



Mag.a Katrin Burgstaller, MA
1030 Wien, Dampfschiffstraße 2
Tel.: +43 (1) 711 71 – 8946

Bluesky: @rhsprecher.bsky.social
Facebook/RechnungshofAT
burgstaller.k@rechnungshof.gv.at

Bauprojekt VIENNA TWENTYTWO: Keine Beurteilung des Risikos für Zusammenarbeit mit SIGNA

VIENNA TWENTYTWO ist ein Immobilienprojekt im 22. Wiener Gemeindebezirk. Es wurde von der ARE Austrian Real Estate Development GmbH, die Teil des Konzerns der staatlichen Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist, gemeinsam mit der SIGNA-Unternehmensgruppe im Jahr 2016 begonnen. Das Projekt umfasst sechs Gebäude mit einer Nutzfläche von 89.896 Quadratmetern für Wohnen, Büro und Beherbergung. Die Fertigstellung war für 2022 geplant. Sie verzögerte sich jedoch, unter anderem, weil die Projektpartner die Komplexität des Projekts unterschätzten. Die Errichtungskosten verdoppelten sich nahezu auf 412,21 Millionen Euro. Der Rechnungshof verweist in seinem heute veröffentlichten Bericht „VIENNA TWENTYTWO“ kritisch auf Schwierigkeiten in der Zusammenarbeit zwischen der ARE Development und der SIGNA-Unternehmensgruppe. So drängte die SIGNA-Unternehmensgruppe laut ARE Development immer wieder darauf, die Eigenkapitalquote zu unterschreiten. Bei drei Gebäuden setzte sie Verwertungsschritte ohne die Zustimmung der ARE Development. Im Jänner 2024 übernahm die ARE Development die Projektanteile der SIGNA-Unternehmensgruppe und führte das Projekt alleine weiter. Zur Zeit der Rechnungshof-Prüfung liefen strafrechtliche Ermittlungen gegen Personen im Zusammenhang mit der SIGNA-Unternehmensgruppe. Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2016 bis 2024.

Die ARE Development war mit 49 Prozent und die Forum Donaustadt Holding GmbH, die zur SIGNA-Unternehmensgruppe gehörte, mit 51 Prozent an 16 Gesellschaften beteiligt. Diese Gesellschaften waren zur Umsetzung des Projekts VIENNA TWENTYTWO gegründet worden.

Der Bericht „VIENNA TWENTYTWO“ erscheint im Rahmen von Prüfungen in Zusammenhang mit dem SIGNA-Komplex, die Rechnungshof-Präsidentin Margit Kraker angekündigt hatte. Bereits erschienen ist vor diesem Hintergrund der Bericht „Abschlussprüferaufsichtsbehörde (APAB)“. Ein Bericht zur Postsparkasse wird demnächst veröffentlicht.

Keine standardisierte Risikobeurteilung

Wie die Zusammenarbeit zwischen ARE Development und SIGNA-Unternehmensgruppe zustande kam, war nicht dokumentiert. Auch führte die ARE keine standardisierte Risikobeurteilung der SIGNA durch, bevor sie die Partnerschaft einging. Der Rechnungshof weist darauf hin, dass die Anforderungen an einen Partner mit einer längerfristigen Geschäftsbeziehung aufgrund des Risikos, das damit verbunden ist, streng und umfassend sein sollten. Das auch vor dem Hintergrund, dass bei Kooperationen zwischen privaten und öffentlichen Partnern im Falle der Insolvenz des privaten Partners die Übernahme des gesamten Projektrisikos durch den öffentlichen Partner eintreten kann.

ARE Development umging Prüfständigkeit des Rechnungshofes

Das Projekt VIENNA TWENTYTWO war bis zur Übernahme der Projektanteile der SIGNA-Unternehmensgruppe durch die ARE Development im Jänner 2024 einer allfälligen Prüfung durch den Rechnungshof entzogen. Die ARE Development gab nicht bekannt, dass sie eine beherrschende Stellung bei dem Projekt einnahm – trotz der jährlichen Nachfrage des Rechnungshofes über solche Beteiligungen.

Schwierigkeiten in der Zusammenarbeit zwischen ARE und SIGNA

Die Zusammenarbeit zwischen der ARE Development und der SIGNA-Unternehmensgruppe war mit Schwierigkeiten behaftet: So habe laut ARE Development die SIGNA-Unternehmensgruppe immer wieder darauf gedrängt, die vereinbarte Mindesteigenkapitalquote von acht Prozent – die der Rechnungshof grundsätzlich als niedrig einstuft – in den Projektgesellschaften zu unterschreiten. Tatsächlich waren in den Jahren 2016 bis 2024 vier von sechs operativ tätigen Projektgesellschaften insgesamt neunmal nicht mit ausreichenden Mitteln ausgestattet, um die vereinbarte Mindesteigenkapitalquote zu erfüllen. Die SIGNA-Unternehmensgruppe führte weiters das Bieterverfahren zur Verwertung der Bauteile 1, 3 und 4 ohne Zustimmung der ARE Development durch, obwohl im Kooperationsvertrag die gemeinschaftliche Entscheidungsfindung vereinbart war. Und: Zwischen der SIGNA-Unternehmensgruppe und dem Käufer der Liegenschaften bestanden geschäftliche Beziehungen.

Gesellschafterdarlehen zu früh zurückgezahlt

Die Finanzierung des Projekts VIENNA TWENTYTWO basierte überwiegend auf Fremdkapital. Ein Kritikpunkt: Im zweiten Quartal 2023 zahlte die FoDo Holding GmbH & Co KG (eine der 16 Gesellschaften) Gesellschafterdarlehen an die Projektpartner von insgesamt 18,00 Millionen Euro zurück. Das geschah trotz

des engen finanziellen Spielraums, trotz zeitnah fälliger Tilgungen und noch nicht abgeschlossener Bautätigkeit. Damit entzogen die ARE Development und die SIGNA-Unternehmensgruppe dem Projekt liquide Mittel. In der Folge war die Tilgung einer Bankenkredittranche in Höhe von 12,60 Millionen Euro, die Ende 2023 fällig war, nicht mehr möglich. Die ARE Development übernahm zeitnah, im Jänner 2024, die Projektanteile der SIGNA. Dies vor dem Hintergrund der Insolvenz von Unternehmen der SIGNA-Unternehmensgruppe.

ARE holte SIGNA-Projektleiter

Der ARE Development fehlten nach Übernahme der SIGNA-Anteile ausreichend eigene Strukturen beim Projekt VIENNA TWENTYTWO. Darauf wies die Inanspruchnahme von 70 Konsulenten und Dienstleistern zur Abwicklung des Projekts hin sowie die Beauftragung eines ehemaligen Projektleiters der SIGNA-Unternehmensgruppe mit Beratungsleistungen. Dessen Vergütung war – umgerechnet auf eine Vollzeitstelle – rund 1,5-mal so hoch wie die durchschnittliche Vergütung der Geschäftsführer der BIG beziehungsweise der ARE.

Errichtungskosten erhöhten sich von 212,55 Millionen Euro auf 412,21 Millionen Euro

Die prognostizierten Errichtungskosten des Projekts VIENNA TWENTYTWO erhöhten sich von Jänner 2018 bis August 2024 von 212,55 Millionen Euro auf 412,21 Millionen Euro – um 199,66 Millionen Euro beziehungsweise 94 Prozent. Die Gründe: Bauzeitverlängerung und -verzögerung, Baupreissteigerungen und eine mangelhafte Planungs- und Ausschreibungsqualität. Die prognostizierte Fertigstellung verzögerte sich um drei Jahre, unter anderem, weil die Projektpartner die Komplexität des Projekts unterschätzten. Außerdem: Die Finanzierungskosten stiegen von 4,99 Millionen Euro auf 36,66 Millionen Euro (Stand August 2024), weil die verlängerte Projektdauer und der verspätete Baubeginn in eine Phase ansteigender Zinsen fielen. Angesichts einer ursprünglich geplanten Rendite von 6,97 Prozent beurteilt der Rechnungshof das voraussichtliche Projektergebnis – im August 2024 war ein Ergebnis von acht Millionen Euro geplant – mit einer Rendite von 1,46 Prozent als niedrig.

Der Rechnungshof erkennt an, dass die ARE Development im Zuge der Übernahme der SIGNA-Anteile Maßnahmen setzte, um das Risiko der Inanspruchnahme durch SIGNA-Gläubiger zu verringern. So vereinbarte sie beispielsweise mit einem deutschen Unternehmen, das gegenüber der Forum Donaustadt Holding GmbH genussberechtigt war, einen Verzicht auf die Erhebung von Ansprüchen.