



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH IV - GU 4-2/14

Wiener Donauraum Länden und Ufer

Betriebs- und Entwicklungs GmbH,

Prüfung der Gebarung

Tätigkeitsbericht 2014

KURZFASSUNG

Die operative Geschäftstätigkeit der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH besteht einerseits aus dem Betrieb der im Bundesland Wien gelegenen Länden, welche im Zuge der Umstrukturierung der damaligen Donaudampfschiffahrtsgesellschaft übernommen wurden, und andererseits aus der Immobilienverwaltung des Schifffahrtszentrums an der Reichsbrücke sowie der im Jahr 2010 errichteten Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz.

Die stichprobenweise Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien der Geschäftsjahre 2009 bis 2013 ergab Anregungen im Hinblick auf die Gewinnverwendung und Empfehlungen hinsichtlich der Behebung formeller und materieller Mängel in Bezug auf die Vertretung der Gesellschaft nach außen sowie die Gestaltung des Gesellschaftsvertrages. Weitere Empfehlungen betrafen die Begründung von Bestandverhältnissen sowie deren korrekte Vergebührung.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	6
2. Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH	7
2.1 Unternehmensrechtliche Verhältnisse	7
2.2 Wirtschaftliche Entwicklung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH in den Jahren 2009 bis 2013	8
2.2.1 Entwicklung der Vermögensstruktur	9
2.2.2 Entwicklung der Kapitalstruktur	10
2.2.3 Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahre 2009 bis 2013.....	12
2.3 Operative Tätigkeit des Unternehmens	13
2.3.1 Ländenbetrieb für die Passagierinnenschifffahrt bzw. Passagierschifffahrt an der Donau und am Schwedenplatz/Donaukanal.....	13
2.3.2 Immobilienvermietung.....	16
3. Feststellungen und Empfehlungen	18
3.1 Regelung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH zur Vertretung der Gesellschaft nach außen	18
3.2 Inhaltliche und formale Gestaltung des Gesellschaftsvertrages	19
3.3 Gewinnerzielung und Gewinnverwendung	20
3.4 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.....	21
3.5 Begründung von Bestandverhältnissen	22
3.6 Wertsicherungsklausel.....	24
3.7 Vergebührung von Bestandverträgen	25
3.8 Hochwasserschaden an der Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz	28
3.9 Internetauftritt	29
4. Zusammenfassung der Empfehlungen	30

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
AGBG	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
DDSG Blue Danube	DDSG - BLUE DANUBE SCHIFFFAHRT GMBH.
DDSG	Donaudampfschiffahrtsgesellschaft
EUR	Euro
exkl.	exklusive
ff	folgende
FN	Firmenbuchnummer
GebG	Gebührengesetz
gem.	gemäß
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
inkl.	inklusive
KStG	Körperschaftsteuergesetz
lt	laut
m.b.H.	mit beschränkter Haftung
m ²	Quadratmeter
Mio.EUR	Millionen Euro
Nr	Nummer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
Pr.Z	Präsidialzahl
rd.	rund
s	siehe
TP	Tarifpost
u.Ä.	und Ähnliche(s)
u.a.	unter anderem

UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
USt	Umsatzsteuer
Wien Holding	Wien Holding GmbH
Wiener Donauraum Länden und Ufer....	Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH
Wiener Hafen Management.....	Wiener Hafen Management GmbH
Wiener Hafen und Lager	Wiener Hafen und Lager Ausbau- und Vermö- gensverwaltung, GmbH & Co KG
Wiener Hafen.....	Wiener Hafen, GmbH & Co KG
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Gebarung der Wiener Donauraum Länden und Ufer in den Jahren 2009 bis 2013 einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Allgemeines

Die wirtschaftlich interessantesten Länden an der Donau in Österreich - Linz, Wachau (Melk, Dürnstein und Krems) und Wien - wurden bis Ende des 20. Jahrhunderts von der damals verstaatlichten DDSG betrieben. Im Zuge der Umstrukturierung der damaligen DDSG wurden deren Länden, Schifffahrtsanlagen und diverse Landerechtsverträge an Gebietskörperschaften verkauft. Während der Ländenbetrieb in Oberösterreich von der dortigen Landesregierung zur Gänze an ein in der öffentlichen Hand stehendes Unternehmen vergeben wurde, wurde in Niederösterreich infolge einer Entscheidung der Landesregierung mit dem Ländenbetrieb eine vom Bundesland Niederösterreich, der Stadtgemeinde Korneuburg und einer privaten Schifffahrtsgesellschaft gegründete Gesellschaft beauftragt. Die Anteile der öffentlichen Hand an dieser Gesellschaft wurden mittlerweile zur Gänze von der privaten Schifffahrtsgesellschaft übernommen.

Für den Betrieb der im Bundesland Wien gelegenen Länden einschließlich des Schifffahrtszentrums bei der Reichsbrücke wurde mit Vertrag vom 11. Dezember 2002 zwischen der damaligen DDSG und der von dieser abgespaltenen DDSG Hafen Wien GmbH die Übernahme sämtlicher im Bundesland Wien gelegenen Länden, Schifffahrtsanlagen und diverser Landerechtsverträge vereinbart. In weiterer Folge schloss die DDSG Hafen Wien GmbH mit der ehemaligen Wiener Hafen und Lager Ausbau- und Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. bzw. mit der Republik Österreich (Wasserstraßendirektion) Bestandverträge über die Grundflächen entlang des Donauufers und des Donaukanals ab.

Auf Basis des Beschlusses vom 26. Juni 2002 des Wiener Gemeinderates (Pr.Z. 02587/2002-GFW) erwarb die Stadt Wien 99 % der Geschäftsanteile an der DDSG Hafen Wien GmbH. Der Rest wurde von der Wiener Hafen und Lager übernommen. Mit Abtretungsvertrag vom 18. Dezember 2002, der vom Wiener Gemeinderat in der gleichen Sitzung beschlossen wurde, erwarb die Wiener Hafen Gesellschaft m.b.H. - jetzige Wiener Hafen - die Geschäftsanteile der Stadt Wien an der DDSG Hafen Wien GmbH.

Mit Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung vom 27. Juni 2003 wurde der Firmenwortlaut der DDSG Hafen Wien GmbH auf "Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH" geändert.

2. Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH

2.1 Unternehmensrechtliche Verhältnisse

Das Stammkapital der Wiener Donauraum Länden und Ufer beläuft sich auf 35.000,-- EUR, wovon 99 % durch die Wiener Hafen und 1 % durch die Wiener Hafen und Lager gehalten werden. Die Eintragung der Gesellschaft ins Firmenbuch beim Handelsgericht Wien erfolgte am 23. August 2002 unter der FN 225754t.

Mit Beschluss der außerordentlichen Generalversammlung vom 27. Juni 2003 wurde der bis zu diesem Zeitpunkt in der Errichtungserklärung von 20. August 2002 festgelegte Unternehmensgegenstand, nämlich

- der Erwerb, die Veräußerung und der Betrieb von Hafen- und Schifffahrtsanlagen,
 - die Vermietung und Verpachtung von Immobilien
- um die Aufgabengebiete
- Vermarktung und Entwicklung der Wiener Ufer- und Ländenflächen sowie
 - Gründung und Führung von Beteiligungsgesellschaften, insbesondere zur Förderung des Donauverkehrs
- erweitert.

Weiters wurde beschlossen, dass die Gesellschaft eine bzw. einen, zwei oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer zu bestellen hat. Sie soll, wenn nur eine Person bestellt ist, durch diese selbstständig vertreten werden. Sind zwei oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer bestellt, werden deren Vertretungsbefugnisse durch die jeweiligen Bestellungsbeschlüsse bestimmt. Laut Generalversammlungsbeschluss soll darüber hinaus die Gesellschaft auch durch zwei Gesamtprokuristinnen bzw. Gesamtprokuristen gemeinsam vertreten werden können.

Mit Wirkung desselben Tages wurde ein Geschäftsführer mit selbstständiger Vertretungsbefugnis bestellt, welcher im Zeitpunkt der Einschau nach wie vor mit der Leitung des Unternehmens beauftragt war. Darüber hinaus waren in der Wiener Donauraum Länden und Ufer neben zwei Prokuristen 15 weitere Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter beschäftigt.

2.2 Wirtschaftliche Entwicklung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH in den Jahren 2009 bis 2013

Bei der Wiener Donauraum Länden und Ufer handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinn des § 221 Abs 1 UGB. Nach den Bestimmungen des UGB unterliegt die Gesellschaft daher nicht der Prüfpflicht durch eine unabhängige Abschlussprüferin bzw. einen unabhängigen Abschlussprüfer, wurde aber freiwillig ab dem Jahr 2003 einer solchen Jahresabschlussprüfung unterzogen. Im gesamten Prüfungszeitraum wurden die Jahresabschlüsse (2009 bis 2013) von einer Wirtschaftsprüfungskanzlei jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Wiener Donauraum Länden und Ufer steht mit der Wien Holding in einem Konzernverhältnis und wird als Enkelgesellschaft in den Vollkonsolidierungskreis der Konzernbilanz einbezogen. Ferner ist sie Gruppenmitglied in einer steuerlichen Unternehmensgruppe gem. § 9 KStG mit der Wien Holding als Gruppenträgerin.

2.2.1 Entwicklung der Vermögensstruktur

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Vermögensstruktur der Wiener Donauraum Länden und Ufer jeweils zum Stichtag 31. Dezember der Geschäftsjahre 2009 bis 2013 (Beträge in EUR):

AKTIVA	Jahresabschluss (zum)				
	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Gewerbliche Schutzrechte u.Ä. Rechte und Vorteile und Software	5.271,04	2.025,11	92.836,71	122.260,22	73.274,17
2. Firmenwert	1.202.152,08	1.041.865,14	881.578,20	721.291,26	561.004,32
II. Sachanlagen					
1. Bauten auf fremdem Grund	6.185.576,67	13.784.602,86	13.331.393,64	12.856.147,83	12.690.419,52
2. Schwimmende Anlagen	884.689,02	1.365.807,58	1.342.771,53	1.342.674,92	1.295.823,52
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.058,29	206.355,12	314.352,06	266.242,25	197.861,87
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	3.350.080,53	27.120,97	50.683,70	260.966,78	451.525,11
III. Finanzanlagen					
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.144.196,18	1.653.906,18	1.653.906,18	1.653.906,18	1.653.906,18
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	453.397,75	451.629,11	411.719,81	497.238,86	589.370,36
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	20,00	-	10.453,42
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	189.025,67	40.583,89	36.683,34	130.154,52	122.496,09
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten					
	3.910.896,30	995.813,09	1.643.402,42	2.534.486,68	4.970.963,13
C. RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN					
	59.176,93	31.601,26	68.602,00	52.340,54	50.519,37
Gesamtvermögen	18.498.520,46	19.601.310,31	19.827.949,59	20.437.710,04	22.667.617,06
Eventualforderungen	-	375.238,56	373.602,20	373.602,20	350.073,98

Die Summe der Aktiven beinhaltet zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 das Anlagevermögen in der Höhe von 13,89 Mio.EUR, das Umlaufvermögen in der Höhe von 4,55 Mio.EUR sowie aktive Rechnungsabgrenzungen in der Höhe von 0,06 Mio.EUR.

Zum 31. Dezember 2009 bestand das Anlagevermögen neben den immateriellen Vermögensgegenständen - im Wesentlichen der im Zuge der Unternehmensakquisition angefallene Firmenwert - in der Höhe von 1,20 Mio.EUR und den Finanzanlagen in der Höhe von 2,14 Mio.EUR zum überwiegenden Teil aus Sachanlagen in der Höhe von 10,53 Mio.EUR. Zu diesen zählten - neben den schwimmenden Anlagen (Pontons für

den Aus- und Zustieg der Passagierinnen bzw. Passagiere zu den angelegten Schiffen) in der Höhe von 0,88 Mio.EUR und der Betriebs- und Geschäftsausstattung in der Höhe von 0,11 Mio.EUR - als weitaus größte Positionen die Bauten auf fremdem Grund in der Höhe von 6,19 Mio.EUR sowie die geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau in der Höhe von 3,35 Mio.EUR, welche insbesondere die damals in Errichtung befindliche Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz umfassten. Das Umlaufvermögen setzte sich aus den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen in der Höhe von 0,64 Mio.EUR sowie dem Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in der Höhe von rd. 3,91 Mio.EUR zusammen.

Die Veränderung des Gesamtvermögens zwischen dem Jahresabschluss 2009 in der Höhe von rd. 18,50 Mio.EUR und dem Jahresabschluss 2013 in der Höhe von rd. 22,67 Mio.EUR resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung der Position Bauten auf fremdem Grund um rd. 6,50 Mio.EUR infolge der Fertigstellung der Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz sowie der Erhöhung der Position Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten um rd. 1,06 Mio.EUR und der Verminderung des Firmenwertes in der Höhe von rd. 0,64 Mio.EUR.

Bei den unter dem Strich ausgewiesenen Eventualforderungen der Jahre 2010 bis 2013 handelt es sich um vereinbarte Haftrücklässe für die Absicherung allfälliger Gewährleistungsansprüche der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Errichtung der Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz.

2.2.2 Entwicklung der Kapitalstruktur

In der folgenden Tabelle wurde die Kapitalstruktur der Wiener Donauraum Länden und Ufer jeweils zum Stichtag 31. Dezember der Geschäftsjahre 2009 bis 2013 dargestellt (Beträge in EUR):

PASSIVA	Jahresabschluss (zum)				
	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
A. EIGENKAPITAL					
I. Stammkapital	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
II. Kapitalrücklagen					
1. Nicht gebundene Kapitalrücklage	377.474,84	377.474,84	377.474,84	377.474,84	377.474,84

PASSIVA	Jahresabschluss (zum)				
	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
III. Gewinnrücklagen					
1. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	6.557.000,00	8.287.000,00	10.027.000,00	12.027.000,00	13.877.000,00
IV. Bilanzgewinn	2.133.397,77	2.143.691,86	2.501.557,38	2.356.375,84	2.657.438,52
B. INVESTITIONSZUSCHÜSSE	1.000.000,00	984.998,49	954.995,49	924.920,30	894.845,11
C. RÜCKSTELLUNGEN					
1. Rückstellungen für Abfertigungen	76.517,00	86.652,00	94.702,00	88.225,00	93.767,00
2. Rückstellungen für Pensionen	3.329.189,00	2.996.770,00	2.525.651,00	2.253.122,00	2.050.515,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.133.407,42	1.083.718,95	1.107.950,74	1.103.695,84	1.081.941,53
D. VERBINDLICHKEITEN					
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	511.047,16	277.109,14	274.040,33	326.972,60	600.883,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.599.574,36	2.605.364,72	1.200.000,00	300.929,72	302.235,78
3. Sonstige Verbindlichkeiten	185.917,66	181.945,82	206.404,08	139.230,93	210.163,93
E. RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN	559.995,25	541.584,49	523.173,73	504.762,97	486.352,21
Gesamtkapital	18.498.520,46	19.601.310,31	19.827.949,59	20.437.710,04	22.667.617,06

Die Summe der Passiven beinhaltet zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 das Eigenkapital in der Höhe von rd. 9,10 Mio.EUR, die Investitionszuschüsse in der Höhe von 1 Mio.EUR, die Rückstellungen in der Höhe von rd. 4,54 Mio.EUR, die Verbindlichkeiten in der Höhe von rd. 3,30 Mio.EUR sowie die passiven Rechnungsabgrenzungen in der Höhe von 0,56 Mio.EUR.

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzte sich aus dem Stammkapital in der Höhe von 35.000,-- EUR, der Position "nicht gebundene Kapitalrücklage" in der Höhe von rd. 0,38 Mio.EUR, der aus nicht entnommenen Gewinnen der Vorperioden dotierten Position "freie Rücklage" in der Höhe von rd. 6,56 Mio.EUR sowie dem im Jahr 2009 erzielten Bilanzgewinn in der Höhe von rd. 2,13 Mio.EUR zusammen.

Die Investitionszuschüsse in der Höhe von 1 Mio.EUR resultierten aus einem Zuschuss an finanziellen Mitteln durch die Stadt Wien für die Errichtung der Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz, welche über die Nutzungsdauer aliquot als Erträge aufgelöst werden.

Die Verbindlichkeiten setzten sich zum 31. Dezember 2009 neben den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in der Höhe von rd. 0,51 Mio.EUR und den sonstigen Verbindlichkeiten in der Höhe von rd. 0,19 Mio.EUR im Wesentlichen aus den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in der Höhe von rd. 2,60 Mio.EUR

zusammen, welche aus der Restschuld eines von der Wiener Hafan an die Wiener Donauraum Länden und Ufer in deren Anfangsphase gewährten Darlehens in der Höhe von rd. 4,60 Mio.EUR für den Erwerb der erforderlichen Wertpapiere zur Deckung der Abfertigungs- und Pensionsrückstellungen resultierten.

Die Zunahme des Gesamtkapitals zwischen dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 um rd. 4,17 Mio.EUR ist einerseits im Wesentlichen auf die Erhöhung der freien Rücklage um rd. 7,32 Mio.EUR, dotiert aus den Gewinnen der einzelnen Geschäftsjahre, und den um rd. 0,53 Mio.EUR höher ausgewiesenen Bilanzgewinn sowie andererseits auf den Abbau der Rückstellungen für Pensionen um rd. 1,28 Mio.EUR und den Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen als Folge der teilweisen Rückzahlung des Darlehens in der Höhe von rd. 2,30 Mio.EUR an die Wiener Hafan zurückzuführen.

2.2.3 Gewinn- und Verlustrechnungen der Jahre 2009 bis 2013

Die Gewinn- und Verlustrechnungen der Wiener Donauraum Länden und Ufer für die Jahre 2009 bis 2013 zeigten folgende Entwicklung (Beträge in EUR):

	2009	2010	2011	2012	2013
1. Umsatzerlöse	5.172.668,00	5.132.509,00	6.012.901,00	6.076.909,00	6.772.625,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	-	-	-	-	-
2.1 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	332,00	45.846,00	123,00	972,00	20.222,00
2.2 Übrige	86.061,00	146.567,00	114.419,00	201.627,00	264.080,00
3. Summe Umsatzerlöse und Erträge	5.259.061,00	5.324.922,00	6.127.442,00	6.279.508,00	7.056.927,00
4. Personalaufwand	-837.981,00	-863.070,00	-834.848,00	-1.144.166,00	-1.155.408,00
5. Abschreibungen	-599.645,00	-757.077,00	-941.077,00	-990.764,00	-1.017.649,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.602.982,00	-1.492.751,00	-1.699.950,00	-1.685.651,00	-2.135.624,00
7. Betriebserfolg	2.218.454,00	2.212.025,00	2.651.567,00	2.458.927,00	2.748.246,00
8. Finanzerfolg	52.950,00	70.126,00	16.012,00	63.315,00	83.413,00
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.271.403,00	2.282.151,00	2.667.579,00	2.522.242,00	2.831.658,00
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-139.216,00	-141.857,00	-169.713,00	-167.423,00	-180.595,00
11. Jahresüberschuss	2.132.187,00	2.140.294,00	2.497.866,00	2.354.818,00	2.651.063,00
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.211,00	3.398,00	3.692,00	1.557,00	6.376,00
13. Bilanzgewinn	2.133.398,00	2.143.692,00	2.501.557,00	2.356.376,00	2.657.439,00

Im Jahr 2009 standen den Gesamterträgen in der Höhe von rd. 5,26 Mio.EUR Aufwendungen in der Höhe von insgesamt rd. 3,04 Mio.EUR gegenüber, was zu einem Betriebserfolg in der Höhe von rd. 2,22 Mio.EUR führte. Unter Berücksichtigung des Finanzerfolges und der Steuern vom Einkommen und Ertrag errechnete sich ein Bilanzgewinn in der Höhe von rd. 2,13 Mio.EUR.

Ausschlaggebend für die Steigerung der Umsatzerlöse ab dem Jahr 2011 war neben den Tarifierhöhungen für Länden- und Passagegebühren die erstmaligen Erlöse aus der ganzjährigen Vermietung der Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz, wobei im Jahr 2013 infolge vermehrter Anlegungen großer - und daher im höherpreisigen Tarifsegment liegenden - Kabinenschiffe sowie deutlich gesteigener Passagierinnenzahlen bzw. Passagierzahlen eine weitere Steigerung der Umsatzerlöse erzielt werden konnte. Die Steigerung der Personalaufwendungen ab dem Jahr 2012 resultierte im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter für das Facility Management bei der neuen Schiffsstation Wien City sowie für das zu diesem Zeitpunkt erfolgte Insourcing des Rechnungswesens, welches zum Zeitpunkt der Einschau gegen Entgeltverrechnung auch für zwei weitere Unternehmen durchgeführt wurde. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahr 2013 war im Wesentlichen Folge des im Zuge des Hochwassers entstandenen Schadens an der Schiffsstation Wien City im Sommer 2013. Der Bilanzgewinn des Jahres 2013 lag mit 2,65 Mio.EUR um rd. 25 % über jenem zu Beginn des Betrachtungszeitraumes im Jahr 2009.

2.3 Operative Tätigkeit des Unternehmens

2.3.1 Ländenbetrieb für die Passagierinnenschifffahrt bzw. Passagierschifffahrt an der Donau und am Schwedenplatz/Donaukanal

Die Wiener Donaunähe Länden und Ufer verwaltet - mit Ausnahme der von privaten Ländenbetreiberinnen bzw. Ländenbetreibern betriebenen, in Nußdorf liegenden Länden - alle für den Personenverkehr maßgeblichen Schifffahrtsanlagen auf dem Gebiet der Stadt Wien sowohl an der Donau wie auch am Donaukanal.

Die Lände bei der Reichsbrücke an der Donau ist mit zwölf Anlegestellen, an denen jeweils drei Schiffe festgemacht werden können, der Hauptstandort für den Ländenbe-

trieb des Unternehmens. Bei den an der Reichsbrücke abgefertigten Schiffen handelt es sich im Wesentlichen um Kabinenschiffe mit Kapazitäten bis zu 200 Passagierinnen bzw. Passagieren auf z.T. mehrwöchigen Fahrten durch die Donauanrainerstaaten mit Verweildauern von bis zu drei Tagen in Wien. Darüber hinaus wird dieser Standort von Tagesausflugsschiffen mit deutlich geringerer Verweildauer sowie von Tragflügelbooten für die Verbindung Wien - Budapest genutzt. Neben der Möglichkeit zum Ein- und Ausstieg der Passagierinnen bzw. Passagiere bietet die Wiener Donauraum Länden und Ufer an sämtlichen Anlegestellen als Serviceleistung die Versorgung mit Strom und Wasser an, wobei die unmittelbar an der Kaimauer angelegten Schiffe aufgrund entsprechender Kanalanschlüsse zusätzlich über die direkte Möglichkeit zur Entsorgung von Abwässern verfügen.

Die zwischen Wien und Bratislava verkehrenden Schnellkatamarane (Twin City Liner) werden ausschließlich an der Lände Schwedenplatz am Donaukanal abgefertigt, welche auch über eine Ticketverkaufsstelle für die von dort ebenfalls abfahrenden Ausflugsschiffe der DDSG Blue Danube verfügt.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Schiffs- und Passagierinnenaufkommens bzw. Passagieraufkommens an den Länden bei der Reichsbrücke/Donau, am Schwedenplatz/Donaukanal und in Nußdorf für den Zeitraum 2009 bis 2013:

	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der angelegten Schiffe					
- an der Reichsbrücke/Donau	2.937	2.691	2.631	2.529	2.773
- am Schwedenplatz/Donaukanal	2.587	3.132	3.064	3.159	3.213
- an der Lände in Nußdorf	159	10	-	-	-
Gesamtanzahl der angelegten Schiffe	5.683	5.833	5.695	5.688	5.986
Passagierinnen bzw. Passagiere Reichsbrücke	222.620	234.413	222.534	229.367	254.826
Passagierinnen bzw. Passagiere Schwedenplatz (Twin City Liner, DDSG Blue Danube)	209.173	219.242	245.031	225.949	205.821
Passagierinnenzahlen bzw. Passagierzahlen gesamt	431.793	453.655	467.565	455.316	460.647

Die Gesamtanzahl der an den Anlegestellen der Wiener Donauraum Länden und Ufer abgefertigten Passagierinnenschiffe bzw. Passagierschiffe erhöhte sich im Betrachtungszeitraum von 5.683 im Jahr 2009 auf 5.986 Anlegungen im Jahr 2013, während sich das Gesamtpassagierinnenaufkommen bzw. Gesamtpassagieraufkommen im sel-

ben Zeitraum von 431.793 auf 460.647 erhöhte. Im Hinblick auf den für die Gesellschaft wesentlichsten Standort Reichsbrücke/Donau zeigte sich, dass trotz einer geringeren Anzahl von Schiffsanlegungen im Jahr 2013 die Passagierinnenzahlen bzw. Passagierzahlen deutlich angestiegen sind, was letztlich auf den Einsatz von Kabinenschiffen mit größeren Passagierinnenkapazitäten bzw. Passagierkapazitäten zurückzuführen ist.

Im Gegensatz dazu verringerte sich trotz vermehrter Schiffsanlegungen am Ländenstandort Schwedenplatz im Jahr 2013 das Passagierinnenaufkommen bzw. Passagieraufkommen infolge einer geringeren Auslastung der im Linienbetrieb verkehrenden Twin City Liner und der Wienrundfahrtschiffe der DDSG Blue Danube. Grund dafür war lt. der Geschäftsführung der Wiener Donauraum Länden und Ufer die langanhaltende Schlechtwetterperiode im Jahr 2013.

Während die Wiener Donauraum Länden und Ufer ihren Ländenbetrieb in Nußdorf bereits im Laufe des Jahres 2010 einstellte, wurden in Nußdorf im Betrachtungszeitraum weiterhin Anlegestellen von privaten Ländenbetreiberinnen bzw. Ländenbetreibern für die auf der Donau stattfindende Passagierinnenschiffahrt bzw. Passagierschiffahrt angeboten. Aufgrund des beim Zufahrtsbereich zur Schiffsanlegestelle Nußdorf bestehenden Sicherheitsrisikos infolge erhöhten Verkehrsaufkommens - insbesondere durch Radfahrerinnen bzw. Radfahrer entlang des Europaradweges und Autobusse im Rahmen des Passagierinnenzubringerverkehrs bzw. Passagierzubringerverkehrs - sowie fehlender Entsorgungsinfrastruktur in den betriebenen Ländenbereichen wurde am 26. September 2013 der in der 43. Sitzung des Wiener Gemeinderates eingebrachte Resolutionsantrag (PGL-03279-2013/0001/GAT) bzgl. der Absiedelung der Schiffsanlegestellen Nußdorf zum Wiener Schiffahrtszentrum bei der Reichsbrücke angenommen. Ein Datum, bis zu welchem die Absiedelung der Schiffsanlegestellen Nußdorf zu erfolgen hat, wurde im o.a. Resolutionsantrag allerdings nicht festgehalten.

Im Zusammenhang mit dem Ländenbetrieb werden von der Wiener Donauraum Länden und Ufer entsprechende Liege- und Ländengebühren, Hafen- und Passagegebühren sowie sonstige Dienstleistungen, wie beispielsweise Wasser- und Stromversorgung, Müllentsorgung, weiterverrechnet. Während für die Verheftung von Schiffen an sämtli-

chen Anlegestellen des Unternehmens jeweils Liege- und Ländengebühren eingehoben werden, handelt es sich - ab der Einstellung des Ländenbetriebes Nußdorf durch die Wiener Donauraum Länden und Ufer im Jahr 2010 - bei den Hafengebühren um Gebühren für alle am Standort Reichsbrücke aus- oder zusteigenden Passagierinnen bzw. Passagiere der dort anlegenden Kabinenschiffe.

Die folgende Tabelle zeigt die Erlösentwicklung der Wiener Donauraum Länden und Ufer aus dem Ländenbetrieb im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2013 (in EUR):

	2009	2010	2011	2012	2013
Liege- und Ländengebühren	1.773.546,10	1.747.441,36	1.872.649,27	1.962.543,18	2.324.684,58
Hafen- und Passagegebühren	1.850.794,21	1.824.918,44	2.136.669,30	2.211.660,02	2.445.918,03
Sonstige Erlöse (im Zusammenhang mit dem Ländenbetrieb)	341.642,01	324.634,84	324.810,65	370.374,56	456.467,48
Gesamterlöse Ländenbetrieb	3.965.982,32	3.896.994,64	4.334.129,22	4.544.577,76	5.227.070,09

Die Gesamterlöse aus dem Ländenbetrieb konnten kontinuierlich von rd. 3,97 Mio.EUR im Jahr 2009 auf mehr als 5,23 Mio.EUR im Jahr 2013 gesteigert werden.

Die aus den Schiffsanlegungen resultierenden Liege- und Ländengebühren stiegen von rd. 1,77 Mio.EUR im Jahr 2009 auf rd. 2,32 Mio.EUR im Jahr 2013, wobei der stärkste Anstieg von 2012 auf 2013 zu verzeichnen war. Ausschlaggebend für den Anstieg der Liege- und Ländengebühren im Jahr 2013 war im Wesentlichen eine Verschiebung hin zu vermehrten Anlegungen von großen Passagierinnenkabinenschiffen bzw. Passagierkabinenschiffen, welche lt. den Tarifbedingungen der Wiener Donauraum Länden und Ufer je nach Ausmaß der von diesen benutzten Wasserfläche abgerechnet werden. Der im Zusammenhang mit den größeren Kabinenschiffen stehende Anstieg der Passagierinnenzahlen bzw. Passagierzahlen führte im selben Jahr auch zu einem neuen Höchstwert bei den Hafengebühren und Passagegebühren in der Höhe von rd. 2,45 Mio.EUR.

2.3.2 Immobilienvermietung

Die Wiener Donauraum Länden und Ufer verfügt mit dem Schifffahrtszentrum an der Reichsbrücke sowie der Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz über zwei Immo-

lien, deren Räumlichkeiten z.T. an Dritte für die Einrichtung von Büros sowie zweier Gastronomiebetriebe vermietet werden.

Während sich die von der Gesellschaft lt. Preisliste zur Verrechnung gelangten monatlichen Mietpreise je nach Lage der Büroräumlichkeiten in einer Bandbreite von 10,-- EUR bis 13,-- EUR pro m² exkl. USt bewegen, lagen im Zeitpunkt der Einschau die monatlichen Mietpreise pro m² für sonstige Flächen (z.B. Gang, Lagerflächen) bei 7,-- EUR exkl. USt. Sämtliche verrechneten Mietpreise verstehen sich exkl. der Betriebskosten und anteiliger Reinigungskosten, welche aliquot in Abhängigkeit zur Art der Nutzung der angemieteten Fläche in Rechnung gestellt werden. Für die beim Schifffahrtszentrum an der Reichsbrücke befindliche Tiefgarage betrug der monatliche Mietpreis inkl. aller Nebenkosten (Betriebs- und Verwaltungskosten) 70,-- EUR pro Garagenstellplatz exkl. USt. Laut Aussage der Geschäftsführung der Gesellschaft waren die verrechneten Mietpreise bei Vergleichen mit anderen Büroimmobilien in der Umgebung Handelskai angemessen. Mit den Gastronomiebetrieben wurden bzgl. der Mietzinsberechnung z.T. finanzielle Bandbreiten vereinbart, wobei die tatsächliche Höhe des zur Verrechnung gelangenden Mietzinses von der Umsatzentwicklung abhängig ist.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächenvermietung an den o.a. Standorten und deren Auslastung sowie die damit im Zusammenhang stehenden Mieterträge inkl. der Erträge aus der Weiterverrechnung der Nebenkosten für den Betrachtungszeitraum 2009 bis 2013:

	2009	2010	2011	2012	2013
Vermietbare Gesamtfläche (in m ²)	7.665	8.618	8.618	8.618	8.618
- davon vermietete Fläche (in m ²)	6.370	6.945	7.461	7.292	7.455
Auslastung (in %)	83,1	80,6	86,6	84,6	86,5
Mieterträge inkl. Weiterverrechnung Nebenkosten (in EUR)	1.206.685,71	1.235.514,73	1.678.771,91	1.532.331,51	1.545.555,01

Die Zunahme der vermietbaren Gesamtfläche im Jahr 2010 auf insgesamt 8.618 m² resultierte aus der Inbetriebnahme der Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz, wobei u.a. Räumlichkeiten für den Betrieb eines Ticketschalters, diverser Shops sowie ei-

nes Restaurants und eines Cafés an Dritte vermietet wurden. Die Höhe der Mieterträge inkl. der Erträge aus der Weiterverrechnung der Nebenkosten bewegte sich in den einzelnen Geschäftsjahren des Betrachtungszeitraumes 2009 bis 2013 in einer Bandbreite von rd. 1,21 Mio.EUR bis 1,68 Mio.EUR. Ausschlaggebend für den im Jahr 2011 ausgewiesenen Höchstwert war eine Nachverrechnung in der Höhe von rd. 100.000,-- EUR aus dem Jahr 2010. In den Jahren 2012 und 2013 wurde gegenüber dem Geschäftsjahr 2011 keine Steigerung der Mieterträge erzielt.

3. Feststellungen und Empfehlungen

3.1 Regelung der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH zur Vertretung der Gesellschaft nach außen

Laut den Bestimmungen des § 18 GmbHG wird eine GmbH *"durch die Geschäftsführer gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Zu Willenserklärungen, insbesondere zur Zeichnung der Geschäftsführer für die Gesellschaft bedarf es der Mitwirkung sämtlicher Geschäftsführer, wenn im Gesellschaftsvertrage nicht etwas anderes bestimmt ist"*. Weiters räumt das GmbHG bei Vorhandensein mehrerer Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer die Möglichkeit ein, dass durch entsprechende Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag *"ein Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen, der zur Mitzeichnung der Firma berechtigt ist,"* zur Vertretung der Gesellschaft befugt ist.

Wie bereits erwähnt, sieht der Beschluss der Generalversammlung vom 27. Juni 2003 u.a. vor, dass die Gesellschaft *"... auch durch zwei Gesamtprokuristen gemeinsam vertreten werden (kann)"*.

Da die Vertretung einer GmbH lt. GmbHG zwingend durch eine bzw. einen oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer vorgeschrieben ist und daher nicht durch eine Prokuristin bzw. einen Prokuristen allein oder mit anderen Prokuristinnen bzw. Prokuristen gemeinsam erfolgen kann, widerspricht diese Regelung den Bestimmungen des GmbHG, weshalb der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den diesbezüglichen Beschluss der o.a. Generalversammlung zu adaptieren und eine gesetzeskonforme Vertretungsregelung in den Gesellschaftsvertrag aufzunehmen.

3.2 Inhaltliche und formale Gestaltung des Gesellschaftsvertrages

Im Zuge der Einschau wurden vom Stadtrechnungshof Wien die entsprechenden Unterlagen in Bezug auf die rechtlichen Grundlagen der Wiener Donauraum Länden und Ufer angefordert. Als Gesellschaftsvertrag wurde von der Gesellschaft die aus dem Jahr 2002 stammende Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft sowie das Protokoll über die Beschlüsse der am 27. Juni 2003 stattgefundenen Sitzung der außerordentlichen Generalversammlung vorgelegt, mit welchen die Errichtungserklärung grundlegend abgeändert wurde. Die in dieser Generalversammlung erfolgten Beschlüsse betrafen im Wesentlichen die Festlegung eines neuen Firmenwortlautes, neue Regelungen zur Geschäftsführung, die Erweiterung des Unternehmensgegenstandes sowie die Einrichtung eines übergeordneten Gremiums in Form eines Beirates.

Dieser Beirat, welchem neben Vertreterinnen bzw. Vertretern der Gesellschaft auch maßgebliche Vertreterinnen bzw. Vertreter der Finanz-, Verkehrs- und Planungsressorts der Stadt Wien angehören sollten, war zum Zweck der Kommunikation, Information und Koordination mit den relevanten Dienststellen der Stadt Wien im Zusammenhang mit der Abwicklung künftiger Projekte im Rahmen des erweiterten Unternehmensgegenstandes "Vermarktung und Entwicklung der Wiener Ufer- und Ländenflächen" vorgesehen. Die Umsetzung des bereits vor über zehn Jahren gefassten Beschlusses zur Einrichtung eines Beirates wurde bis zum Zeitpunkt der Einschau nicht realisiert.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Donauraum Länden und Ufer abzuklären, ob für die Eigentümerinnen das Erfordernis eines Beirates noch besteht oder von der Einrichtung eines Beirates abgesehen werden kann. Weiters empfahl der Stadtrechnungshof Wien, den derzeit nur in Form der ursprünglichen Errichtungserklärung und der in der Generalversammlung des Jahres 2003 getroffenen Beschlüsse vorliegenden Gesellschaftsvertrag durch ein in der Praxis übliches Vertragswerk zu ersetzen, welches sämtliche gültigen Regelungen beinhaltet.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH zu den Punkten 3.1 und 3.2:

Die Eigentümervertreterinnen bzw. Eigentümervertreter der Gesellschaft haben eine zweite Geschäftsführerin bzw. einen zweiten Geschäftsführer für das Unternehmen bereits ausgeschrieben, das Verfahren für die Besetzung der Position ist derzeit im Laufen. Es ist zu erwarten, dass es im Zuge dieser Neubesetzung gleichzeitig zu einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages mit einer gesetzeskonformen Vertretungsregel kommt. Damit wird auch die Frage des Beirates - inwieweit ein solcher als notwendig gesehen wird - mit der Eigentümerin abgeklärt werden. Ebenso sollten darin sämtliche in der Vergangenheit getroffenen Beschlüsse eingearbeitet sein.

3.3 Gewinnerzielung und Gewinnverwendung

Die Wiener Donauraum Länden und Ufer erwies sich seit dem Zeitpunkt des Erwerbes im Dezember 2002 durch die Wiener Hafens als "Cashcow" innerhalb der Unternehmensgruppe der Wien Holding. Im Zeitraum 2003 bis 2013 erwirtschaftete die Wiener Donauraum Länden und Ufer in jedem Geschäftsjahr positive Jahresergebnisse, welche sich bis zum 31. Dezember 2013 zu einer Summe von insgesamt 21,60 Mio.EUR kumulierten. Gleichzeitig wurde von der Gesellschaft auf Basis der in den Sitzungen der Generalversammlung getroffenen Beschlüsse zur Genehmigung des jeweiligen Jahresabschlusses und der Gewinnverwendung im selben Zeitraum Ausschüttungen in der Höhe von insgesamt 3,04 Mio.EUR an die Eigentümerinnen vorgenommen, was rd. 14 % des erzielten Gesamtgewinns entsprach.

In der Zeit von 2009 bis Ende 2013 führte dies dazu, dass die in der Gesellschaft verbliebenen Gewinnanteile jeweils der in den Passiva der Bilanz ausgewiesenen freien Rücklage zugeführt wurden, wodurch sich letztere im selben Zeitraum von 6,56 Mio.EUR auf 13,88 Mio.EUR erhöhte. Diese bisher nicht ausgeschütteten Gewinne wurden neben Instandhaltungsarbeiten am Gebäude und den diversen Anlegestellen des Schifffahrtszentrums an der Reichsbrücke sowie insbesondere für die Errichtung

der Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz am Donaukanal mit einer abgerechneten Investitionssumme in der Höhe von 7,20 Mio.EUR verwendet. Für das zum Zeitpunkt der Einschau noch in der Vorbereitungsphase befindliche Projekt "Revitalisierung Länden Reichsbrücke" wurden weitere 7,50 Mio.EUR in einer Grobkostenschätzung veranschlagt, deren Finanzierung aus Eigenmitteln durch das bereits am Jahresende 2013 vorhandene Barvermögen in der Höhe von rd. 5 Mio.EUR sowie durch die lt. Geschäftsführung weiterhin erwartbaren Gewinne bis spätestens Mitte des Jahres 2015 gesichert wäre.

Der Stadtrechnungshof Wien war sich bewusst, dass jährlich thesaurierte Gewinne von durchschnittlich 2 Mio.EUR für die Wiener Donauraum Länden und Ufer eine Finanzierungsquelle für die von der Gesellschaft als erstrebenswert angesehenen Investitionsvorhaben darstellen. Angesichts der Tatsache, dass im Interesse der Stadt Wien durch den Wien Holding-Konzern zahlreiche Projekte wahrgenommen werden, welche einen erheblichen Finanzmittelbedarf mit sich bringen, empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Donauraum Länden und Ufer, ihren Eigentümerinnen eine offensivere Gewinnentnahme vorzuschlagen.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Hiezu ist zu bemerken, dass die der Rücklage zugewiesenen Mittel für gewinnbringende Investitionen und notwendige Sanierungen oder Instandhaltungen eingesetzt werden bzw. wurden. Eine Ausschüttung der liquiden Mittel würde daher im Gegenzug wieder eine Zuführung im Bedarfsfall notwendig machen. Dies war durch die bis jetzt praktizierte Vorgangsweise nicht erforderlich. Die Frage über die Höhe der Gewinnentnahme wird mit der Eigentümerin strategisch neu diskutiert werden.

3.4 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Im Anschluss an den Erwerb durch die neuen Eigentümerinnen wurde die Wiener Donauraum Länden und Ufer von der Wiener Hafen auf der Grundlage einer mündlichen

Vereinbarung mit einem Darlehen in der Höhe von rd. 4,50 Mio.EUR ausgestattet, welches in erster Linie für die Anschaffung von Wertpapieren für die gesetzlich vorgeschriebene Deckungspflicht der im Zuge der Akquisition übernommenen Pensionsverpflichtungen aus dem Sozialplan 1993 der ehemaligen DDSG diente. Von dieser Darlehenssumme wurden insgesamt bereits rd. 4,20 Mio.EUR zurückgezahlt, sodass zum Stichtag 31. Dezember 2013 noch rd. 0,30 Mio.EUR an offenen Verbindlichkeiten gegenüber der Wiener Hafan bestanden. Als Verzinsung wurde ursprünglich ein Zinssatz von 4,5 % vereinbart, welcher im Jahr 2010 einvernehmlich auf 3,5 % verringert wurde.

Angesichts der vorhandenen liquiden Mittel in der Gesellschaft sowie der aktuellen von Niedrigstzinsen geprägten Finanzmärkte empfahl der Stadtrechnungshof Wien, im Hinblick auf die Optimierung des Finanzergebnisses den noch offenen Darlehensbetrag an die Darlehensgeberin zurückzuzahlen. Weiters wurde empfohlen, grundsätzlich Verträge für die Gesellschaft - auch innerhalb der Unternehmensgruppe Wiener Hafan - zur Sicherstellung der gebotenen Transparenz und Nachvollziehbarkeit stets in Schriftform festzuhalten.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass es sich bei dem noch offenen Darlehensbetrag lediglich um einen "Erinnerungsbetrag" im Verhältnis zum ehemaligen Darlehensbetrag handelt, der aber im Bedarfsfall bei Liquiditätsengpässen jederzeit wieder aufgestockt werden könnte. Die vollständige Tilgung ist daher bis jetzt unterblieben. Auf Wunsch der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer kann die Rückführung aber jederzeit erfolgen. Bezüglich der nicht eingehaltenen Schriftform wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien künftig natürlich Rechnung getragen.

3.5 Begründung von Bestandverhältnissen

Die von der Wiener Donauraum Länden und Ufer im Rahmen ihrer operativen Tätigkeit durchgeführten Vermietungen von Büroräumlichkeiten, Lagerflächen sowie Garagen-

stellplätzen werden im Wesentlichen auf der Basis standardisierter Mietverträge abgewickelt.

Wie bei der Durchsicht der Aufzeichnungen zu den Bestandverträgen auffiel, fehlten in Verträgen teilweise die Datumsangaben und die Unterschriften der beteiligten Vertragspartnerinnen. Vereinzelt basierten lt. Angabe der Geschäftsführung lediglich auf mündlichen Vereinbarungen. Weiters wurde festgestellt, dass in einem der Bestandverträge, welcher über die Vermietung von Büroräumlichkeiten sowie eines Garagenstellplatzes abgeschlossen wurde, bei der Ermittlung des zur Verrechnung gelangenden Mietzinses die monatlichen Stellplatzkosten unberücksichtigt blieben.

Darüber hinaus fiel bei der Durchsicht der 8. Mietvertragsänderung eines Altbestandvertrages aus dem Jahr 2003 mit einer ebenfalls im Wien Holding-Konzern angesiedelten Gesellschaft auf, dass eine von dieser zur Hälfte genutzte Räumlichkeit bei der Ermittlung der Gesamtmietfläche nicht herangezogen wurde, was letztlich auch zu niedriger verrechneten Betriebskosten und anteiligen Reinigungskosten führte. Weiters wurde festgestellt, dass die von dieser Gesellschaft angemieteten, donauseitig situierten Büroräumlichkeiten in den Obergeschossen des Schifffahrtszentrums an der Reichsbrücke zu einem rd. 15 % unter dem gültigen Listenpreis liegenden Mietzins verrechnet wurden. Neben den vermieteten Büroräumlichkeiten wurden von dieser Gesellschaft zusätzlich 13 Garagenstellplätze um jeweils 70,-- EUR inkl. USt angemietet. Bei einem lt. Preisliste angeführten monatlichen Mietzins in der Höhe von 70,-- EUR netto pro Garagenstellplatz - welcher auch bei den übrigen Mieterinnen bzw. Mietern zur Verrechnung gelangte - lag somit der verrechnete Preis um rd. 17 % unter dem Listenpreis.

Angesichts der in diesem Bereich getätigten Feststellungen empfahl der Stadtrechnungshof Wien, künftig die Büroräumlichkeiten sowie die vermieteten Garagenplätze zum vollen Listenpreis zu verrechnen und bei der Ausfertigung der Bestandverträge generell verstärkte Sorgfalt walten zu lassen. Darüber hinaus wurde empfohlen sicherzustellen, dass künftig sämtliche von der Wiener Donauraum Länden und Ufer in Bestand gegebene Garagenstellplätze in den Mietverträgen zum jeweils gültigen Listenpreis angegeben und auch korrekt verrechnet werden. Im Hinblick auf die gebotene

Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Vertragsinhalte verwies der Stadtrechnungshof Wien auf die Notwendigkeit, derartige Vereinbarungen generell in einer Vertragsurkunde schriftlich festzuhalten.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Die Gesellschaft merkt an, dass es sich bei den vereinzelt noch mündlich abgeschlossenen Verträgen größtenteils um Altverträge handelt, die aus der Zeit in der die Wiener Donauraum Länden und Ufer noch nicht Eigentümerin des Bürogebäudes war stammen. In Zukunft wird die Gesellschaft wie bisher darauf achten, dass sämtliche Verträge schriftlich abgeschlossen werden.

Wie vom Stadtrechnungshof Wien richtig angeführt, betreffen die nun 13 Garagenplätze einen Altvertrag, der bereits über mehr als zehn Jahre läuft und erweitert wurde. Die Gesellschaft wird den Mieter bei der nächsten Vertragserweiterung darauf hinweisen, dass auch der Preis der Garagenplätze angepasst werden muss. Die Anregung des Stadtrechnungshofes Wien, dass bei Neuverträgen mit Konzernkundinnen bzw. Konzernkunden dieselben Maßstäbe gelten sollten wie bei Fremdkundinnen bzw. Fremdkunden, wird ebenfalls in Hinkunft berücksichtigt.

3.6 Wertsicherungsklausel

Sämtliche von der Wiener Donauraum Länden und Ufer im Rahmen der Vermietung von Büroräumlichkeiten und Garagenstellplätzen erstellten Bestandverträge beinhalten eine Wertsicherungsklausel, in welcher die jeweils zugrunde gelegten Bestandzinse entsprechend den Veränderungen des Verbraucherpreisindex alljährlich angepasst werden.

Wie die Einschau zeigte, wurde in den Verträgen die tatsächliche Mietzinserhöhung inkl. der Betriebskosten und der anteiligen Reinigungskosten vom Überschreiten eines

Schwellenwertes in der Höhe von 5 % abhängig gemacht, wobei unter diesem Schwellenwert stattgefunden Indexsteigerungen unberücksichtigt blieben. Da sich eine derartige Regelung ertragsmäßig nachteilig auf das Ergebnis der Wiener Donauraum Länden und Ufer auswirkt, wurde empfohlen, künftig in den Bestandverträgen die Veränderung des Mietzinses ausschließlich an die jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex zu knüpfen.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Die Anregung des Stadtrechnungshofes Wien wurde aufgegriffen und eine Indexklausel in den Standardmietvertrag eingebaut. Die Gesellschaft wird danach trachten, die Indexklausel in den Verhandlungen mit den Mieterinnen bzw. Mietern in Zukunft durchzusetzen.

3.7 Vergebührung von Bestandverträgen

Nach den Bestimmungen des § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG unterliegen Bestandverträge (§§ 1090 ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit gegen ein bestimmtes Entgelt erhält, einer Rechtsgebühr in der Höhe von 1 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Gebührenberechnung sind wiederkehrende (z.B. Miete und Betriebskosten) und einmalige Leistungen (z.B. Investitionsablösen) heranzuziehen, wobei die wiederkehrenden Leistungen bei einer unbestimmten Vertragsdauer mit dem Dreifachen des jährlich verrechneten Mietzinses (inkl. USt) und bei einer bestimmten Vertragsdauer mit einem jährlich verrechneten Mietzins (inkl. USt) für sämtliche Jahre der Vertragslaufzeit, beschränkt auf maximal 18 Jahre, zu bewerten sind.

Das GebG sieht grundsätzlich vor, dass die Gebühr von der Bestandgeberin, wenn sie im Inland ihre Geschäftsleitung oder ihren Sitz hat, selbst zu berechnen und bis zum 15. Tag des auf das Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Monats an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel abzuführen ist. Die Bestandgeberin ist gegenüber dem Finanzamt zur Selbstberechnung und Abfuhr der diesbezüg-

lichen Rechtsgebühren verpflichtet, wobei in den Bestandverträgen der Wiener Donauraum Ländern und Ufer grundsätzlich die Tragung der Kosten für die Vergebührung durch die Bestandnehmerinnen vereinbart ist.

Gebührenpflichtige Rechtsgeschäfte liegen dann vor, wenn über sie eine Vertragsurkunde errichtet wird. Gemäß GebG entsteht die Gebührenschuld, wenn die Urkunde über das zweiseitige Rechtsgeschäft im Inland errichtet und von den Vertragspartnerinnen unterzeichnet wird. Ist die Urkunde hingegen nur von einer Vertragspartnerin unterzeichnet, ist die Aushändigung (Übersendung) der Urkunde an die andere Vertragspartnerin oder an deren Vertreterin bzw. an einen Dritten maßgebend für das Entstehen der Gebührenschuld. Über die Höhe der Gebührenschuld und das Datum der Selbstberechnung ist auf der Vertragsurkunde gemäß GebG ein diesbezüglicher Vermerk anzubringen, welcher von der Bestandgeberin auch zu unterfertigen ist.

Die Durchsicht der Mietverträge über die Bestandverhältnisse der Wiener Donauraum Ländern und Ufer ergab, dass in einer Vielzahl von Fällen der gemäß GebG geforderte Vermerk über die erfolgte Selbstberechnung auf den Vertragsurkunden nicht angebracht war. Bei der Einsichtnahme in die gemäß GebG von den Bestandgeberinnen verpflichtend zu führenden Aufschreibungslisten über Bestandgebühren konnte sich der Stadtrechnungshof Wien jedoch davon überzeugen, dass für sämtliche im Rahmen der Einschau vorgelegten Bestandverträge eine Vergebührung vorgenommen wurde.

Im Zuge der Einschau zeigte sich weiters, dass bei einzelnen Mietverträgen die von der Wiener Donauraum Ländern und Ufer berechneten Gebührenbeträge aufgrund fehlerhafter Ermittlung der zugrunde zu legenden Vertragsdauern infolge Nichtberücksichtigung von beiderseitigen Kündigungsverzichten bzw. von Optionsrechten zur Verlängerung befristeter Bestandverträge teilweise falsch ermittelt wurden.

So wurde beispielsweise bei einem mit unbefristeter Vertragsdauer abgeschlossenen Mietvertrag, für den für die Dauer von vier Jahren ein beiderseitiger Kündigungsverzicht vereinbart wurde, dieser Zeitraum bei der Gebührenbemessung nicht berücksichtigt und die Vertragsgebühr lediglich von der dreifachen Jahresmiete berechnet. Gemäß den

Bestimmungen des GebG sind Bestandverträge für die Zeit des Kündigungsverzichtes als Verträge mit bestimmter Dauer und für die anschließende unbestimmte Zeit als solche von unbestimmter Dauer zu vergebühren.

Im konkreten Fall würde dies bedeuten, dass beim o.a. Bestandvertrag mit beiderseitigem Kündigungsverzicht für die korrekte Ermittlung der zugrunde zu legenden Vertragsdauer einmal die bestimmte Vertragsdauer infolge des Kündigungsverzichtes im Ausmaß von vier Jahren und zusätzlich die darüber hinausgehende unbestimmte Vertragsdauer im Ausmaß von drei Jahren heranzuziehen wäre, was somit einer Vertragsdauer von insgesamt sieben Jahren entspricht. Selbiges gilt für einen auf bestimmte Vertragsdauer über zwei Jahre abgeschlossenen Bestandvertrag mit eingeräumtem Optionsrecht zur Verlängerung um zwei weitere Jahre, welche ebenfalls bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für die im Zusammenhang mit der Gebührenberechnung zu ermittelnde Vertragsdauer zu berücksichtigen gewesen wären.

Im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Selbstberechnung der Vertragsgebühren empfahl der Stadtrechnungshof Wien, ein erhöhtes Augenmerk auf die korrekte Ermittlung der Vertragsdauer zu legen. Darüber hinaus wurde angeregt, die aktuellen Bestandverträge ohne Vermerke über die erfolgte Selbstberechnung der Vertragsgebühren entsprechend um diese zu ergänzen.

Im Bestandvertrag mit der Einräumung eines Optionsrechtes zur Verlängerung über zwei weitere Jahre wurden keine näheren Modalitäten im Zusammenhang mit der Optionsausübung vereinbart. Im Hinblick auf die Vermeidung möglicher Vertragsstreitigkeiten empfahl der Stadtrechnungshof Wien, künftig bei Vereinbarungen klare und eindeutige Regelungen zum Vertragsinhalt zu machen.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wurde aufgegriffen und sämtliche Mietverträge bzgl. der angemerkten Punkte untersucht und gegebenenfalls ergänzt bzw. berichtigt.

3.8 Hochwasserschaden an der Schiffsstation Wien City am Schwedenplatz

Im Hinblick auf die Attraktivierung des im Zentrum Wiens liegenden Schwedenplatz forcierte die Wien Holding als Konzernspitze der Hafengruppe im Interesse der Stadt Wien die Errichtung einer modernen Schiffsstation am Schwedenplatz mit einer adäquaten Einstiegsstelle für den Twin City Liner sowie für die Ausflugsschiffahrt. Dieses als Erweiterung des Ländenbetriebes angesehene Projekt, mit dessen Planung und Umsetzung die Wiener Donauraum Länden und Ufer beauftragt war, wurde auf Basis einer vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung in der Aufsichtsratssitzung der Wiener Hafen Management vom 3. Juni 2008 beschlossen. Die Inbetriebnahme der Schiffsstation, welche mit einer Gesamtinvestitionssumme in der Höhe von rd. 7,20 Mio.EUR abgerechnet wurde, erfolgte Mitte des Jahres 2010.

Im Zuge des im Juni 2013 eingetretenen Hochwassers wurde der Technikraum der Schiffsstation Wien City überschwemmt, wodurch letztlich ein Schaden in der Höhe von rd. 650.000,-- EUR verursacht wurde. Bei der unmittelbar nach dem Schadenseintritt von der Wiener Donauraum Länden und Ufer in die Wege geleiteten gerichtlichen Beweissicherung - an welcher sich auch die mit der Errichtung der Schiffsstation beauftragten Unternehmen beteiligten - wurde als Schadensursache die nicht erfolgte Abdämmung der für die Haustechnik erforderlichen Durchführungen, durch die das Hochwasser eingedrungen war, festgestellt. Als mögliche Mitverantwortliche für den eingetretenen Schaden wurden dabei neben dem beauftragten Architekten auch die mit der Bauausführung und der Stromversorgung beauftragten Unternehmen sowie das Planungsbüro, welches auch die Bauaufsicht innehatte, identifiziert.

Nach Abschluss der Beweissicherung Ende August 2013 wurde mit den Wiederinstandsetzungsarbeiten durch die an der ursprünglichen Errichtung der Schiffsstation beteiligten Unternehmen begonnen und diese Ende Februar 2014 abgeschlossen.

Die von den betroffenen Errichtungsgesellschaften im Zuge der Beauftragung abgegebenen Bankgarantien zugunsten der Wiener Donauraum Länden und Ufer belaufen sich auf rd. 100.000,-- EUR, welche der Gesellschaft zur teilweisen Abgeltung des entstan-

denen Schadens zur Verfügung stehen. Eine Einigung zur Bezahlung des darüber hinausgehenden Schadens mit den jeweiligen Errichtungsgesellschaften konnte bis zum Ende der Einschau nicht erzielt werden. Für Anfang April 2014 war lediglich ein Besprechungstermin mit allen Beteiligten zwecks Abgabe von Angeboten zur Schadenswiedergutmachung anberaumt. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Fall einer für die Wiener Donauraum Länden und Ufer nicht zufriedenstellenden Einigung bzgl. der Bezahlung des Hochwasserschadens nach Abwägung des Prozessrisikos ohne weitere Verzögerung den Klagsweg zu beschreiten.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Um den Klagsweg einerseits zu verhindern und andererseits - wenn unvermeidlich - vorzubereiten wurde ein Sachverständiger beauftragt ein kurzes Gutachten zur Verschuldensfrage zu erstellen. Im August wird dieses Gutachten vorliegen und unmittelbar danach die anstehende Verhandlung mit den Beteiligten stattfinden. In jedem Fall ist mit einer einvernehmlichen Klärung oder mit Gerichtsanhängigkeit noch heuer zu rechnen.

3.9 Internetauftritt

Die Wiener Donauraum Länden und Ufer verfügt über eine eigene Homepage im World Wide Web, welche neben den allgemeinen Angaben zum Unternehmen auch einen Überblick über das Leistungsangebot in Bezug auf die operativen Geschäftsbereiche Ländenbetrieb und Vermietung von Räumlichkeiten enthält. In den Benutzungs- und Tarifbedingungen für die privaten Schifffahrtsländen der Gesellschaft finden sich die im Zusammenhang mit der Ländennutzung zur Verrechnung gelangenden Tarife und Gebühren. Weiters werden die interessierten Besucherinnen bzw. Besucher der Website über den aktuellen Schiffsanlegeplan informiert. Unter dem Geschäftsbereich Vermietung wird u.a. auf das Angebot noch frei verfügbarer Büroräumlichkeiten und Lagerflächen sowie Garagenplätze verwiesen.

Wie der Stadtrechnungshof Wien feststellte, stammten die auf der Homepage der Wiener Donauraum Länden und Ufer veröffentlichten Benutzungs- und Tarifbedingungen noch aus dem Jahr 2012 und entsprachen somit nicht den ab 1. Jänner 2014 gültigen Tarifbedingungen.

Angesichts der immer größer werdenden Bedeutung des Internetauftrittes für ein Unternehmen im Hinblick auf seine Außenwirkung empfahl der Stadtrechnungshof Wien, die Inhalte der Homepage regelmäßig zu aktualisieren und einen professionellen Internetauftritt sicherzustellen und damit den Wert der Homepage zu steigern.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Wie in der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien ausgeführt, wird der Homepage der Wiener Donauraum Länden und Ufer in Zukunft mehr Augenmerk geschenkt und deren Inhalt laufend aktualisiert werden.

4. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Die Vertretung einer GmbH ist lt. GmbHG zwingend durch eine bzw. einen oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer vorgeschrieben und kann daher nicht durch eine Prokuristin bzw. einen Prokuristen allein oder mit anderen Prokuristinnen bzw. Prokuristen gemeinsam erfolgen. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Donauraum Länden und Ufer, eine gesetzeskonforme Vertretungsregelung in den Gesellschaftsvertrag aufzunehmen.

Empfehlung Nr. 2:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Donauraum Länden und Ufer abzuklären, ob für die Eigentümerinnen das Erfordernis eines Beirates noch besteht oder von der Einrichtung eines Beirates abgesehen werden kann.

Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Donauraum Länden und Ufer, den derzeit nur in Form der ursprünglichen Errichtungserklärung und der in der Generalversammlung des Jahres 2003 getroffenen Beschlüsse vorliegenden Gesellschaftsvertrag durch ein in der Praxis übliches Vertragswerk zu ersetzen, welches sämtliche gültigen Regelungen beinhaltet.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH zu den Empfehlungen Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3:

Die Eigentümerinverteilerinnen bzw. Eigentümerinverteiler der Gesellschaft haben eine zweite Geschäftsführerin bzw. einen zweiten Geschäftsführer für das Unternehmen bereits ausgeschrieben, das Verfahren für die Besetzung der Position ist derzeit im Laufen. Es ist zu erwarten, dass es im Zuge dieser Neubesetzung gleichzeitig zu einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages mit einer gesetzeskonformen Vertretungsregel kommt. Damit wird auch die Frage des Beirates - inwieweit ein solcher als notwendig gesehen wird - mit der Eigentümerin abgeklärt werden. Ebenso sollten darin sämtliche in der Vergangenheit getroffenen Beschlüsse eingearbeitet sein.

Empfehlung Nr. 4:

Angesichts der Tatsache, dass im Interesse der Stadt Wien durch den Wien Holding-Konzern zahlreiche Projekte wahrgenommen werden, welche einen erheblichen Finanzmittelbedarf mit sich bringen, empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Donauraum Länden und Ufer, ihren Eigentümerinnen eine offensivere Gewinnentnahme vorzuschlagen.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Hiezu ist zu bemerken, dass die der Rücklage zugewiesenen Mittel für gewinnbringende Investitionen und notwendige Sanierungen oder Instandhaltungen eingesetzt werden bzw. wurden. Eine Ausschüttung der liquiden Mittel würde daher im Gegenzug wieder eine Zuführung im Bedarfsfall notwendig machen. Dies war durch die bis jetzt praktizierte Vorgangsweise nicht erforderlich. Die Frage über die Höhe der Gewinnentnahme wird mit der Eigentümerin strategisch neu diskutiert werden.

Empfehlung Nr. 5:

Angesichts der vorhandenen liquiden Mittel in der Gesellschaft sowie der aktuellen von Niedrigstzinsen geprägten Finanzmärkte empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Donauraum Länden und Ufer, im Hinblick auf die Optimierung des Finanzergebnisses einen noch offenen Darlehensbetrag an die Darlehensgeberin zurückzuzahlen.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass es sich bei dem noch offenen Darlehensbetrag lediglich um einen "Erinnerungsbetrag" im Verhältnis zum ehemaligen Darlehensbetrag handelt, der aber im Bedarfsfall bei Liquiditätsengpässen jederzeit wieder aufgestockt werden könnte. Die vollständige Tilgung ist daher bis jetzt unterblieben. Auf Wunsch der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer kann die Rückführung aber jederzeit erfolgen. Bezüglich der nicht eingehaltenen Schriftform wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien künftig natürlich Rechnung getragen.

Empfehlung Nr. 6:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Donauraum Länden und Ufer, grundsätzlich Verträge für die Gesellschaft - auch innerhalb der Unternehmensgruppe Wiener Hafens - zur Sicherstellung der gebotenen Transparenz und Nachvollziehbarkeit stets in Schriftform festzuhalten.

Empfehlung Nr. 7:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Donauraum Länden und Ufer, künftig die Büroräumlichkeiten sowie die vermieteten Garagenplätze zum vollen Listenpreis zu verrechnen und bei der Ausfertigung der Bestandverträge generell verstärkte Sorgfalt walten zu lassen.

Empfehlung Nr. 8:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Donauraum Länden und Ufer sicherzustellen, dass künftig sämtliche von der Wiener Donauraum Länden und Ufer in Bestand gegebene Garagenstellplätze in den Mietverträgen zum jeweils gültigen Listenpreis angegeben und auch korrekt verrechnet werden. Im Hinblick auf die gebotene Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Vertragsinhalte verwies der Stadtrechnungshof Wien auf die Notwendigkeit, derartige Vereinbarungen generell in einer Vertragsurkunde schriftlich festzuhalten.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH zu den Empfehlungen Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8:

Die Gesellschaft merkt an, dass es sich bei den vereinzelt noch mündlich abgeschlossenen Verträgen größtenteils um Altverträge handelt, die aus der Zeit in der die Wiener Donauraum Länden und Ufer noch nicht Eigentümerin des Bürogebäudes war stammen. In Zukunft wird die Gesellschaft wie bisher darauf achten, dass sämtliche Verträge schriftlich abgeschlossen werden.

Wie vom Stadtrechnungshof Wien richtig angeführt, betreffen die nun 13 Garagenplätze einen Altvertrag, der bereits über mehr als zehn Jahre läuft und erweitert wurde. Die Gesellschaft wird den Mieter bei der nächsten Vertragserweiterung darauf hinweisen, dass auch der Preis der Garagenplätze angepasst werden muss. Die Anregung des Stadtrechnungshofes Wien, dass bei Neuverträgen mit Konzernkundinnen bzw. Konzernkunden dieselben Maßstäbe gelten sollten wie bei Fremdkundinnen bzw. Fremdkunden, wird ebenfalls in Hinkunft berücksichtigt.

Empfehlung Nr. 9:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Donauraum Länden und Ufer, künftig in den Bestandverträgen die Veränderung des Mietzinses ausschließlich an die jährliche Veränderung des Verbraucherpreisindex zu knüpfen.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Die Anregung des Stadtrechnungshofes Wien wurde aufgegriffen und eine Indexklausel in den Standardmietvertrag eingebaut. Die Gesellschaft wird danach trachten, die Indexklausel in den Verhandlungen mit den Mieterinnen bzw. Mietern in Zukunft durchzusetzen.

Empfehlung Nr. 10:

Im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Selbstberechnung der Vertragsgebühren empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Donauraum Länden und Ufer, ein erhöhtes Augenmerk auf die korrekte Ermittlung der Vertragsdauer zu legen. Darüber hinaus wurde angeregt, die aktuellen Bestandverträge ohne Vermerke über die erfolgte Selbstberechnung der Vertragsgebühren entsprechend um diese zu ergänzen.

Empfehlung Nr. 11:

Im Bestandvertrag mit der Einräumung eines Optionsrechtes zur Verlängerung über zwei weitere Jahre wurden keine näheren Modalitäten im Zusammenhang mit der Optionsausübung vereinbart. Im Hinblick auf die Vermeidung möglicher Vertragsstreitigkeiten empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Donauraum Länden und Ufer, künftig bei Vereinbarungen klare und eindeutige Regelungen zum Vertragsinhalt zu machen.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH zu den Empfehlungen Nr. 10 und Nr. 11:

Die Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien wurden aufgegriffen und sämtliche Mietverträge bzgl. der angemerkten Punkte untersucht und gegebenenfalls ergänzt bzw. berichtigt.

Empfehlung Nr. 12:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Donauraum Länden und Ufer, im Fall einer für die Wiener Donauraum Länden und Ufer nicht zufriedenstellenden Einigung bzgl. der Bezahlung des Hochwasserschadens im Juni 2013 nach Abwägung des Prozessrisikos ohne weitere Verzögerung den Klagsweg zu beschreiten.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Um den Klagsweg einerseits zu verhindern und andererseits - wenn unvermeidlich - vorzubereiten wurde ein Sachverständiger beauftragt ein kurzes Gutachten zur Verschuldensfrage zu erstellen. Im August wird dieses Gutachten vorliegen und unmittelbar danach die anstehende Verhandlung mit den Beteiligten stattfinden. In jedem Fall ist mit einer einvernehmlichen Klärung oder mit Gerichtsanhängigkeit noch heuer zu rechnen.

Empfehlung Nr. 13:

Angesichts der immer größer werdenden Bedeutung des Internetauftrittes für ein Unternehmen im Hinblick auf seine Außenwirkung empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Donauraum Länden und Ufer, die Inhalte der Homepage regelmäßig zu aktualisieren und einen professionellen Internetauftritt sicherzustellen und damit den Wert der Homepage zu steigern.

Stellungnahme der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH:

Wie in der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien ausgeführt, wird der Homepage der Wiener Donauraum Länden und Ufer in Zukunft mehr Augenmerk geschenkt und deren Inhalt laufend aktualisiert werden.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im August 2014