

R
H



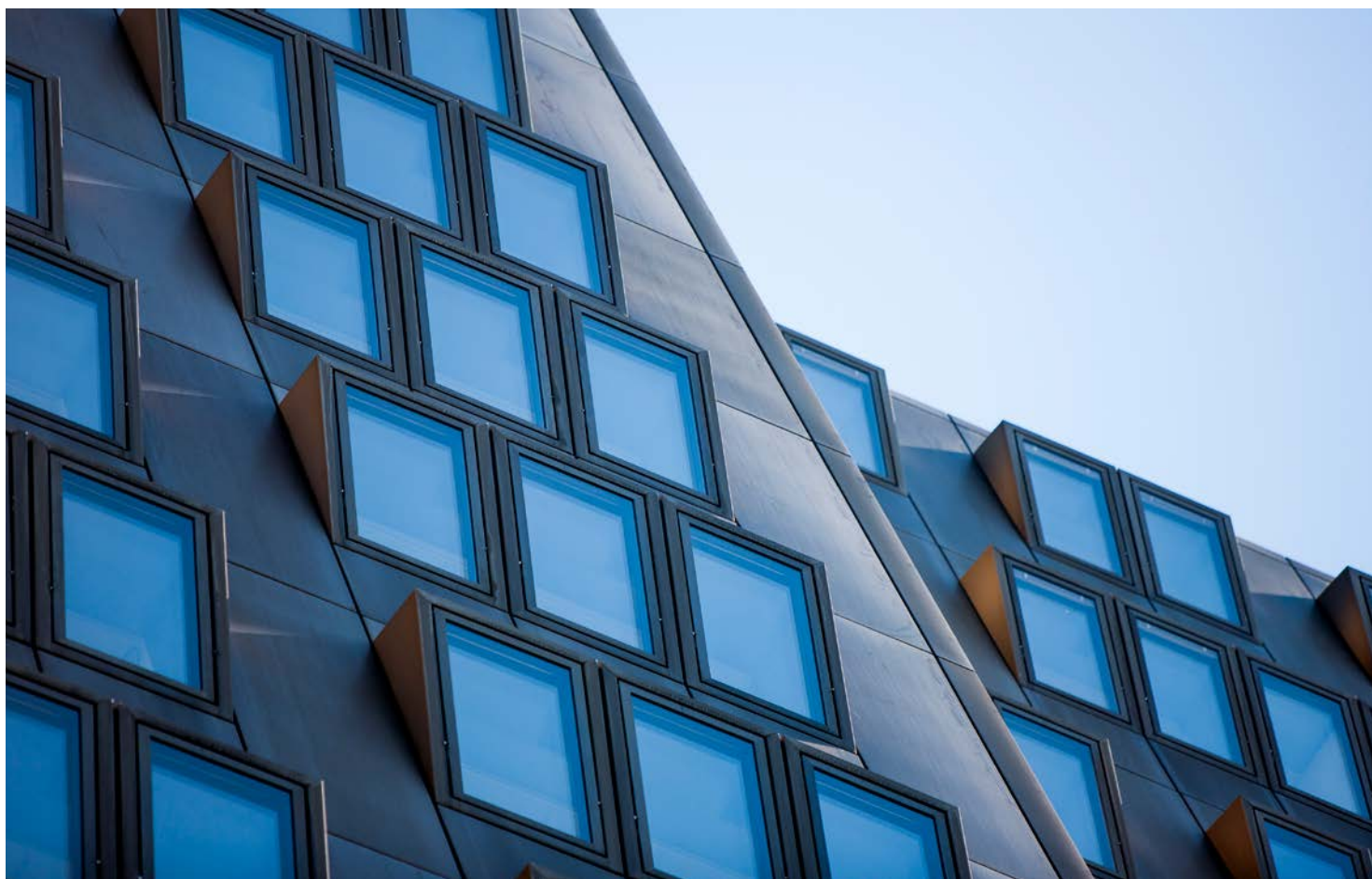
**Rechnungshof
Österreich**

Unabhängig und objektiv für Sie.

Media Quarter Marx; Follow-up-Überprüfung

Reihe Wien 2019/6

Bericht des Rechnungshofes



Vorbemerkungen

Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Gemeinderat der Stadt Wien gemäß Art. 127 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 8 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungüberprüfung getroffen hat.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes www.rechnungshof.gv.at verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Rechnungshof Österreich
1031 Wien, Dampfschiffstraße 2
www.rechnungshof.gv.at
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich
Herausgegeben: Wien, im Juni 2019

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 – 8876
E-Mail info@rechnungshof.gv.at
[facebook/RechnungshofAT](https://www.facebook.com/RechnungshofAT)
Twitter: @RHSprecher

FOTOS

Cover: Rechnungshof/Achim Bieniek

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis _____	4
Prüfungsziel _____	5
Kurzfassung _____	5
Empfehlung _____	7
Zahlen und Fakten zur Prüfung _____	9
Prüfungsablauf und –gegenstand _____	11
Projektmanagement _____	12
Betrieb des Media Quarter Marx _____	20
Projektverwertung – Verkauf _____	26
Schlussempfehlungen _____	29
Anhang _____	32
Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger _____	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Verbindlichkeiten und des Zinsaufwands der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH _____	22
---	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Beteiligungsverhältnisse an der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2018) _____	12
Abbildung 2:	Entwicklung von Mieterlösen und Leerstandsquote in den Jahren 2012 bis 2017 sowie Vorschau 2018 _____	24
Abbildung 3:	Verkaufsprozess des Medienzentrums _____	26

Abkürzungsverzeichnis

bzw.	beziehungsweise
etc.	et cetera
EUR	Euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
MQM GmbH	Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH
Pkt.	Punkt
PPP	Public Private Partnership
rd.	rund
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl(en)
Wirtschaftsagentur Wien	Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.
z.B.	zum Beispiel
ZIT	ZIT – Die Technologieagentur der Stadt Wien GmbH

WIRKUNGSBEREICH

- Stadt Wien

Media Quarter Marx; Follow-up-Überprüfung

Prüfungsziel



Der RH überprüfte von August bis Oktober 2018 die „Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.“ und die Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH, um den Stand der Umsetzung von Empfehlungen aus dem Vorbericht „Media Quarter Marx“ (Reihe Wien 2015/4) zu beurteilen.

Kurzfassung

Die „Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.“ (**Wirtschaftsagentur Wien**) bzw. ihre Tochtergesellschaft Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH setzte von sechs Empfehlungen eine um, vier teilweise und eine nicht um. Die Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH (**MQM GmbH**) setzte alle drei überprüften Empfehlungen um. (TZ 1, TZ 12)

Das Media Quarter Marx war ein Medienzentrum in Wien-Landstraße. Es siedelten sich dort Medienunternehmen und Redaktionen an. Das Medienzentrum MQM 3 errichtete die MQM GmbH als Public Private Partnership-Projekt. Der öffentliche Gesellschafter der MQM GmbH war mit 40 % indirekt die Wirtschaftsagentur Wien, die restlichen 60 % hielt eine private Beteiligungsgesellschaft. Im November 2017 fassten die Gesellschafter der MQM GmbH den Beschluss, das Medienzentrum mit einem Mindestverkaufspreis von 80,00 Mio. EUR zu verkaufen. Entsprechend der Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe holte die MQM GmbH für den Verkauf des Medienzentrums ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen ein. (TZ 1, TZ 10)

Für den Fall des Verkaufs des Medienzentrums zum beabsichtigten Mindestverkaufspreis würde auf die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH ein Gewinnanteil von 40 %, also mindestens rd. 8,37 Mio. EUR, und auf die private Beteiligungsgesellschaft ein Gewinnanteil von 60 %, mindestens rd. 12,56 Mio. EUR, entfallen. Im Oktober 2018 standen die MQM GmbH bzw. deren Gesellschafter unmittelbar vor Abschluss des Kaufvertrags mit einem Interessenten. Nach Ende der

Follow-up-Überprüfung verkaufte die MQM GmbH das Medienzentrum um 90,60 Mio. EUR. (TZ 11)

Die Gesellschafter der MQM GmbH erließen, wie vom RH in seinem Vorbericht empfohlen, eine Geschäftsordnung samt Geschäftsverteilung für die beiden Geschäftsführer. Sie verzichteten jedoch auf den Abschluss von Anstellungsverträgen mit den Geschäftsführern. Es gab daher keine direkte vertragliche Regelung mit jenem Geschäftsführer, den die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH als Gesellschafter nominierte. Konkrete Rechte, Pflichten oder Haftungsregelungen in Bezug auf die Geschäftsführung der MQM GmbH blieben somit offen. (TZ 3)

Die Dienstleistungen für das Immobilienmanagement waren zwischen der MQM GmbH einerseits sowie der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH und dem privaten Partner andererseits vereinbart. Als Entgelt war jeweils eine jährliche Pauschale festgelegt. Die tatsächlich erbrachten Arbeitsleistungen waren jedoch nicht dokumentiert. Ebenso fehlten Zeitaufzeichnungen oder Leistungserfassungen der Geschäftsführer. Es war daher nicht überprüfbar, ob die Pauschale sämtliche Leistungen der Gesellschafter tatsächlich abdeckte. (TZ 4)

Die Quartalsberichte über die MQM GmbH enthielten relevante Kennzahlen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Medienzentrums und wiesen insbesondere einen Cashflow aus. Darüber hinaus basierte die Ermittlung des Verkehrswerts des Medienzentrums ebenfalls auf dem jährlich prognostizierten Jahresüberschuss und dem Cashflow der MQM GmbH und des Projekts. Die Empfehlung des RH, Kennzahlen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Projekts am Jahresgewinn und Cashflow zu orientieren, war somit umgesetzt. (TZ 5)

Die vom RH empfohlene Anpassung des Gesellschafts- und des Syndikatsvertrags an aktualisierte Gegebenheiten, wie Gesamtinvestitionsvolumen, Mietfläche und Rendite, nahm die Wirtschaftsagentur Wien nicht vor. Den Verträgen lag nach wie vor die Wirtschaftlichkeitsberechnung aus dem Jahr 2007 zugrunde. (TZ 6)

Die MQM GmbH hatte einem Mieter eine kostenlose Kaufoption auf den Mietgegenstand für die Dauer seines Kündigungsverzichts gewährt. Auf Empfehlung des RH änderte die MQM GmbH die Vertragsbedingung für die Kaufoption dahingehend, dass bei Ausübung der Option ein Gutachten über den Wert des Optionsgegenstands durch einen von der MQM GmbH zu bestimmenden Sachverständigen einzuholen war. Lag der vom Sachverständigen ermittelte Wert über dem vereinbarten Mindestverkaufspreis, war der Kaufpreis neu zu verhandeln. Bisher nahm der Mieter die Kaufoption nicht wahr. (TZ 7)

Die MQM GmbH holte, wie vom RH empfohlen, im Jahr 2015 ein Angebot über eine Zinsabsicherung ein. Im Jahr 2016 vereinbarte die MQM GmbH allerdings mit dem Kreditinstitut eine Neustrukturierung eines Darlehensvertrags. Dieser verursachte erhebliche Mehrkosten von beispielsweise rd. 230.000 EUR für das Jahr 2017 im Vergleich zu den bisherigen Kreditkonditionen. (TZ 8)

Die Leerstandsquote des Medienzentrums reduzierte sich von 15,3 % Ende 2014 auf 4,7 % Mitte 2018. Außerdem steigerte sich der durchschnittliche Mieterlös von 7,92 EUR pro m² im Jahr 2012 auf 14,31 EUR pro m² im Jahr 2018. Durch die verminderte Leerstandsquote und die steigenden durchschnittlichen Mieterlöse pro m² erhöhte sich auch der monatliche Mieterlös der MQM GmbH von rd. 298.000 EUR zu Jahresende 2014 auf rd. 346.000 EUR im Mai 2018. (TZ 9)

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH die folgende Empfehlung an die Wirtschaftsagentur Wien hervor:

EMPFEHLUNG

- Die Wirtschaftsagentur Wien sollte vor dem Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen die wirtschaftlichen Zielsetzungen sowie das Erfordernis der Unternehmensbeteiligung der öffentlichen Hand zur Erreichung dieser Zielsetzungen überprüfen und das Ergebnis nachvollziehbar dokumentieren. (TZ 12)

Zahlen und Fakten zur Prüfung

Projekt Media Quarter Marx (Medienzentrum MQM 3)	
Jahr	Meilensteine
2005	Beschluss der Wirtschaftsagentur Wien zur Gründung der Projektgesellschaft Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH (MQM GmbH)
2007	Gründung der MQM GmbH – Gesellschafter: 40 % ZIT – Die Technologieagentur der Stadt Wien GmbH (ZIT) 60 % private Beteiligungsgesellschaft Kauf der beiden im Jahr 2005 von der Wirtschaftsagentur Wien erworbenen Liegenschaften in Wien, St. Marx, durch die MQM GmbH
2009 bis 2012	Gebäudeerrichtung und Inbetriebnahme des Medienzentrums MQM 3 durch die MQM GmbH; Beginn der Vermietung
2014	Einleitung des ersten Verkaufsverfahrens durch die Gesellschafter der MQM GmbH Übertragung des 40 %-Geschäftsanteils der ZIT an der MQM GmbH an die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH (100 %iges Tochterunternehmen der Wirtschaftsagentur Wien)
2015	Abbruch des ersten Verkaufsverfahrens und Entscheidung der Gesellschafter, Verkauf nicht mehr zu verfolgen (Behaltestategie)
2016	Vermietungsoffensive mittels Makler
2017	Einleitung des zweiten Verkaufsverfahrens durch die Gesellschafter der MQM GmbH
2018	Verkauf des Medienzentrums MQM 3 durch die MQM GmbH
Gesamtinvestition	66,53 Mio. EUR (Stand September 2018)

Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH (MQM GmbH)						
Grundlagen	Gesellschaftsvertrag vom 1. Februar 2007; Syndikatsvertrag vom 12. März 2007					
Eigentümer	öffentlicher Anteil von 40 %: Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH privater Anteil von 60 %: private Beteiligungsgesellschaft					
Organe	Geschäftsführung, Generalversammlung					
Unternehmensgegenstand	Entwicklung, Planung, Errichtung, Verwaltung und Verwertung eines Medienzentrums in Wien Erdberg (St. Marx)					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	in Mio. EUR					
Anlagevermögen	58,74	57,15	55,70	54,43	53,09	53,05
Jahresüberschuss/–fehlbetrag	-2,63	0,37	0,55	1,16	1,38	1,09
Bilanzgewinn/–verlust	-6,84	-6,47	5,38	6,54	7,93	8,97
Eigenkapital	4,57	4,93	5,48	6,64	8,03	9,07
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51,55	52,37	50,76	48,32	46,14	45,04

Quellen: Wirtschaftsagentur Wien; MQM GmbH; RH

Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von August bis Oktober 2018 bei der „Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.“ (**Wirtschaftsagentur Wien**) und der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH (**MQM GmbH**) die Umsetzung ausgewählter Empfehlungen, die er bei einer vorangegangenen Gebarungsüberprüfung zum Thema „Media Quarter Marx“ ausgesprochen hatte. Der in der Reihe Wien 2015/4 veröffentlichte Bericht wird in der Folge als Vorbericht bezeichnet. Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2012 bis Ende August 2018.

Zur Verstärkung der Wirkung seiner Empfehlungen hatte der RH im Jahr 2016 den Umsetzungsstand bei den überprüften Stellen nachgefragt. Das Ergebnis dieses Nachfrageverfahrens findet sich auf der Website des RH (www.rechnungshof.gv.at).

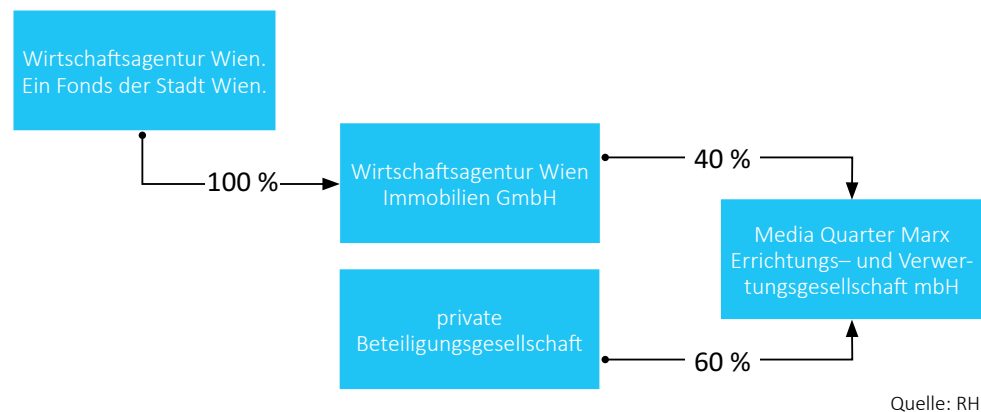
(2) Das Media Quarter Marx war ein Medienzentrum in Wien-Landstraße. Es siedelten sich dort Medienunternehmen und Redaktionen an. Das Medienzentrum MQM 3 errichtete die MQM GmbH als Public Private Partnership (**PPP**)-Projekt. Nach Ende der Follow-up-Überprüfung verkaufte die MQM GmbH das Medienzentrum MQM 3 an ein privates Beteiligungsunternehmen.

(3) Der RH legte bei seiner Follow-up-Überprüfung den Fokus auf Empfehlungen an die Wirtschaftsagentur Wien und die MQM GmbH, die sich entweder auf das konkrete Projekt Media Quarter Marx (Medienzentrum MQM 3) bezogen oder für das Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen durch die öffentliche Hand strategisch von besonderer Bedeutung waren.

Der RH richtete im Rahmen der Follow-up-Überprüfung einzelne Empfehlungen auch an die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH (ein 100 %iges Tochterunternehmen der Wirtschaftsagentur Wien). Diese war im Zeitpunkt der Follow-up-Überprüfung im Ausmaß von 40 % an der MQM GmbH beteiligt.

Die Beteiligungsverhältnisse an der MQM GmbH stellten sich wie folgt dar:

Abbildung 1: Beteiligungsverhältnisse an der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH (Stand Oktober 2018)



Der RH richtete jene Empfehlungen, die den öffentlichen Gesellschafter der MQM GmbH (Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH) betrafen, direkt an diesen (siehe [TZ 3](#)). Empfehlungen, die strategische, wirtschaftliche oder organisatorische Überlegungen zu Beteiligungen beinhalteten, richtete der RH an die Wirtschaftsagentur Wien (siehe [TZ 2](#), [TZ 4](#), [TZ 6](#)).

(4) Zu dem im Dezember 2018 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die Wirtschaftsagentur Wien und die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH gemeinsam im Jänner 2019 Stellung. Der RH bezeichnet diese Stellungnahme in der Folge als Stellungnahme der Wirtschaftsagentur Wien. Die MQM GmbH nahm das Prüfungsergebnis zur Kenntnis und verzichtete wie die Stadt Wien auf eine Stellungnahme. Der RH erstattete keine Gegenäußerung.

Projektmanagement

- 2.1 (1) Der RH hatte der Wirtschaftsagentur Wien in seinem Vorbericht (TZ 5) empfohlen, 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 überprüfen und das Ergebnis nachvollziehbar zu dokumentieren.
- (2) Im Nachfrageverfahren hatte die Wirtschaftsagentur Wien die Empfehlung des RH zur Kenntnis genommen.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass sich die Wirtschaftsagentur Wien Anfang 2015 an einem Unternehmen zur Umsetzung eines Immobilienprojekts beteiligte, dessen Projektziele sie bereits im Jahr 2014 definiert hatte. Da der RH der Wirtschaftsagentur Wien sein damaliges Prüfungsergebnis Anfang 2015 übermittelte, konnte sie die Empfehlung des RH bei der Definition der Zielsetzungen noch nicht berücksichtigen. Die Wirtschaftsagentur Wien ging seither weder weitere Beteiligungen ein, noch plante sie solche.

Die Wirtschaftsagentur Wien erstellte im Jahr 2017 einen Leitfaden für PPP-Projekte, der unter anderem Vorgaben zur Feststellung des Bedarfs und der Projekteignung anhand von Kriterien enthielt. Demnach hatte die Wirtschaftsagentur Wien die Anforderungen an den privaten Partner zu definieren und zu überprüfen, ob die durch die PPP-Projektstruktur zu erwartenden Finanzierungs- und Effizienzvorteile die allfälligen zusätzlichen Finanzierungs- und Transaktionskosten übersteigen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit war die Bewertung der Kriterien schriftlich vorzunehmen. Der Leitfaden enthielt darüber hinaus relevante Kernaussagen von RH-Berichten¹. Die Wirtschaftsagentur Wien präsentierte den Leitfaden ihren Führungskräften und veröffentlichte diesen in ihrem Intranet, wo er für alle Bediensteten abrufbar war.

- 2.2 Der RH beurteilte seine Empfehlung als teilweise umgesetzt. Bis zur Follow-up-Überprüfung durch den RH beteiligte sich die Wirtschaftsagentur Wien zwar an keinem Unternehmen, womit eine Umsetzung der Empfehlung weder möglich noch überprüfbar gewesen war. Sie schuf jedoch durch die unternehmensinterne Bereitstellung eines Leitfadens für PPP-Projekte Rahmenbedingungen, die zur künftigen Umsetzung der Empfehlung beitragen könnten.

Der RH hielt daher seine Empfehlung gegenüber der Wirtschaftsagentur Wien aufrecht, 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 überprüfen und das Ergebnis nachvollziehbar zu dokumentieren.

- 2.3 Die Wirtschaftsagentur Wien wies in ihrer Stellungnahme ausdrücklich darauf hin, dass sie durch die unternehmensinterne Bereitstellung des Leitfadens für PPP-Projekte bis zur Follow-up-Überprüfung alles unternommen habe, um im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten die an sie im Vorbericht ergangene Empfehlung umzusetzen. Sie habe die entsprechenden Bestimmungen im Leitfaden mangels Anwendungsfalls bisher jedoch nicht tatsächlich anwenden können. Ansonsten habe sie die Aufrechterhaltung der Empfehlung zur Kenntnis genommen.

¹ Die enthaltenen Kernaussagen basierten auf den RH-Berichten „Media Quarter Marx“ (Reihe Wien 2015/4), „Erschließung Seestadt Aspern“ (Reihe Wien 2015/2) und „Liegenschaftstransaktionen der Landwirtschaftlichen Bundesversuchswirtschaften GmbH mit der Republik Österreich, der Stadt Wien und der Wirtschaftsagentur Wien“ (Reihe Wien 2015/2).

- 3.1 (1) Die Geschäftsführung der MQM GmbH bestand aus zwei Geschäftsführern. Die beiden Gesellschafter der MQM GmbH (die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH und die private Beteiligungsgesellschaft) waren berechtigt, je eine Geschäftsführerin bzw. einen Geschäftsführer zu nominieren und jederzeit durch eine neue bzw. einen neuen zu ersetzen. Der von der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH nominierte Geschäftsführer war ein Mitarbeiter der Wirtschaftsagentur Wien. Der Tätigkeit der beiden bestellten Geschäftsführer lagen weder eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung noch Geschäftsführerverträge zugrunde.

Der RH hatte der Wirtschaftsagentur Wien in seinem Vorbericht (TZ 12) empfohlen, auf die Erlassung einer Geschäftsordnung und den Abschluss von Geschäftsführerverträgen hinzuwirken.

(2) Im Nachfrageverfahren hatte die Wirtschaftsagentur Wien dem RH mitgeteilt, dass die Gesellschafter der MQM GmbH eine Geschäftsordnung für ihre Geschäftsführung beschlossen hätten. Vom Abschluss von Geschäftsführerverträgen hätten die Gesellschafter abgesehen, nachdem zwischenzeitlich die MQM GmbH mit ihren beiden Gesellschaftern jeweils schriftliche Vereinbarungen abgeschlossen habe, worin auch das Entgelt für die Übernahme der handelsrechtlichen Geschäftsführung geregelt sei.

(3) Hinsichtlich der empfohlenen Erlassung einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung stellte der RH nunmehr fest, dass die Gesellschafter der MQM GmbH im Mai 2016 eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung samt Geschäftsverteilung beschlossen hatten. Die Geschäftsordnung enthielt unter anderem eine Aufzählung jener Geschäfte, die der Zustimmung der Generalversammlung bedurften. Obwohl die Geschäftsordnung diesbezüglich auf den Gesellschaftsvertrag verwies, widersprach sie dem Gesellschaftsvertrag in einzelnen Punkten.²

Im Hinblick auf den empfohlenen Abschluss von Geschäftsführerverträgen stellte der RH nunmehr fest, dass die MQM GmbH auf den Abschluss von Anstellungsverträgen mit ihren Geschäftsführern verzichtete. Ihre Funktion war in Vereinbarungen zwischen der MQM GmbH einerseits und den Gesellschaftern andererseits aus dem Jahr 2016 festgelegt. Die Vereinbarungen enthielten keine konkreten Rechte, Pflichten oder Haftungsregelungen der Geschäftsführung der MQM GmbH. Der von der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH nominierte Geschäftsführer war seit

² Laut Geschäftsordnung hatte die Generalversammlung außerordentliche Gehaltserhöhungen und sonstige Zuwendungen zu genehmigen. Der Gesellschaftsvertrag enthielt keine derartige Bestimmung. Darüber hinaus durften die Geschäftsführer gemäß Geschäftsordnung Geschäfte und Handlungen auch ohne die vorgesehene Zustimmung der Generalversammlung vornehmen, sofern das jeweilige Geschäft oder die jeweilige Handlung im Budget Deckung fand. Der Gesellschaftsvertrag schränkte diese Ermächtigung hingegen auf konkrete Fälle ein, wovon die „Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik“ sowie die „Einbringung eines Unternehmens (eines Teilbetriebs) der Gesellschaft in eine Kapitalgesellschaft und die Beteiligung an anderen Unternehmungen“ nicht umfasst waren.

Mitte 2016 – neben anderen Geschäftsführerfunktionen – auch Geschäftsführer der MQM GmbH und Bediensteter der Wirtschaftsagentur Wien. Sein Dienstvertrag enthielt ebenfalls keine konkreten Rechte, Pflichten oder Haftungsregelungen in Bezug auf die Geschäftsführung der MQM GmbH.

- 3.2 Der RH beurteilte seine Empfehlung als teilweise umgesetzt. Die Gesellschafter der MQM GmbH erließen zwar eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung samt Geschäftsverteilung, die darin enthaltene Regelung über genehmigungspflichtige Geschäfte durch die Generalversammlung entsprach jedoch nicht dem Gesellschaftsvertrag.

Für den Fall der Weiterführung der MQM GmbH (siehe [TZ 10](#)) empfahl der RH der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH, die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und den Gesellschaftsvertrag der MQM GmbH zu harmonisieren und dabei insbesondere die von der Generalversammlung genehmigungspflichtigen Geschäfte einheitlich festzulegen. Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung wäre von der Generalversammlung beschließen zu lassen.

Der RH bemängelte das Fehlen eines Vertrags mit dem von der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH nominierten Geschäftsführer der MQM GmbH. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Transparenz erschien es dem RH unerlässlich, die Funktion des Geschäftsführers sowie seine Rechte, Pflichten und allfällige Haftungsaspekte schriftlich festzuhalten und nachweislich zu vereinbaren.

Für den Fall der Weiterführung der MQM GmbH (siehe [TZ 10](#)) wiederholte der RH seine Empfehlung an die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH, auf den Abschluss von Verträgen mit den Geschäftsführern der MQM GmbH hinzuwirken.

- 3.3 Die Wirtschaftsagentur Wien sagte in ihrer Stellungnahme zu, auf eine Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zur Harmonisierung der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung mit dem Gesellschaftsvertrag der MQM GmbH hinzuwirken.

Zur Empfehlung des RH, auf den Abschluss von Verträgen mit den Geschäftsführern der MQM GmbH hinzuwirken, führte die Wirtschaftsagentur Wien aus, die Geschäftsführungen in ihren Tochter- bzw. Projektgesellschaften mit eigenem, fachlich geeignetem Personal zu besetzen, das in der Regel im jeweiligen Projekt bereits mitgearbeitet habe und über besondere Vorkenntnisse verfüge. Damit wolle sie eine effektive und effiziente Kontrolle sowie Steuerung in diesen Gesellschaften gewährleisten. Nach dem GmbH-Gesetz³ setze eine wirksame Geschäftsführerbestellung keinen Anstellungsvertrag voraus. Die Geschäftsführerbestellung führe

³ RGBL. 58/1906 i.d.g.F.

unternehmensrechtlich zur Organstellung der Geschäftsführerin bzw. des Geschäftsführers, der Anstellungsvertrag regle das arbeitsrechtliche Verhältnis.

Bei der MQM GmbH handle es sich um die Besetzung einer reinen Organstellung. Ein eigener Anstellungsvertrag zwischen dem nominierten Geschäftsführer und der MQM GmbH sei nicht gewollt, da sein arbeitsrechtliches Verhältnis bereits im Anstellungsvertrag zur Wirtschaftsagentur Wien geregelt sei. Die Wirtschaftsagentur Wien sagte jedoch zu, auf eine Ergänzung des Anstellungsvertrags mit dem nominierten Geschäftsführer hinzuwirken, welche die mit der übernommenen Organstellung verbundenen Rechte und Pflichten sowie allfällige Haftungsaspekte berücksichtige.

- 4.1 (1) Obwohl die Wirtschaftsagentur Wien und die ZIT – Die Technologieagentur der Stadt Wien GmbH (**ZIT**) als damaliger öffentlicher Gesellschafter der MQM GmbH zahlreiche Leistungen für die MQM GmbH erbracht hatten, verrechneten sie diese nicht an die MQM GmbH weiter. Der vom öffentlichen Gesellschafter nominierte Geschäftsführer übte seine Tätigkeit zwar ohne gesonderte Vergütung der MQM GmbH aus, erhielt jedoch dafür Prämienzahlungen von der Wirtschaftsagentur Wien.

Der RH hatte der Wirtschaftsagentur Wien in seinem Vorbericht empfohlen,

- auf die Leistungserfassung der in der MQM GmbH tätigen Geschäftsführer und eine entsprechende verursachergerechte Weiterverrechnung der Kosten an die MQM GmbH hinzuwirken (TZ 13) sowie
- generell dem betriebswirtschaftlichen Grundsatz der Kostenwahrheit Rechnung zu tragen und zuordenbare Kosten dem Leistungsempfänger, der MQM GmbH, zu verrechnen. Darüber hinaus sollten Zeitaufzeichnungen – unter Wahrung der Angemessenheit des Aufwands – projektspezifisch geführt werden, um einen Überblick über Kosten und Aufwand der Leistungen zu erhalten (TZ 17).

(2) Im Nachfrageverfahren hatte die Wirtschaftsagentur Wien dem RH mitgeteilt, eine Weiterverrechnung der bei der Verwaltung und Führung der MQM GmbH anfallenden Kosten schriftlich geregelt zu haben. Aufgaben, welche die Gesellschafter erbrächten, wären in diesbezüglichen Dienstleistungsvereinbarungen festgelegt.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die MQM GmbH zur Zeit der Follow-up-Überprüfung selbst keine Bediensteten angestellt hatte. Die MQM GmbH und die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH schlossen im Juni 2016 rückwirkend zum 1. Jänner 2016 eine Vereinbarung über die Erbringung von Immobilienmanagementdienstleistungen. Die Leistungen der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH umfassten neben der Bereitstellung eines Geschäftsführers (siehe **TZ 3**) die Organisation des allgemeinen Unternehmensablaufs („Backoffice“), die Organisation der Verwaltung, Datenerfassung, Datenablage, die administrative Mandatsbetreuung,

rechtliche und kaufmännische Agenden sowie die Zusammenführung aller Bestandteile des Quartalsberichts.

Als Entgelt war eine jährliche Pauschale in der Höhe von 99.100 EUR vereinbart. Als Basis für die Höhe des Entgelts diente eine Kalkulation der Wirtschaftsagentur Wien, die die geplanten Dienstleistungen durch den Geschäftsführer mit 25.000 EUR pro Jahr bezifferte. Dies entsprach rd. 25 % des jährlichen Gesamtentgelts der MQM GmbH an die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH.

Zeitgleich schloss die MQM GmbH mit dem privaten Gesellschafter eine Vereinbarung über Immobilienmanagementdienstleistungen ab. Die Leistungen umfassten neben der Bereitstellung eines Geschäftsführers die Überwachung der Objektbuchhaltung, die Steuerung des Gebäudemanagements, die Verantwortlichkeit hinsichtlich gesamtstrategischer Vorgaben der MQM GmbH und die Koordination von Facility und Property Management. Als Entgelt war eine jährliche Pauschale in der Höhe von 20.000 EUR vereinbart.

Der RH stellte fest, dass das jeweilige Entgelt für die Leistungen auf Kalkulationen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Jahr 2016 basierte. Eine Anpassung an sich ändernde Rahmenbedingungen oder eine nachträgliche Evaluierung der Entgelte war nicht vorgesehen. Die tatsächlich erbrachten Leistungen der beiden Gesellschafter waren nicht dokumentiert, ebensowenig lagen Zeitaufzeichnungen oder Leistungserfassungen der Geschäftsführer vor.

- 4.2 Der RH wertete seine Empfehlungen als teilweise umgesetzt. Die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH regelte zwar die Weiterverrechnung der bei der Verwaltung und Führung der MQM GmbH anfallenden Kosten schriftlich, Zeitaufzeichnungen oder Leistungserfassungen der Gesellschafter bzw. der Geschäftsführer, anhand derer die Angemessenheit des vereinbarten Pauschalentgelts überprüft hätte werden können, lagen jedoch nicht vor. Somit war nicht nachvollziehbar, inwieweit das Pauschalentgelt sämtliche Leistungen der Gesellschafter, insbesondere auch einen allfälligen Mehraufwand durch die Verwertung des Medienzentrums (siehe [TZ 10](#)), tatsächlich abdeckte.

Der RH hielt seine Empfehlung gegenüber der Wirtschaftsagentur Wien aufrecht, auf eine Leistungserfassung bzw. Zeitaufzeichnung der in der MQM GmbH tätigen Geschäftsführer und sonstigen Bediensteten der Gesellschafter hinzuwirken, um einen Überblick über den tatsächlichen Aufwand zu erhalten und die Leistungserbringung durch die Gesellschafter transparent darzustellen.

- 4.3 Die Wirtschaftsagentur Wien erläuterte in ihrer Stellungnahme, dass der Erstellung der Dienstleistungsvereinbarungen eine umfassende Kostenkalkulation zugrunde gelegen sei. Die Kalkulation habe einen aus der operativen Projektarbeit und der

damals erreichten Projektphase (Behaltestrategie bei gleichzeitiger Optimierung für einen späteren Verkauf) abgeleiteten durchschnittlichen Arbeitsumfang berücksichtigt.

Die Wirtschaftsagentur Wien sagte jedoch zu, auf eine zusätzliche Leistungserfassung mit Zeitaufzeichnungen sowie eine regelmäßige Plausibilisierung der Angemessenheit des Pauschalentgelts hinzuwirken.

5.1 (1) Der RH hatte der Wirtschaftsagentur Wien in seinem Vorbericht (TZ 27) empfohlen, Kennzahlen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Projekts am Jahresgewinn (z.B. Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität oder interner Zinsfluss) bzw. Cashflow (Discounted Cashflow-Methode) zu orientieren.

(2) Im Nachfrageverfahren hatte die Wirtschaftsagentur Wien die Empfehlung des RH zur Kenntnis genommen.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die Wirtschaftsagentur Wien Quartalsberichte über die MQM GmbH erstellte, die den Ist-Stand, das Budget und einen Forecast von diversen Kennzahlen aus der Bilanz, Ertragslage, dem Cashflow sowie der Liquiditätsplanung gegenüberstellten. Darüber hinaus wiesen die Quartalsberichte die Leerstandsquote und die durchschnittliche Miethöhe pro m² (siehe TZ 9) aus.

Ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts des Medienzentrums aus dem Jahr 2014 wies einen Ertragswert basierend auf einem Liegenschaftszinssatz aus. Der selbe Sachverständige ermittelte im Jahr 2017 im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme mittels Discounted Cashflow-Methode einen Verkehrswert des Medienzentrums und orientierte sich dabei an den prognostizierten Jahresüberschüssen. Der Sachverständige überprüfte zudem die Angemessenheit der Miethöhe für Räumlichkeiten im Medienzentrum.

5.2 Der RH erachtete seine Empfehlung als umgesetzt, weil die Quartalsberichte über die MQM GmbH relevante Kennzahlen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Medienzentrums enthielten und insbesondere einen Cashflow auswiesen. Darüber hinaus orientierte sich auch die Stellungnahme des Sachverständigen bei der Ermittlung des Verkehrswerts an den prognostizierten Jahresüberschüssen und Cashflows der MQM GmbH bzw. des Medienzentrums.

6.1 (1) Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung bildete die Grundlage für den Gesellschafts- und Syndikatsvertrag. Der RH hatte der Wirtschaftsagentur Wien in seinem Vorbericht (TZ 27) empfohlen, den Gesellschafts- und Syndikatsvertrag inklusive der Wirtschaftlichkeitsberechnung zeitnah den aktualisierten Gegebenheiten – wie Gesamtinvestitionsvolumen, Mietfläche und Rendite – anzupassen.

(2) Im Nachfrageverfahren hatte die Wirtschaftsagentur Wien dem RH mitgeteilt, in Folge ergebnisloser Bemühungen, das Medienzentrum zu verkaufen, im Dezember 2015 die Strategie, das Medienzentrum zu behalten (Behaltestrategie), konkretisiert und im 2. Quartal 2016 eine Vermietungsoffensive gestartet zu haben. Die konkreten Vermietungserfolge sollten nach damaliger Einschätzung im Jahr 2017 in die Formulierung von aktuellen Zielgrößen (Wirtschaftlichkeitskennzahlen, Renditeerwartung etc.) einfließen. Entsprechende strategische Ziele könnten – soweit erforderlich und rechtlich notwendig – im Rahmen einer Adaptierung des Gesellschafts- und Syndikatsvertrags einbezogen werden.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass der Gesellschafts- und Syndikatsvertrag samt Wirtschaftlichkeitsberechnung aus dem Jahr 2007 gegenüber dem Vorbericht unverändert waren. Eine Anpassung mittels aktualisierter Zielwerte war nicht erfolgt. In Anbetracht des geplanten Verkaufs des Medienzentrums (siehe [TZ 10](#)) hatten die Gesellschafter der MQM GmbH sowie die Wirtschaftsagentur Wien von einer Änderung des Gesellschafts- sowie des Syndikatsvertrags abgesehen

- 6.2 Die Wirtschaftsagentur Wien setzte die Empfehlung des RH nicht um, da dem Gesellschafts- und dem Syndikatsvertrag nach wie vor die Wirtschaftlichkeitsberechnung aus dem Jahr 2007 zugrunde lag.

Für den Fall der Weiterführung der MQM GmbH (siehe [TZ 10](#)) hielt der RH gegenüber der Wirtschaftsagentur Wien seine Empfehlung aufrecht, den Gesellschafts- und Syndikatsvertrag inklusive der Wirtschaftlichkeitsberechnung der MQM GmbH zeitnah den aktualisierten Gegebenheiten – wie Gesamtinvestitionskosten, Mietfläche und Rendite – anzupassen.

Der RH verwies diesbezüglich auf seine Ausführungen im Vorbericht (TZ 27), wonach 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.

- 6.3 Die Wirtschaftsagentur Wien verwies in ihrer Stellungnahme auf den nunmehr erfolgreichen Verkauf des Medienzentrums und sagte zu, auf die entsprechend notwendigen Adaptionen im Gesellschafts- bzw. Syndikatsvertrag der nach wie vor im anteiligen Eigentum der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH stehenden MQM GmbH hinzuwirken.

Betrieb des Media Quarter Marx

- 7.1 (1) Die MQM GmbH hatte einem Mieter eine entgeltfreie Kaufoption auf die von ihm angemieteten Flächen beginnend mit Oktober 2017 für die Dauer seines Kündigungsverzichts bis zum September 2021 gewährt. Der im Mietvertrag festgehaltene Kaufpreis in Höhe von 11,00 Mio. EUR (rd. 2.361 EUR pro m²) für den Mietgegenstand bei Ausübung der Option beruhte auf einer Bewertung aus dem Jahr 2011.

Der RH hatte der MQM GmbH daher in seinem Vorbericht (TZ 23) empfohlen, vor einem tatsächlichen Verkauf eines Mietobjekts an die 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.

(2) Im Nachfrageverfahren hatte die MQM GmbH dem RH mitgeteilt, dass die Gesellschafter der MQM GmbH im Juli 2015 die Beendigung des Verkaufsprozesses und infolge dessen die Erarbeitung einer Behaltestrategie beschlossen hätten. Vor diesem Hintergrund gebe es keine aktiven Verkaufsbemühungen. Davon ausgenommen sei zunächst die damals vereinbarte Option. Allerdings habe die MQM GmbH mit dem Mieter im Mai 2015 hinsichtlich der Ausübung der Option schriftlich und verbindlich festgelegt, dass bei Ausübung der Option ein Gutachten über den Wert des Optionsgegenstands durch einen von der MQM GmbH zu bestimmenden Sachverständigen einzuholen sei.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die MQM GmbH im Jahr 2015 die ursprünglichen Bedingungen der Kaufoption mittels Nachtrags zum Mietvertrag aus dem Jahr 2011 sowie mittels gesonderten Mietvertrags anpasste. Die Verträge hielten nunmehr fest, dass bei Ausübung der Option ein Gutachten über den Wert des Optionsgegenstands durch einen von der MQM GmbH zu bestimmenden Sachverständigen einzuholen war. Die MQM GmbH und der Mieter vereinbarten den im Jahr 2011 festgelegten Verkaufspreis von 2.361 EUR pro m² Mietfläche als Mindestverkaufspreis. Lag der vom Sachverständigen ermittelte Wert über dem Mindestverkaufspreis, war der Kaufpreis neu zu verhandeln. Bis zur Zeit der Follow-up-Überprüfung durch den RH nahm der Mieter die Kaufoption nicht wahr.

Die Option konnte nicht ausgeübt werden, sobald die MQM GmbH dem Mieter schriftlich mitteilte, dass Verhandlungen über den Verkauf des Optionsgegenstands geführt würden. Im Falle eines Verkaufs der Liegenschaft oder lediglich des Optionsgegenstands sollte das Optionsrecht erlöschen. Die MQM GmbH informierte den Mieter mit Schreiben vom März sowie August 2018 über den beabsichtigten Verkauf und die damit verbundene Ruhendstellung der Option.

Die MQM GmbH gewährte weder weitere Kaufoptionen an Mieter noch verkaufte sie einzelne Mietgegenstände.

- 7.2 Der RH beurteilte seine Empfehlung als umgesetzt, weil die MQM GmbH durch Anpassung der Mietverträge mit dem Mieter sicherstellte, dass sie den Mietgegenstand ausschließlich auf Basis eines aktuellen Wertgutachtens verkaufen und den Verkaufspreis dementsprechend neu verhandeln werde.

Darüber hinaus verwies der RH auf das Erlöschen der vereinbarten Kaufoption im Falle eines Verkaufs des Medienzentrums (siehe TZ 10).

- 8.1 (1) Der Zinsaufwand und damit das Zinsniveau stellten für das Jahresergebnis der MQM GmbH entscheidende Einflussgrößen dar, die bei steigenden Zinsen auch zu Verlusten führen könnten.

Der RH hatte der MQM GmbH in seinem Vorbericht (TZ 25) empfohlen, auf Grundlage des bestehenden Kreditgeschäfts risikoaverse Zinsabsicherungsstrategien zu entwickeln und entsprechende Absicherungsmechanismen bei einer günstigen Kosten–Nutzen–Relation abzuschließen.

(2) Im Nachfrageverfahren hatte die MQM GmbH dem RH mitgeteilt, nach der beschlossenen Beendigung des Verkaufsverfahrens und in Umsetzung der Behaltestrategie ein Kreditinstitut um eine entsprechende Indikation ersucht zu haben, auf deren Grundlage eine Abwägung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile für die MQM GmbH erfolgt sei. Die vom Kreditinstitut vorgeschlagenen Zinsabsicherungsmodelle hätten zu einer Umwandlung der vertraglich vereinbarten Zahlung von fixen, halbjährlichen Annuitäten in fixe Tilgungsbeträge geführt. Für die zusätzlich zu den Tilgungsbeträgen anfallenden Zinsen habe das Kreditinstitut ein SWAP Geschäft angeboten, dessen Konditionen für die MQM GmbH aus wirtschaftlicher Sicht nachteilig gewesen seien. Die MQM GmbH habe daher aus Kosten–Nutzen–Überlegungen die Zinsabsicherungsvarianten nicht abgeschlossen.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die MQM GmbH im Jahr 2015 von einem Kreditinstitut ein Zinsabsicherungsangebot einholte. Das Angebot des fixen Zinssatzes lag bei rd. 1,89 %. Das Kreditinstitut wies zudem darauf hin, dass bei einem allfälligen Verkauf des Medienzentrums die Auflösung dieser Zinsabsicherung „enorme Kosten“ verursachen könnte. Die MQM GmbH schloss diese Zinsabsicherung nicht ab.

Die Verbindlichkeiten und der Zinsaufwand der MQM GmbH gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

Tabelle 1: Entwicklung der Verbindlichkeiten und des Zinsaufwands der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung 2012 bis 2017
	in Mio. EUR						in %
Verbindlichkeiten	51,55	52,37	50,76	48,32	46,14	45,04	-13
Zinsaufwand	1,01	0,58	0,58	0,44	0,42	0,47	-53
	in %						
durchschnittlicher Zinssatz ¹	2,04	1,13	1,12	0,89	0,88	1,04	-49

¹ als Verhältnis des Zinsaufwands zu den Verbindlichkeiten

Quellen: MQM GmbH; RH

Der RH stellte fest, dass durch das niedrige Zinsniveau im überprüften Zeitraum der vom Kreditinstitut angebotene fixe Zinssatz in Höhe von rd. 1,89 % höher war als der bislang vereinbarte variable und tatsächlich bezahlte durchschnittliche Zinssatz.

Im Jahr 2016 vereinbarten die MQM GmbH und das Kreditinstitut eine Neustrukturierung eines ihrer Darlehensverträge, weil nach Angabe der MQM GmbH der damalige Kontokorrentkredit auslief. Nunmehr hatte die MQM GmbH für dieses Darlehen Zinsen mit einem Zinssatz von 100 Basispunkten⁴ über dem 6-Monats-EURIBOR anstelle des bisherigen Zinssatzes von 70 Basispunkten über dem 6-Monats-EURIBOR für die davon betroffenen Verbindlichkeiten in Höhe von 45,14 Mio. EUR zu bezahlen. Die mit der Neustrukturierung des Darlehensvertrags verbundenen Mehrkosten im Vergleich zu den bisherigen Kreditkonditionen betragen daher – beispielhaft für das Jahr 2017 errechnet – jedenfalls rd. 130.000 EUR pro Jahr.

Darüber hinaus enthielt der neue Kreditvertrag im Gegensatz zum bisherigen Vertrag eine Klausel, wonach ein Prozentsatz von 0 % für die Zinsverrechnung als Untergrenze des 6-Monats-EURIBOR vereinbart wurde. Der RH stellte fest, dass seit 2016 der 6-Monats-EURIBOR negativ war. Die Mehrkosten – beispielhaft für das Jahr 2017 errechnet – durch die neue Klausel betragen bei einem durchschnittlichen 6-Monats-EURIBOR Zinssatz von -25,4 Basispunkten rd. 100.000 EUR pro Jahr.

Der MQM GmbH lagen keine weiteren Angebote, insbesondere auch nicht von anderen Kreditinstituten, vor. Die MQM GmbH forderte zwar ein Angebot von einem weiteren Kreditinstitut⁵ an, dieses legte jedoch kein Angebot.

8.2 Die MQM GmbH setzte die Empfehlung des RH um, weil sie ein Angebot über eine Zinsabsicherung eingeholt und kritisch hinterfragt hatte. Der RH wies allerdings erneut darauf hin, dass sich bei steigenden Zinsen ohne geeignete Zinsabsicherung

⁴ Ein Prozentpunkt entspricht 100 Basispunkten.

⁵ einem regionalen Kreditinstitut

das Jahresergebnis der MQM GmbH wesentlich verschlechtern könnte, insbesondere weil sich die MQM GmbH vollständig variabel finanzierte.

Der RH kritisierte die Neustrukturierung des Darlehensvertrags mit den damit verbundenen, im Vergleich zu den bisherigen Kreditkonditionen entstandenen Mehrkosten von insgesamt rd. 230.000 EUR pro Jahr (beispielhaft für das Jahr 2017 errechnet) als wirtschaftlich nachteilig für die MQM GmbH. Der RH beanstandete weiters, dass sich die MQM GmbH in Anbetracht der mit der Neustrukturierung verbundenen Mehrkosten nicht um weitere Angebote als mögliche Alternativlösungen bemühte – dies vor allem vor dem Hintergrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Medienzentrums (siehe TZ 9).

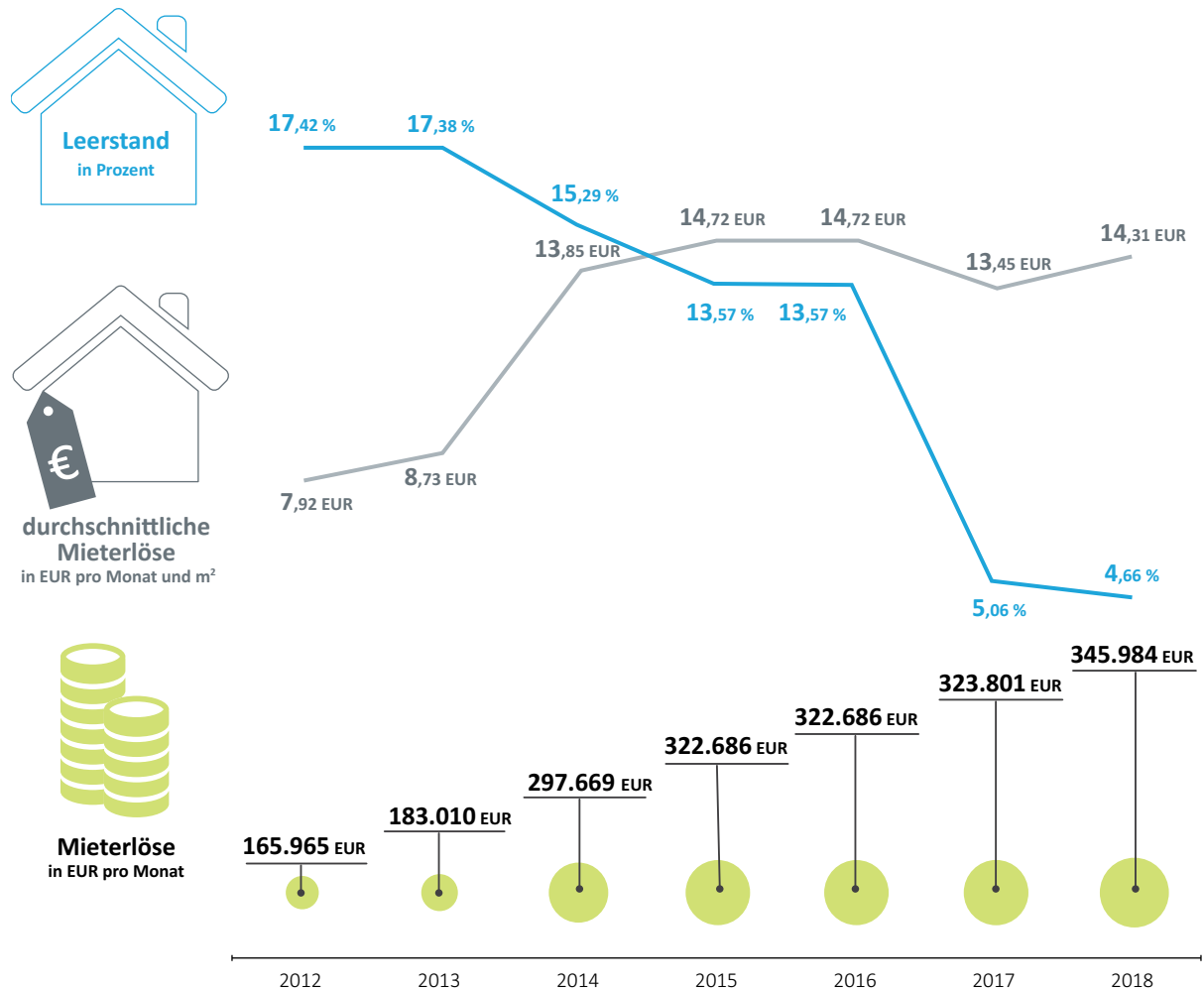
9.1 (1) Der RH hatte der MQM GmbH in seinem Vorbericht (TZ 26) empfohlen, die Leerstellungen zu reduzieren, um dadurch Einnahmen zu steigern.

(2) Im Nachfrageverfahren hatte die MQM GmbH die Empfehlung des RH zur Kenntnis genommen und entsprechende Bemühungen zugesagt.

(3) Der RH stellte nunmehr fest, dass die MQM GmbH ihre Bemühungen verstärkte, den Leerstand zu verringern. Unter anderem beauftragte sie im Jahr 2016 einen Makler mit dem Ziel, rd. 2.000 m² neu zu vermieten (Vermietungsoffensive).

Nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung der Leerstandsquote, der durchschnittlichen Mieterlöse pro m² Mietfläche sowie der durchschnittlichen monatlichen Mieterlöse der MQM GmbH:

Abbildung 2: Entwicklung von Mieterlösen und Leerstandsquote in den Jahren 2012 bis 2017 sowie Vorschau 2018



Quellen: MQM GmbH; RH

Der Leerstand reduzierte sich von 17,4 % Ende 2012 auf 15,3 %⁶ Ende 2014 und sank Mitte 2018 auf 4,7 %. Damit erreichte die MQM GmbH im Jahr 2018 das ursprüngliche Ziel des Syndikatsvertrags vom März 2007, nämlich eine 95 %ige Auslastung des Medienzentrums.

Der durchschnittliche Mieterlös stieg von 7,92 EUR pro m² Mietfläche im Jahr 2012 auf 14,31 EUR pro m² Mietfläche im Jahr 2018. Die kontinuierliche Steigerung der durchschnittlichen Mieterlöse war unter anderem darauf zurückzuführen, dass die MQM GmbH zu Beginn der Vermietung in den Jahren 2012 und 2013 Mietzinsfreistellungen und Nachlässe gewährt hatte (siehe TZ 22 des Vorberichts).

⁶ Im April 2014 lag die Leerstandsquote wie im Vorbericht (TZ 22) festgestellt bei rd. 14,2 %. Durch Beendigung eines Mietverhältnisses im Ausmaß von rd. 282 m² resultierte Ende 2014 eine Erhöhung der Leerstandsquote auf 15,3 %.

Durch die sinkende Leerstandsquote und die steigenden durchschnittlichen Mieterlöse pro m² erhöhte sich der monatliche Mieterlös der MQM GmbH von rd. 298.000 EUR Ende 2014 auf rd. 346.000 EUR im Mai 2018.

Durch die verbesserte Auslastung des Medienzentrums stieg das Jahresergebnis der MQM GmbH von -2,63 Mio. EUR im Jahr 2012 auf 1,09 Mio. EUR im Jahr 2017.

Die MQM GmbH plante auf Grundlage der bestehenden Mietverträge auch für die nächsten Jahre eine Steigerung ihres Mieterlöses. Der Jahresmieterlös sollte sich – im Vergleich zum Jahr 2018 mit voraussichtlich rd. 4,17 Mio. EUR – auf insgesamt rd. 4,46 Mio. EUR (2019), rd. 4,56 Mio. EUR (2020) und rd. 4,65 Mio. EUR (2021) erhöhen.⁷ Dadurch würde sich auch der Jahresüberschuss der MQM GmbH auf rd. 1,75 Mio. EUR im Jahr 2021 steigern.

- 9.2 Die MQM GmbH setzte die Empfehlung des RH um, weil sie die Leerstandsquote von 15,3 % Ende 2014 auf 4,7 % Mitte 2018 reduzierte. Der RH hob positiv hervor, dass die Reduktion des Leerstands in Verbindung mit der Steigerung der Mieterlöse auch das wirtschaftliche Ergebnis der MQM GmbH deutlich verbesserte.

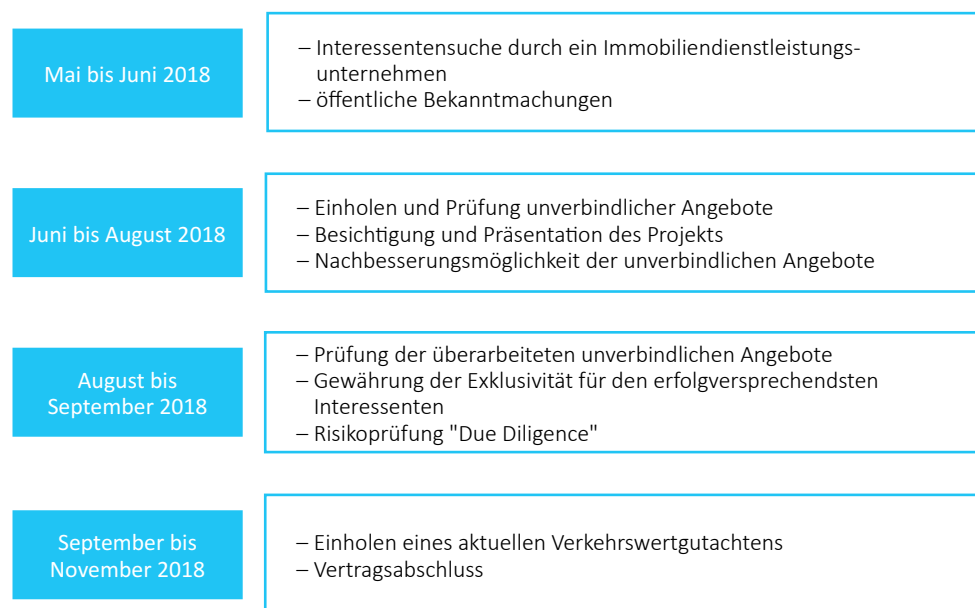
⁷ gemäß dem in der Generalversammlung der MQM GmbH vom 27. November 2017 beschlossenen Budget 2018

Projektverwertung – Verkauf

- 10.1 (1) Im November 2017 beschlossen die Gesellschafter der MQM GmbH, die Liegenschaft samt darauf befindlichem Medienzentrum zu verkaufen.

Der Verkaufsprozess des Medienzentrums gestaltete sich wie folgt:

Abbildung 3: Verkaufsprozess des Medienzentrums



Quellen: Wirtschaftsagentur Wien; MQM GmbH; RH

Nach einer Interessentensuche nach potenziellen Käufern sowie der Einholung und Prüfung unverbindlicher Kaufangebote beauftragte die MQM GmbH nach Beschlussfassung durch die Gesellschafter einen unabhängigen Sachverständigen mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Medienzentrum. Das Gutachten lag dem RH bis zum Ende der Follow-up-Überprüfung nicht vor.

(2) Entsprechend der Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe⁸ hatten Verkäufe von Grundstücken und Gebäuden durch die öffentliche Hand bzw. unter Umständen auch durch öffentliche Unternehmen „marktkonform“ zu erfolgen. Die Marktkonformität konnte unter anderem mit einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungs-freien Ausschreibungsverfahren, aber auch mit einem aktuellen Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen dargelegt werden.

10.2 Der RH anerkannte die Bemühungen der MQM GmbH sowie der Wirtschaftsagentur Wien, einen strukturierten und transparenten Verkaufsprozess des Medienzentrums festzulegen und umzusetzen. Darüber hinaus wertete der RH die Beauftragung eines Sachverständigen zur Ermittlung des Verkehrswerts des Medienzentrums insofern positiv, als diese Vorgangsweise den Anforderungen der Europäischen Kommission an eine marktübliche Transaktion – und somit einer entsprechenden Empfehlung des RH im Vorbericht (TZ 14 und TZ 28)⁹ – entsprach.

11.1 Im November 2017 beschlossen die Gesellschafter der MQM GmbH, die Liegen-schaft samt darauf befindlichem Medienzentrum auf Basis eines Sachverständigen-gutachtens mit einem Mindestverkaufspreis von 80,00 Mio. EUR (unter der Annahme eines Asset Deals) zu verkaufen. Daraus würde im Vergleich zum voraus-sichtlichen Buchwert zu Jahresende 2018 ein Mindestgewinn von rd. 27,91 Mio. EUR für die MQM GmbH resultieren. Abzüglich Körperschaftsteuer würde der buchhalte-rische Gewinn aus dem Verkauf des Medienzentrums bei mindestens rd. 20,93 Mio. EUR liegen.¹⁰

Für den Fall des Verkaufs des Medienzentrums zum beabsichtigten Mindestver-kaufspreis würde ein Gewinnanteil von 40 % (mindestens rd. 8,37 Mio. EUR) auf die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH und von 60 % (mindestens rd. 12,56 Mio. EUR) auf die private Beteiligungsgesellschaft entfallen.

⁸ Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, 2016/C 262/01; Pkt. 3.1.1. der Bekannt-machung der Europäischen Kommission enthielt Indikatoren für die Zurechenbarkeit einer von einem öffent-lichen Unternehmen ergriffenen Maßnahme zum Staat, wie z.B. organisationsrechtliche Faktoren, die Einglie-derung des öffentlichen Unternehmens in die Strukturen der öffentlichen Verwaltung und sonstige Indikatoren, die auf eine Beteiligung der öffentlichen Hand hinweisen, wobei auch der Umfang der Maß-nahme sowie ihr Inhalt und ihre Bedingungen zu berücksichtigen waren.

⁹ Schlussempfehlung 11 des Vorberichts: 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.

¹⁰ Eine allfällige Kapitalertragsteuer für natürliche Personen in Höhe von 27,5 % sowie etwaige Nebenkosten des Verkaufs blieben unberücksichtigt.

Bei einem eingesetzten Eigenkapital (im Jahr 2007) von rd. 11,41 Mio. EUR würden die Gesellschafter bei Auflösung der Gesellschaft mindestens rd. 31,22 Mio. EUR¹¹ erhalten. Somit würde die Rendite bei mindestens rd. 174 % für zwölf Jahre (rd. 8,80 % pro Jahr) liegen.

Im Oktober 2018 standen die MQM GmbH bzw. deren Gesellschafter unmittelbar vor Abschluss des Kaufvertrags mit einem Interessenten. Es war jedoch noch unklar, ob und in welcher Form (als Asset oder als Share Deal) das Medienzentrum bzw. die MQM GmbH tatsächlich verkauft wird.

- 11.2 Der RH wertete einen tatsächlichen Verkauf des Medienzentrums um einen Preis von zumindest 80,00 Mio. EUR – ohne Berücksichtigung des aktuellen Verkehrswerts – aufgrund der sich daraus ergebenden Mindestrendite von rd. 8,80 % pro Jahr als wirtschaftlich positiv. Der RH verwies jedoch auf die Notwendigkeit eines aktuellen, wie von der MQM GmbH beauftragten, Verkehrswertgutachtens durch einen unabhängigen Sachverständigen (siehe TZ 10). Erst nach Berücksichtigung dieses Ergebnisses wäre sicherzustellen, dass das Eigentum nicht unter dem Marktwert veräußert wird.
- 11.3 Die Wirtschaftsagentur Wien führte in ihrer Stellungnahme aus, dass das von der MQM GmbH beauftragte Gutachten erst unmittelbar vor Abschluss des Kaufvertrags fertiggestellt worden sei und dem RH zwischenzeitlich vorliege. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis von 90,60 Mio. EUR sei in Anbetracht des im Gutachten festgestellten Verkehrswerts marktkonform.

¹¹ Summe aus dem budgetierten Eigenkapital (Stand November 2017) und dem buchhalterischen Gewinn aus dem Verkauf des Medienzentrums Ende 2018

Schlussempfehlungen

- 12 Der RH stellte fest, dass die „Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.“ bzw. ihre Tochtergesellschaft Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH von sechs überprüften Empfehlungen des Vorberichts eine umsetzte, vier teilweise und eine nicht umsetzte. Die Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH setzte alle drei überprüften Empfehlungen um.

Umsetzungsgrad der Empfehlungen des Vorberichts			
Reihe Wien 2015/4			
Vorbericht		Follow-up-Überprüfung	
TZ	Empfehlungsinhalt	TZ	Umsetzungsgrad
Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien. bzw. Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH			
5	vor Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen Prüfung der wirtschaftlichen Zielsetzungen sowie des Erfordernisses der Unternehmensbeteiligung der öffentlichen Hand zur Erreichung dieser Zielsetzungen und nachvollziehbare Dokumentation des Ergebnisses	2	teilweise umgesetzt
12	Erlassung einer Geschäftsordnung und Abschluss von Geschäftsführerverträgen der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	3	teilweise umgesetzt
13	Leistungserfassung der in der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH tätigen Geschäftsführer und entsprechende verursachergerechte Weiterverrechnung der Kosten an die Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	4	teilweise umgesetzt
17	entsprechend dem betriebswirtschaftlichen Grundsatz der Kostenwahrheit Verrechnung zuordenbarer Kosten an die Leistungsempfänger (Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH); projektspezifische Ermittlung von Zeitaufzeichnungen – unter Wahrung der Angemessenheit des Aufwands zwecks Überblicks über Kosten und Aufwand der Leistungen	4	teilweise umgesetzt
27	Kennzahlen zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Projekts (z.B. Projekt Media Quarter Marx) am Jahresgewinn (z.B. Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität oder interner Zinsfluss) bzw. am Cashflow (Discounted Cashflow-Methode)	5	umgesetzt
27	Anpassen des Gesellschafts- und Syndikatsvertrags inklusive der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH zeitnah an die aktualisierten Gegebenheiten, wie Gesamtinvestitionskosten, Mietfläche und Rendite	6	nicht umgesetzt
Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH			
23	vor einem tatsächlichen Verkauf eines Mietobjekts an einen Mieter Erstellen eines Wertgutachtens über Kaufpreis; gegebenenfalls Neuverhandlung	7	umgesetzt
25	auf Grundlage des bestehenden Kreditgeschäfts Entwicklung risikoaverser Zinsabsicherungsstrategien und Abschluss entsprechender Absicherungsmechanismen bei einer günstigen Kosten-Nutzen-Relation	8	umgesetzt
26	Reduzierung von Leerstehungen	9	umgesetzt

Anknüpfend an den Vorbericht hob der RH die folgenden teilweise oder nicht umgesetzten Empfehlungen hervor:

Wirtschaftsagentur Wien

- (1) Vor dem Eingehen von Beteiligungen an Unternehmen wären die wirtschaftlichen Zielsetzungen sowie das Erfordernis der Unternehmensbeteiligung der öffentlichen Hand zur Erreichung dieser Zielsetzungen zu überprüfen und das Ergebnis wäre nachvollziehbar zu dokumentieren. (TZ 2)
- (2) Auf eine Leistungserfassung bzw. Zeitaufzeichnung der in der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH tätigen Geschäftsführer und sonstigen Bediensteten der Gesellschafter wäre hinzuwirken, um einen Überblick über den tatsächlichen Aufwand zu erhalten und die Leistungserbringung durch die Gesellschafter transparent darzustellen. (TZ 4)
- (3) Für den Fall der Weiterführung der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH wären der Gesellschafts- und der Syndikatsvertrag inklusive der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH zeitnah den aktualisierten Gegebenheiten – wie Gesamtinvestitionskosten, Mietfläche und Rendite – anzupassen. (TZ 6)

Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH

- (4) Für den Fall der Weiterführung der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH wären die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und der Gesellschaftsvertrag der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH zu harmonisieren und dabei insbesondere die von der Generalversammlung genehmigungspflichtigen Geschäfte einheitlich festzulegen. Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung wäre von der Generalversammlung beschließen zu lassen. (TZ 3)
- (5) Für den Fall der Weiterführung der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH wäre auf den Abschluss von Verträgen mit den Geschäftsführern der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH hinzuwirken. (TZ 3)



**Rechnungshof
Österreich**

Wien, im Juni 2019

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

Anhang

Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: Im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in **Fettdruck**

Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung

Dr. Claus Hofer	(21. Februar 2007 bis 31. Dezember 2014)
Ing. Christian Ehrenreich	(1. Jänner 2015 bis 30. Juni 2016)
Andreas Lenzinger	(seit 10. September 2009)
Dipl.–Geogr. Thomas Berndt	(seit 1. Juli 2016)

Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH

Geschäftsführung

Mag. Fritz Kittel	(13. August 2011 bis 11. November 2013)
Mag. Gerhard Hirczi	(seit 13. August 2011)
Ing. Rainer Holzer	(seit 11. November 2013)

R
—
H

