



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

StRH IV - GU 4-2/14

Maßnahmenbekanntgabe zu

Wiener Donauraum Länden und Ufer

Betriebs- und Entwicklungs GmbH,

Prüfung der Gebarung

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfberichtes.....	4
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	4
Bericht der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen.....	5
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	6
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	8
Empfehlung Nr. 4.....	9
Empfehlung Nr. 5.....	9
Empfehlung Nr. 6.....	10
Empfehlung Nr. 7.....	11
Empfehlung Nr. 8.....	12
Empfehlung Nr. 9.....	13
Empfehlung Nr. 10.....	14
Empfehlung Nr. 11.....	14
Empfehlung Nr. 12.....	15
Empfehlung Nr. 13.....	16

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzgl.....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG .....	GmbH-Gesetz
lt.....	laut

Nr..... Nummer

Wien Holding ..... Wien Holding GmbH

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

Wiener Hafen..... Wiener Hafen, GmbH & Co KG

### **Erledigung des Prüfberichtes**

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Gebarung der Wiener Donauraum Länden und Ufer in den Jahren 2009 bis 2013 einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 5. Dezember 2014 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 12. Dezember 2014, Ausschusszahl 91/14 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

### **Kurzfassung des Prüfberichtes**

*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.*

**Bericht der Wiener Donauraum Länden und Ufer Betriebs- und Entwicklungs GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 13 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	12	92,3
In Umsetzung	1	7,7
Geplant	-	-
Nicht geplant	-	-

## **Umsetzungsstand im Einzelnen**

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

### **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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Mit Wirkung vom 1. Oktober 2014 wurde ein zweiter Geschäftsführer bestellt. In der außerordentlichen Generalversammlung vom 11. Februar 2015 wurde der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft durchgreifend geändert und die Kritikpunkte des Stadtrechnungshofes Wien bereinigt. Darin wurden auch sämtliche in der Vergangenheit getroffenen Beschlüsse eingearbeitet.

## **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.

### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Eigentümerinvertreterinnen bzw. Eigentümerinvertreter 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.

### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Zuge der Neugestaltung des Gesellschaftsvertrages wurde an der Installierung eines Beirates festgehalten. Die Besetzung des Beirates wurde ebenfalls in der außerordentlichen Generalversammlung vom 11. Februar 2015 beschlossen. Die erste Beiratssitzung mit der Konstitution des Beirates fand am 14. April 2015 statt.

### **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 geprüften Stelle:

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.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Mit Wirkung vom 1. Oktober 2014 wurde ein zweiter Geschäftsführer bestellt. In der außerordentlichen Generalversammlung vom 11. Februar 2015 wurde der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft durchgreifend geändert und die Kritikpunkte des Stadtrechnungshofes Wien bereinigt. Darin wurden auch sämtliche in der Vergangenheit getroffenen Beschlüsse eingearbeitet.

Im Zuge der Neugestaltung des Gesellschaftsvertrages wurde an der Installierung eines Beirates festgehalten. Die Besetzung des Beirates wurde ebenfalls in der außeror-



entlichen Generalversammlung vom 11. Februar 2015 beschlossen. Die erste Beirats-sitzung mit der Konstitution des Beirates fand am 14. April 2015 statt.

#### **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 geprüften Stelle:

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.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Der Vorschlag des Stadtrechnungshofes Wien wurde im Beirat diskutiert. Die Ausschüttung der Gesellschaft an die Eigentümerin wird für das Jahr 2014 um 20 % erhöht.

#### **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 geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Das Darlehen wurde noch im Geschäftsjahr 2014 rückgeführt.

**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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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 waren. 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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde der Vertrag mit den erwähnten Garagenplätzen neu gefasst und dabei die Anregung des Stadtrechnungshofes Wien berücksichtigt.

**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.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde der Vertrag mit den erwähnten Garagenplätzen neu gefasst und dabei die Anregung des Stadtrechnungshofes Wien berücksichtigt.

**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 geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde der Vertrag mit den erwähnten Garagenplätzen neu gefasst und dabei die Anregung des Stadtrechnungshofes Wien 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 geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Bei den bis dato neu abgeschlossenen Mietverträgen fand die Anregung des Stadtrechnungshofes Wien Berücksichtigung.

### **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.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

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

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Alle Bestandverträge wurden auf Anregung des Stadtrechnungshofes Wien nochmals kontrolliert und die entsprechenden fehlenden Vermerke angebracht. Bei Abschluss von Neuverträgen wird besonderes Augenmerk auf die korrekte Ermittlung der Vertragsdauer gelegt.

### **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 geprüften Stelle:

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

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wurden keine weiteren Mietverträge, die der Mieterin bzw. dem Mieter ein Optionsrecht eingeräumt hätten, abgeschlossen.

**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 geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Gesellschaft konnte mithilfe des erwähnten Sachverständigen eine außergerichtliche Einigung unter Durchsetzung ihrer Forderungen erzielen.

**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 geprüften Stelle:

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.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

In der Zwischenzeit wurde eine neue Homepage in Betrieb genommen, die auch laufend gewartet wird.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Juli 2015