firmenbuchstand abweichende mittelbare Eigentums- und Kontrollstruktur an der MQM GmbH oder der privaten Beteiligungsgesellschaft (TZ 10).

10. Hat die Stadt Wien durch ihre (mit 40 Prozent beteiligte) Technologieagentur ZIT mögliche Restrukturierungsmaßnahmen bei Interessenskonflikten mit der VBM Beteiligungsmanagement GmbH bezüglich der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH bei Gründung bzw. zu einem späteren Zeitpunkt vereinbart?

Die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT hatten derartige Regelungen nicht vereinbart. Für zusätzliche Regelungen über „mögliche Restrukturierungsmaßnahmen unabhängig vom Gesellschafts- und Syndikatsvertrag“ habe laut Wirtschaftsagentur Wien kein Bedarf bestanden. Etwaig auftretende „Interessenkonflikte“ seien entsprechend den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen (Gesellschaftsvertrag, Syndikatsvertrag) – somit beiderseits vertragskonform – zu lösen gewesen (TZ 9).

11. Die Neu Marx Standortmarketing GmbH ist eine Tochter der Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft (WSE), die wiederum eine Tochter der Wien-Holding ist. Geschäftsführerin der Neu Marx Standortmarketing GmbH ist die ehemalige Mediensprecherin des nunmehrigen SPÖ-Klubobmanns und früheren amtsführenden Stadtrats für „Stadtentwicklung und Verkehr“, Mag. Ursula Eripek. Hat es für diese Funktion eine Ausschreibung gegeben? Aufgrund welcher Qualifikationen wurde die Position der Geschäftsführerin an Frau Mag. Eripek vergeben?

(1) Am 8. bzw. 9. Mai 2010 schrieb die Wien Holding GmbH – sie war zu diesem Zeitpunkt über Tochtergesellschaften noch zu 100 % an der Neu Marx Standortmarketing GmbH beteiligt – für die Neu Marx Standortmarketing GmbH gemäß Stellenbesetzungsgesetz, BGBl. I Nr. 26/1998, im Amtsblatt der Wiener Zeitung sowie in einer weiteren österreichischen Tageszeitung die Stelle der Geschäftsführung neu aus.<sup>55</sup>

Als Aufgaben führte sie Standortmarketing, die Organisation von Veranstaltungen, aktives Networking zur Kontaktpflege sowie Öffentlichkeitsarbeit an. Der Bewerber sollte einen Universitäts- oder Fachhochschulabschluss sowie mehrjährige Erfahrung im Projektmanagement aufweisen. Weiters waren u.a. gute Kenntnisse der Verwaltungsstrukturen der Stadt Wien und ihrer Unternehmen, praktische Erfahrung im Marketing und eine Affinität zum Immobilienbereich Voraussetzung. Als Budgetrahmen für die Personalkosten für die Geschäftsfüh-

<sup>55</sup> Gemäß § 1 Stellenbesetzungsgesetz hatte die Bestellung der Geschäftsführung von Unternehmen mit eigener Rechtspersönlichkeit, die der Kontrolle des RH unterliegen, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu erfolgen.



rung legte die Wien Holding GmbH im Mai 2010 intern 100.000 EUR pro Jahr fest (TZ 32).

(2) Für die ausgeschriebene Stelle bewarben sich 22 Personen, von denen die Wien Holding GmbH fünf zu einem persönlichen Gespräch bat. In der Folge fand ein Hearing mit zwei Kandidatinnen statt, bei der die spätere, zwischen August 2010 und Mai 2014 tätige, Geschäftsführerin ausgewählt wurde. Die Wien Holding führte für ihre Auswahl u.a. die Persönlichkeit, sehr gute Kontakte zur Stadt Wien und die Gehaltsvorstellungen an (TZ 32).

In eventu möge der Rechnungshof folgende Fragen und Punkte prüfen, sofern Tatsachen und Anhaltspunkte hervortreten, dass die Gemeinde Wien bzw. die Wirtschaftsagentur Wien bzw. die ZIT – Die Technologieagentur der Stadt Wien GmbH allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des Rechnungshofes unterliegenden Rechtsträgern die Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht:

12. Einer der Gesellschafter der VBM war bei Gesellschaftsgründung KR Adolf Wala, derzeit Vorsitzender-Stellvertreter im Aufsichtsrat der Kommunalkredit, Vorstand der Finanzmarkteteiligung AG (FIMBAG) und ehemaliger OeNB-Präsident (2003–2008). In Folge der Übernahme der Funktion eines Vorstandes der FIMBAG, der Finanzmarkteteiligung Aktiengesellschaft des Bundes, durch KR Adolf Wala, wurden dessen Anteile von der ITN Management GmbH übernommen. Wurde die ITN Management GmbH als neuer Beteiligungshalter der VBM einer Prüfung bezüglich Know-How- und Kapitaleinbringung im Sinne einer Strategic Due Diligence unterzogen? Seitens des öffentlichen Partners? Seitens der VBM Beteiligungsmanagement GmbH? Bzw. durch Dritte im Auftrag eines der beiden oder beider PPP-Partner?

Die Wirtschaftsagentur Wien bzw. die ZIT reagierten auf diesen Wechsel in der Beteiligungsstruktur nicht. Einen Zustimmungsvorbehalt bzw. eine „Exit-Klausel“ bei Eigentümerwechsel („Change of Control“) hatten sie nicht vereinbart. Ebenso leiteten sie aus diesem Anlass keine Prüfung der gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen und Eigentumsverhältnisse der Beteiligungsmanagement GmbH und deren Gesellschafter ein. Diese erfolgte erst im Jahr 2012 (TZ 9).

Eine Prüfung der Geschäftsbeziehungen zweier privater Unternehmen fällt nicht in die Prüfkompetenz des RH. Zudem hielt der VfGH im Dezember 2013 betreffend die Zuständigkeit des RH zum Projekt Media Quarter Marx fest, dass es nicht die Aufgabe des RH sei, im Rahmen seiner Prüfung die Gebarung bzw. steuerliche und finanzielle Risiken des privaten Partners sowie allfällige Kenntnisse der Wirtschaftsagentur Wien von diesen Risiken zu prüfen (TZ 1).

**13. Wurde im Zuge der Partnerschaft (der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungs GmbH) ein mögliches Engagement der A.V. Maximus Holding AG in den Protokollen vermerkt?**

(1) In den vom RH im Rahmen der Gebarungsüberprüfung überprüften Unterlagen war vor Juni 2012 kein mögliches Engagement der Beteiligungsholding AG vermerkt. Das im Juni 2012 von der ZIT beauftragte Gutachten stellte u.a. fest, dass die im Firmenbuch eingetragenen Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft nicht wirtschaftliche Eigentümer der Anteile der MQM GmbH waren, sondern diese bereits seit 14. Mai 2007 der Beteiligungsholding AG als wahren wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen waren (TZ 10).

(2) Die ZIT als öffentlicher Eigentümer hatte nach Angaben ihres Geschäftsführers (gleichzeitig Geschäftsführer der MQM GmbH) bis Juni 2012 keine Kenntnisse betreffend eine vom Firmenbuchstand abweichende mittelbare Eigentums- und Kontrollstruktur an der MQM GmbH oder der privaten Beteiligungsgesellschaft. Allerdings war im Jahr 2007 einer der Gesellschafter der privaten Beteiligungsgesellschaft der MQM GmbH auch Geschäftsführer der MQM GmbH; ebenso war er Aufsichtsratsvorsitzender der Beteiligungsholding AG (TZ 10).

**14. Es ist zu prüfen, ob es bezüglich der VBM Beteiligungsmanagement GmbH und deren Geschäftsführern Treuhandverhältnisse gibt, die einen Interessenkonflikt bezüglich der finanziellen und wirtschaftlichen Ziele der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH beinhalten können.**

In den dem RH dazu vorliegenden Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf weitere Treuhandverträge zwischen der privaten Beteiligungsgesellschaft und deren Geschäftsführern. Auch der MQM GmbH lagen – laut Stellungnahme im Rahmen der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle – weder Treuhandverhältnisse noch weitere Vereinbarungen zwischen der Geschäftsführung und/oder den jeweiligen



(vorangegangenen und aktuellen) Geschäftsführern der MQM GmbH und privaten Beteiligungsgesellschaft vor (TZ 12).

Eine Prüfung der Geschäftsbeziehungen zweier privater Unternehmen fällt nicht in die Prüfkompetenz des RH. Zudem hielt der VfGH im Dezember 2013 betreffend die Zuständigkeit des RH zum Projekt Media Quarter Marx fest, dass es nicht die Aufgabe des RH sei, im Rahmen seiner Prüfung die Gebarung bzw. steuerliche und finanzielle Risiken des privaten Partners sowie allfällige Kenntnisse der Wirtschaftsagentur Wien von diesen Risiken zu prüfen (TZ 1).

**15. Sind aufgrund der Faktenlage Restrukturierungen bei der Geschäftsführung der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft notwendig?**

(1) Der Gesellschaftsvertrag der MQM GmbH sah die Bestellung von zwei Geschäftsführern vor. In diesem Zusammenhang waren sowohl die ZIT als auch die private Beteiligungsgesellschaft als Eigentümer der MQM GmbH durch den Syndikatsvertrag berechtigt, je einen Geschäftsführer zu nominieren und diesen jederzeit durch einen neuen zu ersetzen (TZ 12).

Im Jänner 2010 erfolgte eine Änderung der Gesellschafterstruktur und in weiterer Folge auch der Geschäftsführung der MQM GmbH seitens der privaten Beteiligungsgesellschaft. Den Drittel-Geschäftsanteil der natürlichen Person, die gleichzeitig ihre Funktion als Geschäftsführer beendete, übernahm die Kapitalgesellschaft, die dadurch ihre Anteile an der privaten Beteiligungsgesellschaft von einem Drittel auf zwei Drittel des Stammkapitals erhöhte (TZ 9).

Am 25. Juli 2014 wurden die Geschäftsanteile der ZIT an der MQM GmbH (40 %iger Anteil) gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag von der ZIT zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 abgespalten und im Rahmen einer Restrukturierung der Organisation von der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH, einer 100 %igen Tochtergesellschaft der Wirtschaftsagentur Wien, aufgenommen (TZ 6).

(2) Geschäftsführerverträge sowie eine Geschäftsordnung waren nicht vorhanden (TZ 12).

In welchem zeitlichen Ausmaß der Geschäftsführer der ZIT Leistungen für die MQM GmbH erbrachte, war mangels Zeit- und Leistungsaufzeichnungen der ZIT nicht nachvollziehbar. Darüber hinaus führte die nicht erfolgte Weiterverrechnung der Kosten für die Geschäftsfüh-

zung dazu, dass die MQM GmbH ein wirtschaftlich besseres Ergebnis verzeichnete, als dies bei einer transparenten Weiterverrechnung der Fall wäre (TZ 13).

Der RH vermochte jedoch aufgrund der Faktenlage keine gesetzliche Notwendigkeit für Restrukturierungen bei der Geschäftsführung der MQM GmbH zu erkennen. Maßgebliche Gründe, die eine Entziehung der Befugnis zur Geschäftsführung erforderlich machen könnten – wie z.B. grobe Pflichtverletzung oder Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsführung<sup>56</sup> – konnte der RH im Zuge seiner Gebarungsprüfung nicht feststellen (TZ 13).

## Schlussempfehlungen

**Wirtschaftsagentur  
Wien. Ein Fonds der  
Stadt Wien.**

**35** Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

(1) Bei Liegenschaftstransaktionen wäre im Sinne der Transparenz einheitlich auf standardisierte Flächenkenngrößen zurückzugreifen. (TZ 4)

(2) Der Wert von zu erwerbenden Liegenschaften wäre durch eigene Gutachten zu plausibilisieren. (TZ 4)

(3) Vor dem Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen wären die wirtschaftlichen Zielsetzungen sowie das Erfordernis der Unternehmensbeteiligung der öffentlichen Hand zur Erreichung dieser Zielsetzungen zu prüfen und das Ergebnis nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 5)

(4) Eine entsprechende Strategie für PPP-Projekte wäre zu entwickeln und bedarfsabhängig ein Anforderungsprofil an einen privaten Partner zu erstellen. (TZ 5)

(5) Vor dem Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen bzw. bei PPP-Projekten wären entsprechend dokumentierte Sicherheiten (z.B. Bankgarantie) des privaten Partners einzufordern oder Bonitätsprüfungen bzw. Due-Diligence-Prüfungen durchzuführen. (TZ 8)

(6) Bei Beteiligungen an Unternehmen bzw. bei PPP-Projekten wäre eine Ausstiegsmöglichkeit (Kündigungs- bzw. Rücktrittsrecht) der öffentlichen Hand für den Fall eines qualifizierten Zahlungsverzugs des privaten Partners zu vereinbaren. (TZ 8)

<sup>56</sup> vgl. §§ 117 und 127 UGB i.V.m. § 16 Abs. 2 GmbHG



(7) Bei Beteiligungen an Unternehmen bzw. bei PPP-Projekten wäre auf Zustimmungsvereinbarungen bzw. auf eine Ausstiegsmöglichkeit (Kündigungs- bzw. Rücktrittsrecht) der öffentlichen Hand im Falle eines Eigentümerwechsels hinzuwirken. (TZ 9)

(8) Bei Beteiligungen an Unternehmen bzw. bei PPP-Projekten wären die Kontrollmöglichkeiten der öffentlichen Hand vertraglich klarzustellen, sofern sich diese nicht bereits zweifelsfrei aus den Beteiligungsverhältnissen ergeben. (TZ 11)

(9) Auf die Erlassung einer Geschäftsordnung und den Abschluss von Geschäftsführerverträgen der MQM GmbH wäre hinzuwirken. (TZ 12)

(10) Auf die Leistungserfassung der in der MQM GmbH tätigen Geschäftsführer und eine entsprechende verursachergerechte Weiterverrechnung der Kosten an die MQM GmbH wäre hinzuwirken. (TZ 13)

(11) Vor Liegenschaftsveräußerungen wäre im Sinne der Mitteilung der Europäischen Kommission bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand ein aktuelles Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen einzuholen, um sicherzustellen, dass öffentliches Eigentum nicht unter dem Marktwert veräußert wird. (TZ 14, 28)

(12) Bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand ohne Bietverfahren bzw. ohne aktuelle Wertermittlung wäre die Europäische Kommission zur Klärung der Sachlage hinsichtlich des Vorliegens einer möglichen Beihilfe gemäß Art. 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) in Form einer Notifikation zu unterrichten. (TZ 15, 28)

(13) Dem betriebswirtschaftlichen Grundsatz der Kostenwahrheit wäre Rechnung zu tragen und zuordenbare Kosten wären dem Leistungsempfänger, der MQM GmbH, zu verrechnen. Darüber hinaus wären Zeitaufzeichnungen – unter Wahrung der Angemessenheit des Aufwandes – projektspezifisch zu ermitteln, um einen Überblick über Kosten und Aufwand der Leistungen zu erhalten. (TZ 17)

(14) Kennzahlen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Projekts (z.B. Projekt Media Quarter Marx) wären am Jahresgewinn (z.B. Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität oder interner Zinsfluss) bzw. Cashflow (Discounted Cashflow-Methode) zu orientieren. (TZ 27)

## Schlussempfehlungen

### Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesell- schaft mbH

(15) Der Gesellschafts- und Syndikatsvertrag inklusive der Wirtschaftlichkeitsberechnung der MQM GmbH wären zeitnah den aktualisierten Gegebenheiten – wie Gesamtinvestitionskosten, Mietfläche und Rendite – anzupassen. (TZ 27)

(16) Vor einem tatsächlichen Verkauf eines Mietobjekts an einen Mieter wäre ein Wertgutachten über den Kaufpreis zu erstellen. Sollte sich der im Jahr 2011 als Option vereinbarte Kaufpreis in diesem Zusammenhang als zu gering erweisen, wäre dieser neu zu verhandeln. (TZ 23)

(17) Es sollten auf Grundlage des bestehenden Kreditgeschäfts risikoaverse Zinsabsicherungsstrategien entwickelt und entsprechende Absicherungsmechanismen bei einer günstigen Kosten-Nutzenrelation abgeschlossen werden. (TZ 25)

(18) Die Leerstellungen wären zu reduzieren, um die Einnahmen zu steigern. (TZ 26)

### Neu Marx Standort- marketing GmbH

(19) Für Prämien wären messbare und spezifische Zielvereinbarungen vorzusehen, die mit tatsächlichen Leistungsanreizen verbunden sind. (TZ 33)

## ANHANG

### Entscheidungsträger der überprüften Unternehmen

Anmerkung:  
im Amt befindliche Entscheidungsträger in **Gründruck**

## Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH

### Geschäftsführung

Adolf WALA  
(21. Februar 2007 bis 16. September 2009)

Dr. Claus HOFER  
(21. Februar 2007 bis 14. Jänner 2015)

Andreas LENZINGER  
(seit 10. September 2009)

Ing. Christian EHRENREICH  
(seit 1. Jänner 2015)

## Neu Marx Standortmarketing GmbH<sup>1</sup>

### Geschäftsführung

Mag. Josef HERWEI  
(24. Juni 2009 bis 4. Dezember 2009)

Monika FREIBERGER  
(24. Juni 2009 bis 12. Februar 2010)

Michael KOCHWALTER  
(1. Februar 2010 bis 3. Juni 2010)

Mario SCALET  
(1. Juni 2010 bis 4. August 2010)

Mag. Ursula ERIPEK  
(1. August 2010 bis 15. Mai 2014)

---

<sup>1</sup> Mit Generalversammlungsbeschluss vom 5. Mai 2014 wurde die Neu-Marx-Standortmarketing mit der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH als übernehmende Gesellschaft mit Wirkung vom 31. Dezember 2013 verschmolzen. Die Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 15. Mai 2014.



Wien, im Juni 2015

Der Präsident:

Dr. Josef Moser