



## 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)

StRH IV - 42/19

Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH,

Maßnahmenbekanntgabe zu

Wiener Linien GmbH & Co KG und

Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH,

Erwerb des Direktionsgebäudes und

wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes.....	4
Kurzfassung des Prüfungsberichtes.....	4
Bericht der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen.....	6
Umsetzungsstand im Einzelnen.....	7
Gemeinsame Empfehlungen an die Wiener Linien GmbH & Co KG, die Wiener Linien GmbH und die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:.....	7
Empfehlung Nr. 1.....	7
Empfehlung Nr. 2.....	8
Empfehlungen an die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:.....	9
Empfehlung Nr. 1.....	9
Empfehlung Nr. 2.....	9
Empfehlung Nr. 3.....	10
Empfehlung Nr. 4.....	10
Empfehlung Nr. 5.....	11
Empfehlung Nr. 6.....	11
Empfehlung Nr. 7.....	12
Empfehlung Nr. 8.....	12
Empfehlung Nr. 9.....	13
Empfehlung Nr. 10.....	13

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
etc. ....	et cetera

GmbH & Co KG .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
IFRS.....	International Financial Reporting Standards
Nr. ....	Nummer
SPE.....	Special Purpose Entity
u.dgl.....	und dergleichen
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
USt .....	Umsatzsteuer
WEG.....	Wohnungseigentumsgesetz
Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH...	WIENER LINIEN Direktionsgebäude GmbH
Wiener Linien GmbH & Co KG .....	WIENER LINIEN GmbH & Co KG
Wiener Linien GmbH.....	WIENER LINIEN GmbH
Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH.....	WIENER LINIEN Verkehrsprojekte GmbH
z.B. ....	zum Beispiel

## **Erledigung des Prüfungsberichtes**

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog bei der Wiener Linien GmbH & Co KG den Erwerb und die Gebarung der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 10. März 2021 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 18. März 2021, Ausschusszahl 40/21 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfungsberichtes**

*Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH wurde im Mai 2018 von der Wiener Linien GmbH & Co KG (90 % der Gesellschaftsanteile) und ihrer Tochtergesellschaft Wiener Linien Verkehrsprojekte GmbH (10 % der Gesellschaftsanteile) gemeinsam erworben. Diese ehemalige Leasinggesellschaft fungierte unter einer Fremdgeschafterin sowie anderem Firmennamen und war Eigentümerin eines Wohnungseigentumsobjektes in Erdberg. Dieses Wohnungseigentumsobjekt wurde der damaligen Wiener Stadtwerke - Verkehrsbetriebe verleast und von dieser bzw. der Wiener Linien GmbH & Co KG als Rechtsnachfolgerin als Direktionsgebäude verwendet. Nach dem Erwerb der Gesellschaftsanteile diente das Wohnungseigentumsobjekt weiterhin als Direktionsgebäude und wurde von der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH ihrer Muttergesellschaft Wiener Linien GmbH & Co KG vermietet.*

*Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Motive und Wirtschaftlichkeit des Erwerbes der Gesellschaftsanteile sowie die Gebarung der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH.*

*Die Einschau zeigte, dass der Erwerb des Direktionsgebäudes in Form eines Share Deals verglichen zum Asset Deal die wirtschaftlichere Variante darstellte. Unabhängig davon erging vom Stadtrechnungshof Wien unter anderem die Empfehlung, die Berichterstattung und Anträge zur Genehmigung an den Aufsichtsrat der Wiener Linien GmbH bzw. Wiener Linien GmbH & Co KG zu verbessern und die Geschäftsordnungen für Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer und den Aufsichtsrat strikt einzuhalten. Weiters emp-*

*fahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Linien GmbH & Co KG, die erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen von Untermietverträgen sicherzustellen.*

*Im Zuge seiner Einschau sprach der Stadtrechnungshof Wien auch Empfehlungen hinsichtlich der Erstellung einer Leistungsvereinbarung sowie einer umsatzsteuerlichen Organschaft aus. Weiters wurde der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH empfohlen, Maßnahmen zur Vermeidung eines potenziellen Interessenkonfliktes der bestehenden Verwaltung im Hinblick auf die obigen Ausführungen zu prüfen und diese bei Bedarf zu setzen. Darüber hinaus wären die Regelungen hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung und der Rücklage für Instandhaltungen zu aktualisieren und zu konkretisieren.*

*Abschließende Empfehlungen betrafen die Vereinbarungen, Verbuchung und Verrechnung der Betriebskosten des Direktionsgebäudes sowie den Ausweis der Rücklage für Instandhaltungen in den Geschäftsbüchern.*

**Bericht der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 12 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
umgesetzt	5	41,7
in Umsetzung	4	33,3
geplant/in Bearbeitung	-	-
nicht geplant	3	25,0

## **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:

## **Gemeinsame Empfehlungen an die Wiener Linien GmbH & Co KG, die Wiener Linien GmbH und die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:**

### **Empfehlung Nr. 1**

Im Sinn der Transparenz und Kostenwahrheit wäre bzgl. der Erbringung und Abgeltung der Leistungen für die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH die Einführung einer entsprechenden Leistungsvereinbarung zu prüfen.

#### Stellungnahme der geprüften Stellen:

Die Konstruktion wurde deshalb gewählt, weil es dadurch insgesamt zu einer Kostenminimierung kommt. Als Special Purpose Entity, sogenannte SPE, ist der einzige Geschäftszweck der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH die Vermietung des Direktionsgebäudes an die Wiener Linien GmbH & Co KG. Deshalb befindet sie sich auch nicht im unmittelbaren Wettbewerb am Markt.

Aus dem Blickwinkel der Verwaltungsökonomie und aufgrund der Geringfügigkeit der entstehenden administrativen Kosten wird daher von einer Weiterverrechnung durch die Wiener Linien GmbH & Co KG Abstand genommen. Darüber hinaus würde sich durch eine Verlagerung der Kosten zur Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH im Ergebnis nur eine geringere Ausschüttungsbasis über die Ergebnisabführungsverträge ergeben.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stellen:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Die Wiener Linien GmbH & Co KG, die Wiener Linien GmbH und die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH verweisen auf die Stellungnahme zum Bericht.

**Empfehlung Nr. 2**

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, im Sinn einer Verwaltungsvereinfachung die Anwendung einer umsatzsteuerlichen Organschaft zu evaluieren.

Stellungnahme der geprüften Stellen:

Die Anwendbarkeit einer umsatzsteuerlichen Organschaft wurde geprüft, mit dem Ergebnis, dass diese zwischen der Wiener Linien GmbH & Co KG und der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH grundsätzlich ohne Gefährdung des steuerlichen Vorteiles des Erwerbsvorganges möglich wäre. Nach weiterer Analyse der dafür notwendigen Schritte sind die Wiener Linien GmbH & Co KG, die Wiener Linien GmbH und die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH allerdings zu dem Schluss gekommen, dass sich auf Basis einer USt-Organschaft kein wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil für die beiden Gesellschaften ergeben würde. Dagegen aber würde ein prozessualer Nachteil bei der Abwicklung der Buchhaltungstätigkeiten entstehen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stellen:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Die Wiener Linien GmbH & Co KG, die Wiener Linien GmbH und die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH verweisen auf die Stellungnahme zum Bericht.

## **Empfehlungen an die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH:**

### **Empfehlung Nr. 1**

Künftig wären Wirtschaftspläne im Sinn der Geschäftsordnung der Geschäftsführung zu erstellen und der Generalversammlung zur Genehmigung zeitgerecht vorzulegen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Berichterstattung war zum Zeitpunkt der Prüfung bereits im Aufbau. Mit der IFRS-Einführung wurde ein entsprechendes Berichtswesen bereits für das Geschäftsjahr 2020 im Zusammenhang mit der Konzernberichterstattung aufgebaut. Ab dem Planungsjahr 2021 wird der Wirtschaftsplan einem Genehmigungsprozess durch die Generalversammlung unterzogen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte gemäß der Stellungnahme.

### **Empfehlung Nr. 2**

Zur Vermeidung eines potenziellen Interessenkonfliktes und da es sich beim vorliegenden Wohnungseigentumsobjekt teilweise um kritische Infrastruktur handelte, wurde der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH empfohlen, Maßnahmen zur Vermeidung eines potenziellen Interessenkonfliktes der bestehenden Verwaltung im Hinblick auf die obigen Ausführungen zu prüfen und diese bei Bedarf zu setzen (z.B. die Verwaltung selbst durchzuführen oder eine neue Verwalterin bzw. einen neuen Verwalter zu bestellen etc.).

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH wird die aufgeworfenen Fragestellungen evaluieren und danach zweckdienlich erscheinende Maßnahmen einleiten. Ein diesbezüglicher Kontakt

mit der Hausverwaltung ist bereits erfolgt und die Erledigung ist in Arbeit.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung wird voraussichtlich mit dem Ende des vierten Quartals des Jahres 2021 erfolgen.

**Empfehlung Nr. 3**

Zur Sicherstellung der korrekten Zuordnung und Verbuchung von Erträgen aus Dienstbarkeitsverträgen wurde empfohlen, den vorliegenden Sachverhalt einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen und bei Bedarf die diesbezüglichen Vereinbarungen bzw. Verrechnungen zu adaptieren.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Zuordnung und die Verbuchung des Ertrages aus dem Dienstbarkeitsvertrag werden im Sinn der Empfehlung adaptiert werden. Mit der Hausverwaltung wurde bereits Kontakt aufgenommen, die Erledigung ist in Arbeit.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte gemäß der Stellungnahme.

**Empfehlung Nr. 4**

Die Regelungen hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung und der Rücklage für Instandhaltungen (Aufteilung, Rechnungslegung und Einschaurechte der Wohnungseigentümerinnen sowie Einführung von Eigenkonten) wären zu konkretisieren und auf Basis des gültigen WEG zu überarbeiten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Erhöhung der Transparenz der Abläufe ist geplant und die entsprechenden Vorgaben dazu sind im Aufbau. Die Einschaurechte u.dgl. sind gesetzlich geregelt. Ein diesbezüglicher Kontakt mit der Hausverwaltung ist bereits erfolgt und die Erledigung ist in Arbeit.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung wird voraussichtlich mit dem Ende des vierten Quartals des Jahres 2021 erfolgen.

**Empfehlung Nr. 5**

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen für den Bestandvertrag sicherzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH kommt der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nach.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung wird voraussichtlich mit dem Ende des dritten Quartals des Jahres 2021 erfolgen.

**Empfehlung Nr. 6**

Für die Benutzung der Räumlichkeiten bzw. Flächen unter dem Dach des Direktionsgebäudes im sechsten Obergeschoß wären entsprechende Nutzungsvereinbarungen abzuschließen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die angesprochenen Räumlichkeiten und die Fläche unter dem Dach werden als Allgemeinfläche gesehen. Ein diesbezüglicher Kontakt mit der Hausverwaltung ist bereits erfolgt und die Erledigung ist in Arbeit.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Die Umsetzung wird voraussichtlich mit dem Ende des dritten Quartals des Jahres 2021 erfolgen.

**Empfehlung Nr. 7**

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die langfristige Benutzung des Wohnungseigentumsobjektes durch Dritte entsprechend zu regeln.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH kommt der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nach.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte gemäß der Stellungnahme.

**Empfehlung Nr. 8**

Es wurde empfohlen, künftig im Anhang zum Jahresabschluss beide Ergebnisabführungsbeträge anzugeben.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Diese Empfehlung wurde bereits im Jahresabschluss 2019 umgesetzt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Umsetzung erfolgte gemäß der Stellungnahme.

**Empfehlung Nr. 9**

Es wäre die richtige Höhe der Rücklage für Instandhaltungen für die gesamte Eigentümergemeinschaft bzw. für den Anteil der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH als Wohnungseigentümerin zu ermitteln.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH hat die divergierenden Unterlagen bei der Hausverwaltung angefordert, hinterfragt und eine inhaltliche Klarstellung eingefordert. Ein Kontakt mit der Hausverwaltung ist bereits erfolgt und die Erledigung ist in Arbeit.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Rücklagenhöhe wurde besprochen und im Sinn einer künftigen Klarstellung die Führung eines eigenen Rücklagenkontos ab 1. Jänner 2021 umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 10**

Die Rücklage für Instandhaltungen wäre in den Büchern der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH zu erfassen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Für die Thematik der Bilanzierung der Instandhaltungsrücklage wurden die Expertisen zweier externer Beraterinnen bzw. Berater - eine davon die aktuelle Jahresabschlussprüfungsgesell-

schaft - eingeholt, mit dem Ergebnis, dass unternehmensrechtlich nichts gegen die Fortführung der von der Vorgängergesellschaft übernommenen Bilanzierungsvariante im Jahresabschluss spricht. Die vorgeschlagene Aufnahme der Rücklage für Instandhaltungen in den Jahresabschluss der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH hätte lediglich eine Bilanzverlängerung zur Folge.

Aus Gründen der Bilanzkontinuität und aufgrund der Tatsache, dass sich für die Bilanzleserin bzw. den Bilanzleser durch eine etwaige Änderung der Darstellung kein Informationsmehrwert ergibt, wird die bisherige Abbildung beibehalten.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Gemäß UGB sind die Posten des Jahresabschlusses unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Gehalts der betreffenden Geschäftsvorfälle zu bilanzieren und darzustellen. Dies bedeutet, dass bei der Zurechnung von Vermögensgegenständen bzw. Schulden auf die wirtschaftliche Zuordnung, sohin auf die wirtschaftliche Eigentümerin bzw. den wirtschaftlichen Eigentümer, abzustellen ist. Weiters verlangt die Generalnorm des UGB, dass der Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln hat. Es wird daher noch einmal der Ausweis der Rücklage für Instandhaltungen in den Büchern der Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH empfohlen.

Unabhängig davon wird vom Stadtrechnungshof Wien die Tatsache, dass eine der beiden eingeholten Expertisen von der aktuellen Jahresabschlussprüfungsgesellschaft erstellt wurde, im Hinblick auf die gebotene Trennung zwischen Beratungsleistung und Jahresabschlussprüfung als problematisch eingestuft.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Die Wiener Linien GmbH & Co KG, die Wiener Linien GmbH und die Wiener Linien Direktionsgebäude GmbH verweisen auf die erste Stellungnahme zum Bericht - die bestehende Vorgangsweise im Zusammenhang mit der Instandhaltungsrücklage wird weiterhin beibehalten. Die Beauftragung der Zweitmeinung an die Jahresabschlussprüfungsgesellschaft erfolgte im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeit für geringfügige prüfungsnaher Beratungsleistungen und ist gängige Praxis. Die Sichtweise des Stadtrechnungshofes Wien, dass dies eine problematische Vorgangsweise sei, kann daher nicht nachvollzogen werden.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Ing. Mag. Albert Schön

Wien, im Oktober 2021