



**Der  
Rechnungshof**

Reihe BUND  
2008/6

# Bericht des Rechnungshofes

**Immobiliengebarung der  
Österreichische Bundes-  
bahnen– Holding Aktien-  
gesellschaft sowie einzelner  
ÖBB–Gesellschaften**

**Bisher erschienen:**

- Reihe Bund 2008/1 Bericht des Rechnungshofes
- Spanische Hofreitschule – Bundesgestüt Piber
  - Sicherheit auf Nebenbahnen;  
Auswirkung auf ein Regionalbahnkonzept
- Reihe Bund 2008/2 Bericht des Rechnungshofes
- Vergleich Wiener Gebietskrankenkasse mit  
Oberösterreichischer Gebietskrankenkasse
- Reihe Bund 2008/3 Bericht des Rechnungshofes
- Gemeinschaftsinitiative INTERREG III A  
Österreich – Ungarn
  - Bundespolizeidirektion Salzburg; Follow-up-Überprüfung
  - Bundespolizeidirektion Wien; Follow-up-Überprüfung
  - Verwaltungs- und Kontrollsystem für Fördermittel des  
Europäischen Sozialfonds in Österreich
- Reihe Bund 2008/4 Bericht des Rechnungshofes
- Frauenförderung
  - Förderungsmittel für staatsbürgerliche Bildungsarbeit der  
politischen Parteien
  - Österreich Werbung
  - Österreichische Hochschülerinnen- und Hochschülerschaft
  - Hochschülerinnen- und Hochschülerschaften an den  
Technischen Universitäten Graz und Wien
- Reihe Bund 2008/5 Bericht des Rechnungshofes
- Einrichtungen der Internen Revision; Follow-up-Überprüfung
  - Österreichische Botschaften in Madrid und Lissabon
  - Oesterreichische Banknoten- und Sicherheitsdruck GmbH;  
Follow-up-Überprüfung
  - Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und der Gesundheit  
im Straßenbau in Österreich
  - A9 Pyhrnautobahn Inzersdorf – Schön; Follow-up-Überprüfung
  - Brenner Basistunnel BBT SE –  
Bauvorbereitung des Brenner Basistunnels



# **Bericht des Rechnungshofes**

**Immobiliengebarung der Österreichische  
Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft sowie  
einzelner ÖBB-Gesellschaften**



<b>Vorbemerkungen</b>	<u>Vorlage an den Nationalrat</u>	1
	<u>Darstellung des Prüfungsergebnisses</u>	1
<b>BMVIT</b>	Wirkungsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie	
	Immobiliengebarung der Österreichische Bundesbahnen- Holding Aktiengesellschaft sowie einzelner ÖBB-Gesellschaften	
	<u>Kurzfassung</u>	3
	<u>Prüfungsablauf und -gegenstand</u>	10
	<u>Grundsätzliche Feststellungen zur Immobiliengebarung</u>	11
	<u>Ausgewählte Projekte</u>	39
	<u>Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen</u>	70
<b>ANHANG</b>	<u>Entscheidungsträger der überprüften Unternehmungen</u>	73

# Abkürzungen



Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BM...	Bundesministerium...
BMVIT	für Verkehr, Innovation und Technologie
BMWA	für Wirtschaft und Arbeit
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
EUR	Euro
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.d.F.	in der Fassung
IT	Informationstechnologie
Mill.	Million(en)
ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl(en)
USt	Umsatzsteuer

Weitere Abkürzungen sind bei der erstmaligen Erwähnung im Text angeführt.

# Vorbemerkungen

## Vorbemerkungen

### Vorlage an den Nationalrat

Der RH erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126b Abs. 4 B-VG nachstehenden Bericht aufgrund eines Ersuchens des damaligen Bundesministers für Verkehr, Innovation und Technologie.

### Darstellung des Prüfungsergebnisses

Die Zuordnung zu den Wirkungsbereichen der einzelnen Bundesministerien folgt der zum Redaktionsschluss dieses Berichtes geltenden Zuständigkeitsverteilung und Reihung der Bundesministerien gemäß der Bundesministeriengesetz-Novelle 2007.

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den RH (Kennzeichnung mit 2), *die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck)* sowie die allfällige Gegenäußerung des RH (Kennzeichnung mit 4) aneinander gereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Der vorliegende Bericht des RH ist nach der Vorlage über die Website des RH „<http://www.rechnungshof.gv.at>“ verfügbar.





## **Wirkungsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie**

### **Immobiliengebarung der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft sowie einzelner ÖBB-Gesellschaften**

Der Grundstücksgebarung der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft und einzelner ÖBB-Gesellschaften fehlten Kosten-Nutzen-Analysen. Entscheidungen waren nicht ausreichend begründet; es mangelte ihnen an Transparenz und Nachvollziehbarkeit. Eine schriftlich festgelegte langfristige Immobilienstrategie lag nicht vor.

#### **Kurzfassung**

Prüfungsinitiative, Prüfungsziel

Der RH überprüfte auf Ersuchen des damaligen Bundesministers für Verkehr, Innovation und Technologie die Immobiliengebarung der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft und einzelner ÖBB-Gesellschaften. (TZ 1)

Prüfungsziel war die Beurteilung des Immobilienmanagementvertrages und der Bestellung der Geschäftsführung der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH sowie vor allem jene Liegenschaftsverkäufe, die im Mittelpunkt einer kritischen medialen Berichterstattung lagen. Darüber hinaus beschäftigte sich der RH aufgrund ihrer budgetmäßigen Bedeutung mit einer Reihe weiterer ausgewählter Themen und Geschäftsfälle. (TZ 1)

Grundsätzliche Feststellungen zur Immobiliengebarung

Eine Unternehmensstrategie im Sinne einer schriftlich festgelegten langfristigen, strategischen Liegenschaftsplanung lag nicht vor. Auch das mit der Muttergesellschaft vertraglich vereinbarte Liegenschafts-Portfolio-Management wurde nicht erstellt. (TZ 12)

## Kurzfassung

Die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft beauftragte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH mit Wirkung ab 1. Jänner 2005 gegen Entgelt insbesondere mit der Verwaltung und Verwertung ihrer Liegenschaften. Durch rückwirkend vereinbarte Entgeltminderungen reduzierte die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft die Gewinne der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH. (TZ 3, 4)

Bei der Auswahl des für die Besetzung der Geschäftsführung der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH beauftragten Personalberatungsunternehmens sowie beim Besetzungsverfahren selbst fehlte es an der erforderlichen Transparenz. (TZ 7, 10)

Der Anstellungsvertrag der Geschäftsführerin der auf der dritten Konzernebene angesiedelten ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH beinhaltete großzügige Konditionen. Das Jahreseinkommen der Geschäftsführerin lag im Jahr 2006 um 52 % über dem Jahresbruttobezug des Bundeskanzlers. Es lag aber auch deutlich über den durchschnittlichen Einkommen der für die Genehmigung von maßgeblichen Entscheidungen der Geschäftsführerin zuständigen Vorstandsmitglieder der Muttergesellschaft (ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft). (TZ 9)

Trotz ausdrücklicher Vorgabe des BMVIT als Eigentümer der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft unterblieb die Besetzung der kaufmännischen Geschäftsführung der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH. Die Gründe dafür waren nicht nachvollziehbar. (TZ 10)

Die Aktivitäten der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft gingen weit über die im Bundesbahnstrukturgesetz 2003 festgelegte Zielsetzung einer einheitlichen strategischen Ausrichtung der operativen Gesellschaften sowie über die in der Satzung der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft festgelegte Mitwirkung bei der Bestellung der Geschäftsführung hinaus. (TZ 10)

Trotz verspäteter schriftlicher Zielvereinbarung, fehlender Beurteilung der Zielerreichung und unzureichender Dokumentation erhielten Angestellte der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH die höchstmöglichen Bonifikationen. (TZ 11)

Einheitliche Vorgaben für ein systematisches Dokumentenmanagement und eine nachvollziehbare Projektdokumentation fehlten. Konsistent gestaltete Aufzeichnungen über die Kenndaten der Verkäufe von Liegenschaften lagen nicht vor. (TZ 13)

Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH selbst verfügte über keine Innenrevision. (TZ 14)

Die Beauftragung von Gutachter- und Beratungsleistungen erfolgte meist mündlich und entgegen den internen Richtlinien ohne Einholung von Vergleichsangeboten. Dabei ergingen die Aufträge nahezu ausschließlich an einzelne ausgewählte Auftragnehmer. (TZ 15)

Die Zuschlagskriterien zur Bestbieterermittlung bei der Ausschreibung immobilienwirtschaftlicher Bewertungsleistungen für den Hauptbahnhof Wien wurden während des laufenden Verfahrens geändert; sie waren nicht nachvollziehbar. (TZ 16)

Der RH anerkannte die Bemühungen der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft, durch eine Standortkonzentration die Effektivität zu steigern und die Kosten zu senken. Entsprechende wirtschaftliche Berechnungen als Grundlage für diese durch den Aufsichtsrat der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft definierten Ziele lagen nicht vor. Eine Kosten-Nutzen-Analyse konnte trotz mehrmaliger Nachfrage des RH nicht beigebracht werden. Die Planung und Umsetzung des Projektes war verbesserungsfähig. (TZ 17, 18)

Der Übersiedlungsentscheidung der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft, der ÖBB-Dienstleistungs Gesellschaft mbH und der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH im Herbst 2005 an den Zwischenstandort Wien 10, Wienerberg lagen keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder differenzierte Variantenbetrachtungen zugrunde. Die dieser Standortwahl zugrunde gelegten Kennzahlen waren als Basis für die Entscheidungsfindung nicht geeignet; schriftliche Unterlagen fehlten. (TZ 19)

## Kurzfassung

### Ausgewählte Projekte

Der Verkauf des Bürogebäudes Wien, Erdberger Lände 36 – 48 an einen Investor und dessen Vermietung an die Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft erfolgte ohne eine Kosten–Nutzen–Analyse. Durch die nur eingeschränkte Interessentensuche verzichtete die ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH auf eine größtmögliche Anzahl von Angeboten. Sie begab sich dadurch der damit verbundenen Möglichkeit der Optimierung. Abläufe waren vielfach weder ausreichend dokumentiert noch nachvollziehbar. (TZ 23)

Massive Kostenerhöhungen entstanden durch die nachträglich geplante, tatsächlich aber bislang nicht durchgeführte Anhebung der Belegungszahl sowie durch die verspätete Einbindung des Mieters Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft. (TZ 24)

Beim Projekt Wien, Nordbahnstraße 50 fehlten die Entscheidungsgrundlagen für die möglichen Varianten der Verwertung oder Entwicklung von Kosten–Nutzen–Analysen. Das Gebäudepotenzial sowie die zu erwartenden Betriebskosten wurden nicht beurteilt. Die Projektumsetzung war durch fehlende Transparenz bei der Auswahl der Investoren, nicht nachvollziehbar geführte Verhandlungen sowie eine nicht dokumentierte Entscheidungsfindung gekennzeichnet. (TZ 25)

Das Beispiel des Projektes Wien, Gauer mann gasse 2 – 4 belegte das Fehlen einer zumindest mittelfristigen Immobilienstrategie. Für die Grundsatzentscheidung über Verwertung oder Entwicklung lag keine Portfolioanalyse vor. (TZ 26)

Beim Projekt Wien, Elisabethstraße 20 bemühte sich die ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, durch eine bestmögliche Publikation des Verkaufes eine möglichst große Zahl an Interessenten anzusprechen. Sie erzielte so einen deutlich über dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert liegenden Verkaufserlös. Die von Kaufinteressenten vorgelegten Bonitätsnachweise waren teilweise nur bedingt geeignet, ihre finanzielle Verlässlichkeit sicherzustellen; eine dokumentierte Beurteilung fehlte. (TZ 27)

Beim Projekt Wien, Friedrichstraße 4 wurde die Möglichkeit einer getrennten Verwertung der beiden Gebäude bzw. Liegenschaften nicht verfolgt. Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH begab sich damit der Möglichkeit, durch ein getrenntes Anbieten der beiden Objekte eine größere Anzahl von Interessenten anzusprechen und – unter Ausnutzung des Wettbewerbs – das Ergebnis zu optimieren. (TZ 28)

Beim Projekt Linz, Frachtenbahnhof fehlten im Kaufvertrag Regelungen bezüglich vermuteter Kriegsrelikte. Dadurch erwuchs für die Verkäuferin ein nicht abschätzbares rechtliches und wirtschaftliches Risiko. (TZ 29)

Beim Projekt Linz, Poschacher Villa wurde nur rund die Hälfte der ursprünglichen Mindestkaufpreisforderung erzielt. Der Kaufpreis basierte auf einem nicht nachvollziehbaren Fremdgutachten. Durchgängige Strategien bestanden weder für den konkreten Verkauf noch für die Ausnutzung von Entwicklungspotenzialen für den konzern-eigenen Gesamtbesitz an Liegenschaften. (TZ 30)

Beim Projekt Gmunden, Seebahnhof bestanden von der ÖBB-alt in der Vergangenheit abgeschlossene unvorteilhafte Verträge, die spätere Verwertungsmöglichkeiten der Eigentümerin stark einschränkten. Gutachterleistungen vergab die Geschäftsleitung mündlich und ohne Einholung von Vergleichsangeboten. (TZ 31)

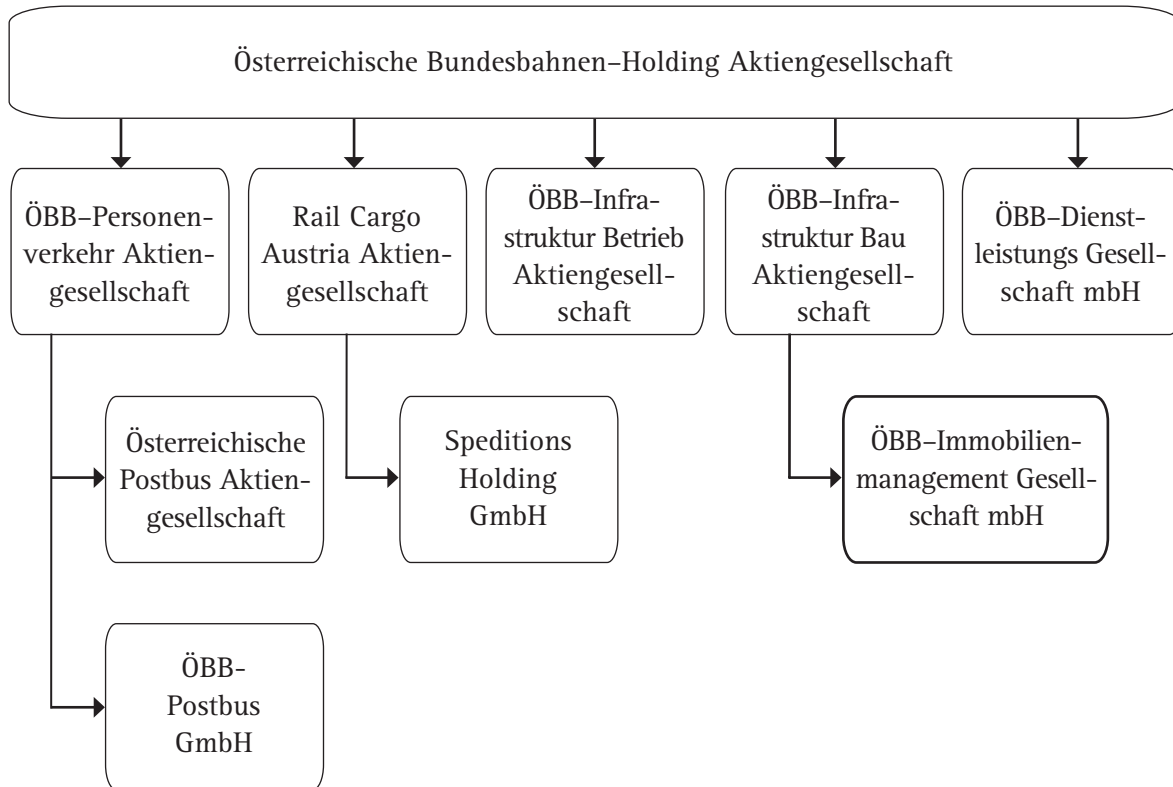
Beim Projekt Villach, St. Leonharder See lag dem Verkauf ein Fremdgutachten zugrunde, das trotz unschlüssiger Bewertungsansätze ohne Plausibilitätsprüfung übernommen wurde. Die Art der Veröffentlichung von Verkaufsanzeigen war nicht geeignet, eine für den Verkauf der Liegenschaft vorteilhafte große Anzahl von Interessenten zu erreichen. Die Information der eigenen Gremien erfolgte nur unvollständig. (TZ 32)

### Kenndaten der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH

**Rechtsgrundlage** Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH übernahm den Geschäftsbereich Immobilien des Rechtsträgers Österreichische Bundesbahnen gemäß den im 1. bis 5. und 7. Hauptstück des Bundesbahngesetzes 1992 i.d.F. Bundesbahnstrukturgesetz 2003, BGBl. I Nr. 138/2003, angeordneten Spaltungsmaßnahmen mit Ablauf des 31. Dezember 2004.

Gebarung	2005	2006	2007
		in Mill. EUR	
Anlagevermögen	6,46	6,92	6,43
Umlaufvermögen	3,74	11,31	10,05
Eigenkapital	5,31	5,54	5,38
Fremdkapital	4,89	12,69	11,10
Umsatzerlöse	24,37	28,71	43,95
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0,37	0,39	0,21
		in %	
Eigenmittelquote	52,03	30,42	32,64
		Anzahl	
Schuldentilgungsdauer in Jahren	2,84	10,43	12,28
Mitarbeiter per 31. Dezember	281	453	517

Quelle: Rechnungsabschlüsse der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH



## Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 Der RH überprüfte von Juni bis Oktober 2007 die Immobiliengbarung der Österreichische Bundesbahnen–Holding Aktiengesellschaft und einzelner ÖBB–Gesellschaften. Er kam damit dem schriftlichen Prüfungsersuchen vom 5. Jänner 2007 des damaligen Bundesministers für Verkehr, Innovation und Technologie, Vizekanzler Hubert Gorbach, nach.

Sein Ersuchen begründete der damalige Vizekanzler mit den Widersprüchen zwischen der positiven Berichterstattung durch ÖBB–Holding–Vorstand und Aufsichtsratsmitglieder über die erfolgreiche Tätigkeit der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH einerseits und der teilweise negativen medialen Berichterstattung über einzelne Projekte andererseits. Insbesondere regte er die Überprüfung der Ausschreibung bzw. Nichtbesetzung der Position eines zweiten Geschäftsführers der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH an.

Der RH übermittelte das Prüfungsergebnis im Februar 2008 dem BMVIT sowie den Vorständen bzw. Geschäftsführern der ÖBB–Gesellschaften. Im April 2008 übersandte die von der Österreichische Bundesbahnen–Holding Aktiengesellschaft mit der Koordination der Stellungnahmen der verschiedenen ÖBB–Gesellschaften beauftragte ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH die „zusammengefasste Stellungnahme des ÖBB–Konzerns“ an den RH. Das BMVIT nahm – ebenfalls im April 2008 – zum Prüfungsergebnis Stellung. Der RH übermittelte seine Gegenäußerungen Anfang Mai 2008.

Prüfungsschwerpunkte bildeten daher neben dem Immobilienmanagementvertrag und der Bestellung der Geschäftsführung der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH vor allem jene Liegenschaftsverkäufe, die im Mittelpunkt einer kritischen medialen Berichterstattung lagen. Darüber hinaus beschäftigte sich der RH mit einer Reihe weiterer ausgewählter Themen und Geschäftsfälle aufgrund ihrer budgetmäßigen Bedeutung.



## **Grundsätzliche Feststellungen zur Immobiliengebarung**

### **Ausgangslage**

**2.1** (1) Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH wurde im Jahr 2004 mit einem Stammkapital von 35.000 EUR gegründet. Sie stand im alleinigen Eigentum der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft. Das Tochterunternehmen übernahm den Geschäftsbereich Immobilien des Rechtsträgers Österreichische Bundesbahnen gemäß den im 1. bis 5. und 7. Hauptstück des Bundesbahngesetzes 1992 i.d.F. Bundesbahnstrukturgesetz 2003, BGBl. I Nr. 138/2003, angeordneten Spaltungsmaßnahmen mit Ablauf des 31. Dezember 2004.

Nach § 24 Abs. 1 Bundesbahnstrukturgesetz 2003 war Aufgabe der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH insbesondere die Verfügung über die Nutzungsrechte sowie die bestmögliche Bewirtschaftung (einschließlich der Verwaltung) und Verwertung

- der Liegenschaften der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft, ausgenommen jene der Schieneninfrastruktur gemäß § 10a Eisenbahngesetz 1957, die für den Eisenbahnbetrieb und Eisenbahnverkehr benötigt werden, und
- jener Liegenschaften, die ein Eisenbahninfrastrukturunternehmen für die Zurverfügungstellung sonstiger Leistungen (§ 58 Eisenbahngesetz 1957) benötigt.

(2) Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH musste neu aufgebaut und strukturiert werden. Der Ausbildungsstand vieler Mitarbeiter, die aus verschiedenen Organisationseinheiten der ÖBB-alt kamen, war für die neuen Aufgaben großteils unzureichend, so dass eine verstärkte Ausbildung erforderlich war.

In den Jahren 2005 und 2006 entfielen 233 bzw. 1.338 Teilnehmertage auf immobilienpezifische Fachausbildungen. Für das Jahr 2007 waren weitere 1.200 Teilnehmertage geplant. Auf IT-Schulungen entfielen im Jahr 2005 17 Teilnehmertage und im Jahr 2006 99 Teilnehmertage; für das Jahr 2007 waren 467 Teilnehmertage vorgesehen. Die Schulungskosten beliefen sich im Jahr 2005 auf 105.427 EUR und im Jahr 2006 auf 318.635 EUR.

Wegen der fachlichen Anforderungen kam es bereits im Jahr 2005 zur Aufnahme neuer Mitarbeiter (neun Mitarbeiter per 1. Jänner 2005, 13 Mitarbeiter per 31. August 2005).

## Ausgangslage

Das bestehende Rechnungswesen musste überarbeitet werden, weil es für eine objektbezogene Hausverwaltungsbuchhaltung ungeeignet war. Eine Unterscheidung zwischen Betriebskosten und Instandhaltungskosten bei Fremdmietern war bislang nicht möglich, weil beide Kostenarten auf die gleichen Konten gebucht wurden.

Mangels eines entsprechenden Mahn- und Klagewesens bestand Unklarheit über Forderungen gegenüber Mietern bzw. Käufern. Durch die Implementierung von Mieten-Controlling bzw. Forderungsmanagement zur systematischen Erfassung und zum Abbau der Außenstände konnten die Forderungen zwischen Mai 2005 und Mai 2007 von 13,17 Mill. EUR auf 6,13 Mill. EUR reduziert werden.

Die Leerstandsrate – das ist das Verhältnis zwischen vermietbaren leer stehenden Flächen und der Summe von vermietbaren leer stehenden und vermieteten Flächen – reduzierte sich von 8,1 % im Oktober 2005 auf 4,5 % im Oktober 2007.

- 2.2** Der RH konnte die bei der Aufnahme ihrer Tätigkeit für die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH gegebenen Schwierigkeiten nachvollziehen. Er wies darauf hin, dass einzelne vor dem Jahr 2005 liegende Geschäftsfälle bzw. zumindest Teile davon nicht von diesem Unternehmen, sondern von den im Rahmen der ÖBB-alt damit betrauten Organisationseinheiten zu vertreten waren.

## Immobilienmanagementvertrag

Vertragabschluss und  
-inhalt

- 3.1** Aufgaben des Immobilienmanagements wurden bis Ende 2004 von verschiedenen Organisationseinheiten der ÖBB-alt, wie z.B. Zentralbereich Immobilien und Facility Management-alt, wahrgenommen. Die Österreichischen Bundesbahnen (nunmehr: ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft) als Auftraggeberin sowie Eigentümerin der Liegenschaften und die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH als Auftragnehmerin schlossen erst im August 2005 rückwirkend ab 1. Jänner 2005 einen Immobilienmanagementvertrag ab. Zu den gegen Entgelt übertragenen Leistungen zählten insbesondere

- das Liegenschafts-Portfolio-Management,
- die Verwaltung von bebauten Grundstücken (Hausverwaltung),
- die Verwaltung von unbebauten Grundstücken (Liegenschaftsverwaltung),



- die Instandhaltungsdienstleistungen,
- die Projektentwicklung,
- die Verwertung (Vermietung, Verkauf) der Liegenschaften sowie
- das Raum- und Flächenmanagement.

Mit Wirkung ab 1. Oktober 2006 vereinbarten die Vertragspartner zusätzlich Leistungen im Bereich des Facility Managements.

**3.2** Der RH hielt kritisch fest, dass der Abschluss des Immobilienmanagementvertrages erst acht Monate nach Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit erfolgte. Da durch die gesetzlichen Vorgaben die Aufgabenbereiche bereits definiert waren, war der Zeitbedarf für die Vertragserstellung für den RH nicht nachvollziehbar.

**3.3** *Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH begründete den späten Vertragsabschluss mit*

- *der Definition des Leistungsbereiches im Bundesbahngesetz,*
- *schwieriger Abgrenzung der Zuständigkeiten für bestimmte Flächen und*
- *häufigen Verhandlungsunterbrechungen aufgrund einer schweren Krankheit des in der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft zuständigen Vorstandsmitgliedes.*

**3.4** Der RH merkte kritisch an, dass die Verzögerung der Vertragsverhandlungen auch durch offensichtlich unzulängliche Vertretungsregelungen in der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft begründet war.

## Immobilienmanagementvertrag

### Entgeltminderungen

**4.1** Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH verwaltete im Jahr 2005 unbebaute Liegenschaften mit insgesamt 206 Mill. m<sup>2</sup> Grundfläche. Ende 2005 vereinbarten die Vertragspartner eine bis Anfang des Jahres rückwirkende Reduktion des Entgelts für die Liegenschaftsverwaltung von 0,05 EUR auf 0,04 EUR pro Jahr und m<sup>2</sup> Grundfläche, somit um 20 %. Dadurch ergab sich für das Jahr 2005 eine Gutschrift für die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft von 2,06 Mill. EUR.

In der Ergänzungsvereinbarung vom Februar 2007 verpflichtete sich die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, das Honorar für die Liegenschaftsverwaltung rückwirkend mit 1. Jänner 2006 nach Maßgabe der aus der Umsetzung des Liegenschaftsinformationssystems entstehenden Synergien bis auf 0,015 EUR pro Jahr und m<sup>2</sup> Grundfläche abzusenken. Ein objektives Verfahren dafür war nicht festgelegt; die Ermittlung des tatsächlich verrechneten Satzes von 0,0256 EUR war nicht dokumentiert.

**4.2** Der RH bemängelte das Fehlen nachvollziehbarer Berechnungsgrundlagen für das Verwaltungshonorar der Liegenschaften. Er sah die rückwirkend vereinbarten Entgeltminderungen als gezielte Maßnahme der Gewinnsteuerung der Muttergesellschaft. Dies vor allem deshalb, weil die Entgeltminderungen in einem auffälligen zeitlichen Zusammenhang mit den Bilanzerstellungen standen.

**4.3** *Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH teilte mit, dass man nach Feststehen des konkreten Aufwandes der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH für die Liegenschaftsverwaltung im Jahr 2005 zunächst eine Absenkung des Honorars und im Jahr 2007 eine Preisgleitklausel vereinbart habe. Diese habe es dem Eigentümer ermöglicht, einem hohen Grundhonorar zuzustimmen. Die rückwirkenden Entgeltminderungen seien im Sinne eines Heranführens der Entgelte der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH an marktadäquate Honorare und Entgelte vereinbart worden.*

**4.4** Der RH sah seine Ansicht durch die Absenkung des Honorars nach Feststehen des konkreten Aufwandes der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH für die Liegenschaftsverwaltung bestätigt.



## Hausverwaltung

- 5.1** Das vertragliche Entgelt für die Hausverwaltung richtete sich nach der Größe der Gebäude. Es betrug im Jahr 2005 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr zwischen 1,86 EUR und 3,68 EUR. Für etwa 2.500 Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 100 m<sup>2</sup> verrechnete die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH auf Basis der Verhandlungen zum Vertrag pauschal jeweils 277 EUR pro Jahr.

Auf Grundlage der verwalteten Flächen bzw. Objekte vereinnahmte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH im Laufe des Jahres 2005 zunächst 8,87 Mill. EUR. Am Jahresende erteilte sie aber der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft eine Gutschrift von 1,61 Mill. EUR. Sie begründete diese mit der exakten Flächenverrechnung und mit der Verrechnung des Entgelts bei den Gebäuden mit weniger als 100 m<sup>2</sup> nach tatsächlichen Flächen anstelle der Pauschalverrechnung. Außerdem hätte die Pauschalverrechnung zwar den Verhandlungen vor Abschluss des Immobilienmanagementvertrages entsprochen, sie wäre aber nicht in den Vertrag übernommen worden.

- 5.2** Der RH sah in dieser Vorgangsweise eine Auswirkung der zu späten Vertragserstellung.
- 5.3** *Aus der Sicht der ÖBB war diese Entgeltberichtigung keine Auswirkung der späten Vertragserstellung, sondern einer Stabilisierung des Konzerns im Jahr 2005, weil am 1. Jänner 2005 noch nicht lückenlos bekannt gewesen sei, welche Gesellschaften die einzelnen Mietflächen besiedeln würden bzw. wie durch diese Aufteilung die Verteilung der Allgemeinflächen zustande kommen würde.*
- 5.4** Der RH verwies auf den Immobilienmanagementvertrag, wonach sich das Entgelt für die Hausverwaltung nach der Größe der Gebäude bzw. der Nutzfläche richtete, nicht aber nach der tatsächlichen Besiedelung. Der RH gab zu bedenken, dass eine Abhängigkeit des Hausverwaltungsentgelts von der Besiedelung die Konsequenz hätte, dass die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH für von ihr verwaltete unbesiedelte Objekte kein Entgelt erhalte. Dies entspräche aber nicht dem Immobilienmanagementvertrag und sei wohl auch nicht beabsichtigt.

## Immobilienmanagementvertrag

### Liegenschafts- verwertung

- 6.1** Vor Abschluss des Immobilienmanagementvertrages verrechnete die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH auf Grundlage des damaligen Verhandlungsstandes Provisionen in Höhe von 5 % des Verkaufserlöses bzw. vier Monatsmieten bei langfristigen Vermietungen.

Der Immobilienmanagementvertrag legte hingegen die Provisionen mit 3 % des Nettoverkaufserlöses bzw. drei Bruttomonatsmieten bei langfristigen Vermietungen fest. Dabei waren jeweils die von Dritten bezahlten Provisionen anzurechnen. Obwohl der Immobilienmanagementvertrag nicht geändert worden war, verrechnete die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH im 4. Quartal 2005 für zwei „große Liegenschaftsverkäufe“ nur jeweils 1 % Provision; das waren 0,26 Mill. EUR bzw. 0,20 Mill. EUR. Gemäß Verordnung des BMWA für Immobilienmakler (BGBl. Nr. 297/1996) konnten bei einem Wert unter 36.336 EUR maximal 4 %, bei Überschreitung dieses Schwellenwertes maximal 3 % sowohl dem Käufer als auch dem Verkäufer verrechnet werden.

- 6.2** Der RH bemängelte die Verrechnung der Provisionen, die von den vertraglich festgelegten Sätzen abwichen. Eine allenfalls zweckmäßige Staffelung in Abhängigkeit vom Wert der Liegenschaft bzw. vom Verkaufserlös wäre in den Vertrag aufzunehmen.
- 6.3** *Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH teilte mit, dass die vom RH empfohlene Staffelung der Provisionen im Zuge der dritten Ergänzung zum Immobilienmanagementvertrag, unterfertigt im Dezember 2007, bereits erfolgt sei.*

## Geschäftsführung

### Ausschreibung

- 7.1** Die ÖBB-alt schrieben am 24. Juli 2004 die Funktion eines Geschäftsführers der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH nach dem Stellenbesetzungsgesetz öffentlich aus. Mit der Evaluierung der Bewerbungsunterlagen wurde ein Personalberatungsunternehmen beauftragt. Über dessen Auswahl und Beauftragung konnten von der für Personalangelegenheiten zuständigen ÖBB-Dienstleistungs Gesellschaft mbH keine Unterlagen vorgelegt werden. Über die Evaluierung von neun Kandidaten lag eine Honorarnote des Personalberatungsunternehmens vom November 2004 in der Höhe von 45.900 EUR (einschließlich USt) vor.

Die bis zum Ende der Bewerbungsfrist am 24. August 2004 eingelangten 49 Bewerbungsunterlagen unterzog das Personalberatungsunternehmen einer Vorselektion anhand der im Ausschreibungstext genannten Kernkompetenzen. Es empfahl für einen weiteren Evaluierungsschritt acht Kandidaten, von denen sich letztlich drei für ein Hearing durch das Präsidium des Aufsichtsrates der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft qualifizierten. Nach Auskunft der ÖBB-Dienstleistungs Gesellschaft mbH zog der – nach übereinstimmender Meinung des Präsidiums – einzige den Anforderungen der ausgeschriebenen Funktion entsprechende Kandidat seine Bewerbung noch vor seiner Bestellung zum Geschäftsführer der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH mündlich zurück.

- 7.2** Der RH bemängelte die nicht nachvollziehbare Auswahl und Beauftragung des Personalberatungsunternehmens.

Weiters beanstandete der RH die fehlende Dokumentation der Benachrichtigung des ausgewählten Kandidaten sowie die Nichtdokumentation der Zurückziehung seiner Bewerbung bzw. deren Begründung.

Der RH empfahl, im Stellenbesetzungsverfahren alle maßgeblichen Informationen, wie die Auswahl und Beauftragung des Personalberatungsunternehmens, das Verfahren sowie die Kosten, nachvollziehbar zu dokumentieren.

- 7.3** *Laut Stellungnahme der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH werde von der ÖBB-Dienstleistungs Gesellschaft mbH bei künftigen Stellenbesetzungsverfahren auf eine besser nachvollziehbare Dokumentation Rücksicht genommen werden.*

Fortsetzung der Interessentensuche

- 8.1** Ein Gutachten führte aus, dass mit der erfolgten öffentlichen Ausschreibung dem Sinn und Zweck des Stellenbesetzungsgesetzes genüge getan worden sei. Demzufolge wäre nach einer erfolglosen Ausschreibung eine Interessentensuche ohne weitere Ausschreibung zulässig gewesen. In der Folge beauftragte das Präsidium des Aufsichtsrates der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft mündlich das bereits im Ausschreibungsverfahren befasste Personalberatungsunternehmen mit der Fortsetzung der Suche nach geeigneten Interessenten für die Funktion des Geschäftsführers. Eine schriftliche Unterlage hinsichtlich der vertraglichen Konditionen sowie seiner Vorgaben lag auch hier nicht vor.

## Geschäftsführung

Das Personalberatungsunternehmen präsentierte die kaufmännische Geschäftsführerin der Immobilienmanagementgesellschaft des Bundes mbH als einzige „top-qualifizierte Kandidatin für die Position“. Ihre Gehaltsvorstellung umfasste 230.000 EUR Jahresbruttobezug, einen zusätzlichen Bonus bis zu 50 % des Jahresbruttobezuges, eine Pensionskassendotierung (10 % des Jahresbruttobezuges) und einen Dienstwagen.

Nach einem Hearing beim Präsidium des Aufsichtsrates der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft wurde die Kandidatin mit Beschluss der Generalversammlung der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH vom 14. Oktober 2004 mit Wirkung vom 1. Jänner 2005 zur Geschäftsführerin bestellt.

**8.2** Der RH bemängelte die fehlende Transparenz der Auswahl des Personalberatungsunternehmens sowie des Besetzungsverfahrens, weil weder die vertraglichen Konditionen noch die Vorgaben für die Beratung in nachvollziehbarer Form dokumentiert waren.

**8.3** *Laut Stellungnahme der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH werde von der ÖBB-Dienstleistungs Gesellschaft mbH bei künftigen Stellenbesetzungsverfahren auf besser nachvollziehbare Dokumentation Rücksicht genommen werden.*

### Anstellungsvertrag der Geschäftsführerin

**9.1** Das Anstellungsverhältnis der Geschäftsführerin begann mit 1. Jänner 2005 und war mit Ablauf des 31. Dezember 2008 befristet.

Als Entgelt für ihre gesamte Tätigkeit erhielt die Geschäftsführerin einen Jahresbruttobezug, der ungefähr dem Bezug des Ersten Präsidenten des Nationalrates entsprach. Erhöhungen waren im Ausmaß der Gehaltsentwicklung von in der Gesellschaft beschäftigten Angestellten vorgesehen. Weiters überwies der Arbeitgeber für die Dauer des Anstellungsvertrages einen monatlichen Beitrag in Höhe von 10 % des regelmäßig gebührenden Monatsbruttobezuges (und auch von den Sonderzahlungen) in eine Pensionskasse zum Zwecke einer zusätzlichen Altersversorgung. Außerdem kam die Gesellschaft für die Prämien einer privaten Unfallversicherung im dienstlichen und außerdienstlichen Bereich auf. Darüber hinaus waren die Geschäftsführerin und die mit ihr im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen berechtigt, den für Dienstfahrten zur Verfügung gestellten PKW auch für private Zwecke zu benützen.





Geschäftsführung

BMVIT

Immobiliengebarung

Zusätzlich erhielt die Geschäftsführerin eine Bonifikation von höchstens 50 % des Jahresbruttobezuges des letzten Geschäftsjahres in Abhängigkeit des Grades der Erreichung von Zielsetzungen, die mit dem gemäß Gesellschaftsvertrag zuständigen Organ (Generalversammlung/Aufsichtsrat) jährlich im Vorhinein schriftlich zu vereinbaren waren.

Die Geschäftsführerin erfüllte die für das Jahr 2006 vereinbarten Ziele zu 98,1 % und erhielt dafür die entsprechende Bonifikation. Die vereinbarten Ziele umfassten so genannte Businessziele (z.B. Budgeterreichung oder -überschreitung des ÖBB-Konzerns) im Umfang von 45 % des Gesamtziels. Weitere Ziele zum Teilausmaß von 10 % stellten Themen des Personalmanagements (z.B. Urlaubsabbau und individuell mit Mitarbeitern vereinbarte Ziele) dar. Die restlichen mit 45 % bewerteten Teilziele betrafen vor allem konkrete Projekte und unternehmensinterne Vorhaben.

Darüber hinaus erhielt die Geschäftsführerin einen zusätzlichen Sonderbonus von 20 % des Bruttojahresbezuges des Geschäftsjahres 2006 „aufgrund der über die vereinbarten Ziele hinaus erbrachten Leistungen“. Damit lag das Jahreseinkommen der Geschäftsführerin um 52 % über dem Jahresbruttobezug des Bundeskanzlers. Es lag aber auch deutlich über den durchschnittlichen Einkommen der Vorstandsmitglieder der Muttergesellschaft, der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft, denen die maßgeblichen Entscheidungen der Geschäftsführerin zur Genehmigung vorzulegen waren.

- 9.2** Der RH erachtete in einer Gesamtbetrachtung die der Geschäftsführerin einer auf der dritten Konzernebene angesiedelten Gesellschaft mbH zugestandenene Konditionen für großzügig.

Er wies weiters darauf hin, dass laut Anstellungsvertrag mit dem Jahresbruttobezug sämtliche zeitlichen Mehrleistungen sowie Mehrleistungen in qualitativer und mengenmäßiger Hinsicht abgegolten waren. Er erinnerte daran, dass der Geschäftsführerin laut Anstellungsvertrag eine Bonifikation von höchstens 50 % des Jahresbruttobezuges gebührte, womit die Bonifikation auch bei Übererfüllung der vereinbarten Ziele begrenzt war. Die Gewährung eines zusätzlichen freiwilligen Sonderbonus von 20 % des Bruttojahresbezuges konnte der RH sachlich nicht nachvollziehen.

## Geschäftsführung

### Ausschreibung der kaufmännischen Geschäftsführung

**10.1** (1) Das Präsidium der Österreichische Bundesbahnen– Holding Aktiengesellschaft beschloss im Februar 2005, dass zur Verwirklichung des Vier–Augen–Prinzips in der Geschäftsführung der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH unverzüglich die Position eines zweiten Geschäftsführers auszuschreiben sei.

Im März 2005 wurde namens des Vorstands der ÖBB–Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft diese Position öffentlich ausgeschrieben. Es war weder im Vorstand noch im Aufsichtsrat der genannten Gesellschaft ein derartiger Beschluss gefasst worden.

Die Evaluierung der insgesamt 16 Bewerber nahm das schon bei der Ausschreibung des ersten Geschäftsführers herangezogene Personalberatungsunternehmen vor. Dieses zog drei der 16 Bewerber in die engere Wahl. Das Personalberatungsunternehmen erhielt für die Evaluierung 21.300 EUR.

Über die Auswahl und Beauftragung des Personalberatungsunternehmens konnten von der für Personalangelegenheiten zuständigen ÖBB–Dienstleistungs Gesellschaft mbH keine Unterlagen vorgelegt werden.

Laut Protokoll über die Sitzung des Vorstandes der Österreichische Bundesbahnen– Holding Aktiengesellschaft vom 25. Mai 2005 hatte jedoch die bestgeeignete Kandidatin mit Schreiben vom 24. Mai 2005 ihre Bewerbung zurückgezogen. Laut Mitteilung der ÖBB–Dienstleistungs Gesellschaft mbH vom September 2007 waren sämtliche verbliebenen Bewerber für diese Position als nicht geeignet anzusehen. Vom Personalberatungsunternehmen sei dem Präsidium des Aufsichtsrates demnach empfohlen worden, „von einer Besetzung der ausgeschriebenen Position mit einem dieser Bewerber abzusehen“.

Das Präsidium des Aufsichtsrates habe sich dieser Empfehlung angeschlossen. In der Folge habe der Aufsichtsrat der Gesellschaft beschlossen, von einer nochmaligen Interessentensuche oder Neuausschreibung dieser Position abzusehen und den beabsichtigten Effekt (Vier–Augen–Prinzip) anderweitig, nämlich durch Einbindung des Vorstandes der Muttergesellschaft, zu erzielen.

(2) Die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft konnte keine Protokolle über Sitzungen des Vorstandes vorlegen, die dessen eingehende Befassung mit der Bestellung eines zweiten Geschäftsführers der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH belegt hätten. Nach den Protokollen über die Sitzungen des Aufsichtsrates der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft befasste sich auch dieser in den Jahren 2005 und 2006 nicht mit der Besetzung bzw. der Unterlassung der Besetzung der Position des kaufmännischen Geschäftsführers in der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH.

Nach den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen sowie insbesondere nach § 15 GmbH-Gesetz war die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft als Alleineigentümerin für die Bestellung der Geschäftsführung der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH sowie nach dem Stellenbesetzungsgesetz auch für deren Ausschreibung zuständig.

(3) Im Jänner 2007 berichtete die ÖBB-Dienstleistungs Gesellschaft mbH an den Vorstand der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft, dass der Aufsichtsrat der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft in seiner 17. Sitzung vom Dezember 2006 die Ausschreibung des kaufmännischen Geschäftsführers der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH bereits genehmigt habe. Das Besetzungsverfahren wurde jedoch bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung durch den RH im Oktober 2007 nicht eingeleitet. Die ÖBB-Dienstleistungs Gesellschaft mbH begründete dies mit der bevorstehenden Neukonstituierung des Aufsichtsrates der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft sowie der im Jänner 2007 auf Eigentümerebene begonnenen Diskussion über eine weitere Strukturreform im ÖBB-Konzern.

Die Aktivitäten der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft gingen somit weit über die im Bundesbahnstrukturgesetz 2003 festgelegte Zielsetzung einer einheitlichen strategischen Ausrichtung der operativen Gesellschaften sowie über die in der Satzung der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft festgelegte Mitwirkung bei der Bestellung der Geschäftsführung hinaus.

- 10.2** (1) Der RH bemängelte, dass trotz der im März 2005 in die Wege geleiteten Ausschreibung die Besetzung des kaufmännischen Geschäftsführers unterblieb. Die Gründe hierfür waren nicht nachvollziehbar.

## Geschäftsführung

Die zuständige ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft nahm ihre gesellschaftsrechtliche Verantwortung für die Besetzung der Geschäftsführung der Tochtergesellschaft nicht wahr. Statt dessen befasste sich die Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft mehrfach mit dieser Angelegenheit, ohne jedoch eine klare Linie erkennen zu lassen.

(2) Der RH bemängelte diese Vorgangsweise und strich in diesem Zusammenhang die Verantwortlichkeit des Vorstandes nach den Bestimmungen des Aktiengesetzes, des Bundesbahnstrukturgesetzes 2003 und des Stellenbesetzungsgesetzes besonders hervor. Nach diesen Bestimmungen kann die Eigenverantwortlichkeit des Vorstandes einer AG nicht beschränkt werden.

Der RH empfahl,

- die gesellschaftsrechtliche Verantwortlichkeit durch die jeweiligen Organe zu beachten,
- im Hinblick auf das inzwischen erreichte Gebarungsvolumen und die damit verbundenen Aufgaben der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH das „Vier-Augen-Prinzip“ gesellschaftsintern ehestmöglich sicherzustellen,
- die Auswahl und Beauftragung von Personalberatungsunternehmen ausreichend zu dokumentieren.

## Bonifikationen

**11.1** Den Dienstverträgen zufolge gebührten den vier Angestellten der zweiten Führungsebene der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH leistungsabhängige Bonifikationen bis zu höchstens 30 % des Jahresbruttobezuges des jeweils letzten Geschäftsjahres. Daraus ergab sich für diese Bonifikationen ein Gesamtrahmen von rd. 100.000 EUR. Die Höhe der Bonifikation ermittelte sich in Abhängigkeit vom Grad der Erreichung der Ziele, die der Angestellte mit der Geschäftsführung jährlich im Vorhinein schriftlich zu vereinbaren hatte.

Die Angestellten der zweiten Führungsebene und die Geschäftsführerin vereinbarten Anfang Juli 2006 schriftlich die Ziele für das laufende Jahr. Diese betrafen beispielsweise konkrete Ziele bei Projekten, aber auch Personalziele, wie die Durchführung von Mitarbeitergesprächen. In einem Fall endete der für die Erreichung eines relativ hoch bewerteten Zieles (30 %) vorgegebene Zeitrahmen Ende Juni 2006, also vor Abschluss der schriftlichen Zielvereinbarung.

Drei Angestellte erhielten 2006 höchstmögliche Bonifikationen für das Jahr 2005, obwohl das von der Geschäftsführerin zu bestätigende Ausmaß der Zielerreichung noch nicht dokumentiert war.

**11.2** Der RH bemängelte die verspätete schriftliche Zielvereinbarung, die fehlende Beurteilung der Zielerreichung sowie die unzureichende Dokumentation. Dadurch war für den RH die beabsichtigte Leistungskomponente nur eingeschränkt erkennbar. Der RH erachtete die Heranziehung von üblichen, zeitgemäßen Führungsaufgaben, wie z.B. die Durchführung von Mitarbeitergesprächen, als Bonifikationsziel nicht geeignet.

### Unternehmensstrategie

**12.1** Eine Unternehmensstrategie im Sinne einer schriftlich festgelegten langfristigen, strategischen Liegenschaftsplanung lag nicht vor. Die Erstellung einer Liegenschafts-Portfolio-Managementstrategie, welche eine systematische Analyse des Immobilien-Portfolios, eine Risiko- und Ertragsanalyse sowie eine Rentabilitätsbetrachtung für die einzelnen Liegenschaften umfassen sollte, war überdies mit der Muttergesellschaft vertraglich vereinbart. Sie wurde jedoch nicht erfüllt.

**12.2** Der RH bemängelte das Fehlen strategischer Grundlagen und sah darin eine Nichterfüllung der im Immobilienmanagementvertrag im August 2005 vertraglich festgelegten Leistungen.

Er empfahl, eine mehrjährige Immobilienstrategie im Sinne der vertraglich festgelegten Vorgaben umgehend auszuarbeiten.

**12.3** *Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH erklärte, dass aufgrund der Anlaufschwierigkeiten zunächst die übernommenen Strukturen neu zu ordnen und zu organisieren gewesen seien. Erst danach habe eine Immobilienstrategie erarbeitet werden können. Entgegen der Meinung des RH sei im Immobilienmanagementvertrag kein Passus enthalten, der sie zur Ausarbeitung einer Immobilienstrategie verpflichtete. Dementsprechend bestünde ein Unterschied zwischen dem Ausarbeiten einer mehrjährigen Immobilienstrategie – diese sei auch Holding-Angelegenheit und Eigentümer-Sache – und dem Erfüllen des Immobilienmanagementvertrages.*

*Außerdem wäre in der Aufsichtsratssitzung der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH vom 24. November 2005 in Anwesenheit des für Immobilien zuständigen Ressortvorstandes der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft ein erster Vorschlag der Immobilienstrategie präsentiert worden, der – nach weiterer Überarbeitung im Aufsichtsrat – der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft*

## Unternehmensstrategie

*vom 12. Dezember 2006 vorgestellt worden sei. In einer gemeinsamen Aufsichtsratssitzung von ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft und Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft am 24. Oktober 2007 seien von der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft und der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH anhand einer Folienpräsentation Strategie-Kerninhalte präsentiert worden.*

*Da der gesamte Liegenschaftsbestand zum 1. Jänner 2005 unbearbeitet und historisch gewachsen war, wären zunächst Analysen für Teilportfolios unabdingbar gewesen, um überhaupt die Möglichkeit einer chancen- und risikoorientierten Optimierung im Sinne des Eigentümers vorschlagen zu können.*

- 12.4** Der RH verwies zunächst auf die Präambel des Immobilienmanagementvertrages, wonach durch den Abschluss dieses Vertrages „dem gesetzlichen Auftrag des § 24 BBG entsprochen und die dort definierten Aufgaben der Immobilien GmbH näher definiert und ausgestaltet“ wurden. Daraus ergab sich nach Ansicht des RH zweifelsfrei, dass dieser Vertrag sämtliche gesetzlichen Aufgaben umfasste, unabhängig davon, ob sie expressis verbis in den Vertrag aufgenommen wurden.

Gemäß § 24 des Bundesbahnstrukturgesetzes 2003 war Aufgabe der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH insbesondere die Verfügung über die Nutzungsrechte sowie die bestmögliche Bewirtschaftung (einschließlich der Verwaltung) und Verwertung der Liegenschaften der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft, soweit diese nicht betriebsnotwendig waren bzw. nicht betrieblich genutzt wurden. Ergänzend und nur beispielsweise verwies der RH auch auf die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft. Danach bedurften die Festlegung der Grundstrategie und der Unternehmensstrategie sowie wesentliche Abweichungen hiervon der Zustimmung des Aufsichtsrates der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft.

Die Ansicht der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, es bestünde ein Unterschied zwischen dem Ausarbeiten einer mehrjährigen Immobilienstrategie, die auch Holdingangelegenheit und Eigentümersache ist, und dem Erfüllen des Immobilienmanagementvertrages hielt der RH für vollkommen verfehlt. Seiner Ansicht nach wäre es jedenfalls Aufgabe der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, einen längerfristig ausgerichteten Plan (Strategie) zur Erreichung des vom Gesetzgeber in Grundzügen vorgegebenen Zieles (bestmögliche Verwaltung bzw. Verwertung der Liegenschaften) auszuarbeiten. Dieser wäre dann von den zuständigen Gremien beschließen zu lassen.

Die von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH erwähnte Folienpräsentation von Strategie-Kerninhalten in einer gemeinsamen Aufsichtsratssitzung der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft und Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft erfüllte diese Erfordernisse nicht. Der RH hielt daher seine Kritik am Fehlen einer längerfristigen Immobilienstrategie aufrecht.

**Daten- und Dokumentenmanagement**

**13.1** Einheitliche Vorgaben für ein systematisches Dokumentenmanagement und eine nachvollziehbare Projektdokumentation fehlten. In diesem Zusammenhang war vor allem Folgendes hervorzuheben:

- Konsistent gestaltete Aufzeichnungen über wesentliche Daten für den Verkauf von Liegenschaften fehlten; eine durchgängige Datenstruktur im Sinne einer Datenbank war somit nicht gegeben und eine Auswertung nicht möglich.
- Verschiedene Dokumente wiesen kein Datum auf.
- Die Letztfassung von Dokumenten, wie von Berichten und Kaufverträgen, war vielfach nicht erkennbar.
- Einlangende Schriftstücke wiesen fallweise keinen Eingangsstempel auf; es fehlten Hinweise auf einen internen Verteiler und Anmerkungen bezüglich der Kenntnisnahme durch die verantwortlichen Personen.
- Eine vollständige sowie zeitnahe Erfassung und Bearbeitung der Rechnungen war nicht sichergestellt. Bei einlangenden Rechnungen fehlten fallweise Eingangsvermerke, so dass Zahlungsziele kaum verfolgt werden konnten. Vermerke über eine sachliche und rechnerische Prüfung wurden zwar immer vor der Überweisung, aber uneinheitlich handschriftlich oder IT-unterstützt vorgenommen.
- Die Führung eines Postbuches betreffend den Ein- und Ausgang von Schriftstücken war den einzelnen Organisationseinheiten überlassen.

## Daten- und Dokumentenmanagement

- Eine systematische Dokumentation von Projekten fehlte, so dass ein inhaltlicher Verlauf der Entscheidungsfindung nicht nachzuverfolgen war. Wichtige Informationen konnten somit nur bei einzelnen Personen abgefragt werden. Dies betraf insbesondere strategische Entscheidungen sowie die daraus resultierende Variantenwahl, die Festlegung von Basisdaten, die Beurteilung von Chancen und Risiken (Vor- und Nachteilen). Die nur äußerst eingeschränkte Dokumentation begründete die überprüfte Stelle mit fehlenden zeitlichen und personellen Ressourcen.
- Ein IT-unterstütztes Archiv wurde bislang überwiegend im Rechnungs- und Bestellwesen eingesetzt. Weiters war seit Oktober 2007 zur Unterstützung der Projektdokumentation eine spezielle Software in Verwendung, mit der Dokumente, Termine und andere Informationen projekt- und teamspezifisch verwaltet wurden.

### 13.2 Der RH bemängelte das Fehlen

- einer systematischen Datenerfassung für die Kenndaten der Liegenschaftsverkäufe,
- einheitlicher Standards für die Erstellung und Bearbeitung von Schriftgut sowie
- einer nachvollziehbaren Projektdokumentation.

#### Der RH empfahl

- die umgehende Einrichtung einer Datenbank, in der die Kenndaten der einzelnen Verkäufe, aber auch weitergehende Informationen über Veröffentlichung, Gutachtertätigkeit, Verkehrswert, Verkaufserlös usw. enthalten sind. Unter Verwendung der Daten könnten im Rahmen einer Workflow-Anwendung über den Stand des Verkaufsverfahrens informiert sowie Termine und Fälligkeiten verwaltet werden. Weitere Anwendungsbereiche sah der RH bei statistischen Auswertungen und im Berichtswesen;
- die Erarbeitung einheitlicher Standards für ein systematisches Dokumentenmanagement;
- die Einrichtung einer nachvollziehbaren Projektdokumentation als integrierenden Bestandteil des Projektmanagements und unverzichtbares Element einer professionellen Abwicklung;



- die rasche Umsetzung bzw. den weiteren Ausbau geplanter und zum Teil schon in Verwendung befindlicher IT für diese Bereiche. Er wies jedoch darauf hin, dass einer erfolgreichen IT-Anwendung grundsätzliche Entscheidungen hinsichtlich der Dokumentationspflichten voranzustellen sind.

**13.3** Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH teilte mit, dass sie die Empfehlung des RH zur Ausarbeitung einheitlicher Standards für ein systematisches Dokumentenmanagement und zu einer umfassenden Datenbank über Liegenschaftstransaktionen aufgreife. Sie wies aber darauf hin, dass auch bisher sämtliche vom RH genannten Daten in den Verwertungsakten dokumentiert worden wären.

## Innenrevision

- 14.1** Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH verfügte selbst über keine Organisationseinheit, die mit Aufgaben der Innenrevision betraut war. Bei der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft bestand eine Abteilung für Konzernrevision mit rd. 15 Mitarbeitern. Diese behandelte überwiegend konzernübergreifende Themen und wurde nur über Anforderung mit Problemstellungen einzelner Gesellschaften befasst. Für die geprüfte Stelle wurde die Konzernrevision erst in einem Fall tätig.
- 14.2** Der RH empfahl, angesichts des Gebarungsumfanges der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH und des spezifischen Aufgabenbereiches die erforderlichen Ressourcen für Aufgaben der Innenrevision bereitzustellen.
- 14.3** Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH hielt die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Konzernrevision für ausreichend. Es sei in größeren Konzernen üblich, die Revision nicht in Einzelgesellschaften, sondern im Konzern zu organisieren oder auszulagern.
- 14.4** Der RH hielt die Bereitstellung von Ressourcen für Aufgaben der Innenrevision weiterhin für zweckmäßig. Die Innenrevision der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH müsse jedoch nicht zwingend als Abteilung organisiert sein.

**Gutachter- und  
Rechtsberater-  
leistungen**

**15.1** Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH beauftragte insbesondere Verkehrswertgutachten zur Bewertung von Liegenschaften sowie Rechtsberatungsleistungen für Vertragserrichtungen und zur Begleitung von Verkaufsverfahren.

Die Vergabe von Aufträgen an Gutachter erfolgte – auch entgegen unternehmensinternen Regelungen – in der überwiegenden Anzahl von Fällen ohne Einholung von Vergleichsangeboten. Für zwischen März 2005 und Juli 2007 eingeholte Gutachten zahlte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH insgesamt rd. 409.000 EUR an Honoraren. Davon entfielen rd. 350.000 EUR (rd. 85 %) auf denselben Sachverständigen, wobei dieser – abgesehen von wenigen Ausnahmen – auch alle Aufträge mit einem Honorar von über 2.500 EUR erhielt. Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH begründete dies damit, dass dieser Gutachter als einziger über eine Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 10 Mill. EUR verfügt habe.

Verkehrswertgutachten wurden zumeist ohne eine Plausibilitätsprüfung übernommen. In einzelnen Fällen wären die Aussagen aufgrund der Bewertungsansätze und des ermittelten Verkehrswertes zu hinterfragen gewesen.

Aufträge für rechtliche Beratungsleistungen im Gesamtwert von rd. 300.000 EUR ergingen im Zeitraum von Juni 2005 bis Februar 2007 an zwei Rechtsanwaltskanzleien ohne Einholung von Vergleichsangeboten und – mit Ausnahme eines Auftrages in Höhe von rd. 70.000 EUR – mündlich.

**15.2** Der RH kritisierte

- die regelmäßig mündliche Beauftragung von Beratern und Gutachtern,
- die Nichteinholung von Vergleichsangeboten bei Auftragsvergaben, wodurch die Preisangemessenheit nicht sichergestellt werden konnte,
- die nahezu ausschließliche Beauftragung einzelner ausgewählter Auftragnehmer,
- die Nichteinhaltung interner Regelungen bei der Vergabe insbesondere durch die Geschäftsführung und die damit verbundene negative Vorbildwirkung innerhalb des Unternehmens sowie

- die Übernahme der in Verkehrswertgutachten getroffenen Aussagen ohne eine ausreichende Plausibilitätsprüfung.

Der RH empfahl, in Hinkunft eine transparente und nachvollziehbare Vorgangsweise sicherzustellen, die jeden Vorwurf einer einseitigen Bevorzugung einzelner Unternehmen ausschließt.

Weiters regte er die Erstellung einer umfassenden Datenbank als Grundlage für eine nach dem Rotationsprinzip erfolgende Beauftragung von Gutachter- und Rechtsberaterleistungen an.

- 15.3** *Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH teilte mit, sie habe nur in einigen speziellen Fällen, in welchen „Alleinstellungsmerkmale“ für den Beauftragten bestanden, auf die Einholung von Vergleichsangeboten verzichtet. Im Arbeitsprozess habe es oft erhebliche Vorteile, in ähnlichen Fällen mit dem gleichen Gutachter zusammen zu arbeiten.*

*Direktbeauftragungen seien von der Geschäftsführung erteilt worden, um eine negative Vorbildwirkung für das Unternehmen zu verhindern. Grundsätzlich ginge sie von der Professionalität eines gerichtlich beeideten Sachverständigen aus. Eine Datenbank für Rechtsberatungsleistungen stünde seit Anfang 2008 zur Verfügung. Der Vorschlag des RH zur Erstellung einer Datenbank für Gutachterleistungen werde aufgegriffen.*

- 15.4** Der RH entgegnete, die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH habe nicht nur in einzelnen speziellen Fällen, sondern in der überwiegenden Anzahl der Fälle auf die Einholung von Vergleichsangeboten verzichtet. Er konnte bei den überprüften Vergaben auch keine Gründe für die Nichteinholung von Vergleichsgutachten erkennen. Wenn die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH grundsätzlich von der Professionalität eines gerichtlich beeideten Sachverständigen ausginge, könnte sie auch verschiedene Gutachter beauftragen. Die von ihr behauptete Plausibilitätsprüfung bei jedem Gutachten konnte der RH nicht nachvollziehen, weil Prüfvermerke und eine diesbezügliche Dokumentation fehlten.

### **Immobilienwirtschaftliche Bewertungsleistungen Hauptbahnhof Wien**

**16.1** (1) Im Zuge der Vorbereitungen der Errichtung des Hauptbahnhofes Wien führte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH im Juni 2006 ein „Verhandlungsverfahren ohne vorherigen Aufruf zum Wettbewerb“ zur Vergabe der immobilienwirtschaftlichen Bewertungsleistungen für den Hauptbahnhof Wien durch.

Sie kontaktierte drei frei ausgewählte Gutachter und versandte an diese die Ausschreibungsunterlagen. Nach der für Mitte Juli 2006 angesetzten Angebotseröffnung und -prüfung sollten ein bis drei Verhandlungsrunden folgen, um den gesamten Vertragsinhalt und Leistungsgegenstand zu erarbeiten. Danach sollte nach einem „Last and Bestoffer“ auf der Basis einer kommissionellen Entscheidung der Zuschlag an den wirtschaftlich und technisch günstigsten Bieter erfolgen. Nach den Angebotsbestimmungen waren sowohl Bietergemeinschaften als auch Subunternehmer zugelassen.

Für die Ermittlung des besten Angebots definierte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH im Rahmen eines Punktesystems Zuschlagskriterien. Die häufig von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH bei anderen Gutachteraufträgen als einziges Kriterium ins Treffen geführte Haftungssumme von Gutachtern war jedoch bei der gegenständlichen Vergabe kein Bewertungskriterium.

Um für die Vergabe den Unterschwellenbereich mit einem Maximalwert von 422.000 EUR sicherzustellen, sah das Punktesystem null Punkte für alle Angebote mit einer Summe von über 420.000 EUR vor. Für das niedrigste Angebot war die volle Punktezahl vorgesehen. Den restlichen Angebotssummen waren Punkte im prozentuellen Verhältnis ihrer Abweichung vom niedrigsten Preis zuzuordnen.

(2) Laut Protokoll der Angebotseröffnung vom Juli 2006 erfolgte eine Prüfung auf Vollständigkeit und ordnungsgemäße Fertigung durch die Bieter. Gemeinsam mit einer Vorbegutachtung anhand einer Punktebewertung wurden die eingelangten Angebote an die aus der Führungsebene der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH zusammengesetzte Bewertungskommission weitergeleitet.

Im Rahmen der Auswertung der Angebote änderte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH die Beurteilungsgrundlagen für die Zuteilung der Bewertungspunkte: Bei der Bewertung „Personal und Ausstattung“ wurde von der ursprünglichen Absicht, die Länge der einschlägigen Berufserfahrung, den Umfang der fachspezifischen Ausbildung sowie die technische Ausstattung zu bewerten, abgegangen. Schließlich war nur mehr die Anzahl der Befugten und beeideten Sachverständigen ausschlaggebend.



Lediglich ein bereits oftmals beauftragtes Unternehmen verfügte über zwei Sachverständige und konnte damit die maximal erzielbare Punktezahl erreichen. Auch beim Kriterium „Referenzen“ kamen neue von den Angebotsunterlagen abweichende Maßstäbe zur Anwendung, die sich nunmehr lediglich auf die Anzahl der Referenzen bezogen. Die ursprünglich angeführten Bewertungsgrundlagen, wie Auftragswert, zeitliche Nähe und inhaltlicher Bezug, wurden nicht herangezogen.

Weitere Verhandlungsrunden, wie in der Ausschreibung angekündigt, sowie die Einholung eines „Last and Bestoffer“ unterblieben ohne Angabe von Gründen. Das von der Geschäftsführung gefertigte Kommissionsergebnis der Angebotsprüfung, das weder eine Geschäftszahl noch ein Datum aufwies, bildete die Grundlage für die Zuschlagerteilung vom Oktober 2006.

**16.2** Die Vorgangsweise der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH stand nach Ansicht des RH nicht im Einklang mit einem transparenten und regelförmigen Vergabeverfahren. Der RH bemängelte daher

- die nicht nachvollziehbare Anwendung der Zuschlagskriterien für die Bestbieterermittlung, weil die ursprünglich festgelegten Maßstäbe in der endgültigen Bewertung kaum wiederzufinden waren;
- den Wegfall der geplanten weiteren Verhandlungsrunden, weil sich die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH dadurch der Möglichkeit begab, die vorliegenden Ergebnisse unter Ausnutzung des Wettbewerbes zu optimieren;
- die Änderung der Zuschlagskriterien während des laufenden Verfahrens.

Der RH empfahl, im Sinne der Transparenz von Vergabeentscheidungen

- Punktesysteme zur Bestbieterermittlung im Vorfeld genau festzulegen, eingehend zu prüfen und ihre Wirkungsweise im Sinne der gestellten Vorgaben sicherzustellen und
- vorgegebene Verfahren tatsächlich einzuhalten.

**16.3** Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH nahm die Kritik des RH, dass ihre Vorgangsweise nicht im Einklang mit einem transparenten und regelförmigen Vergabeverfahren stand, zur Kenntnis und sagte zu, sie bei zukünftigen Verfahren zu berücksichtigen.

## Standortkonzentration

Beschlussfassung,  
Ziele, Konzept

**17.1** Im Dezember 2004 beschloss der Aufsichtsrat der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft das zukünftige Grundsatzkonzept bezüglich der Standorte der Konzerngesellschaften. Die Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft gab für die ÖBB-Gesellschaften mit Standort Wien folgende Ziele vor:

- die Reduktion der zu diesem Zeitpunkt bestehenden 23 ÖBB-Standorte in Wien auf vier Hauptstandorte bis zur geplanten Fertigstellung des neuen Zentralbahnhofes im Jahr 2013;
- die Senkung der jährlichen Gebäudekosten für Miete und Betrieb von rd. 13 Mill. EUR auf geschätzte 10 Mill. EUR, also um rd. 23 %;
- die Reduktion der Nettogeschoßflächen von 145.300 m<sup>2</sup> auf 69.600 m<sup>2</sup> (- 52 %);
- die Verringerung der Anzahl der Mitarbeiter von 4.050 auf 3.245 (- 20 %);
- eine Optimierung der internen Arbeitsabläufe und
- eine bessere Kommunikation zwischen den Mitarbeitern.

Weiters sollten aus dem Verkauf von bestandfrei gewordenen Altobjekten Erlöse von insgesamt mindestens 78,8 Mill. EUR erzielt werden. Bis zum Abschluss der Gebarungsprüfung durch den RH im Oktober 2007 wurden Gebäude um rd. 49,2 Mill. EUR verkauft. Laut Auskunft der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH verfolgte die Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft das Ziel, ihre Gesellschaften statt in eigenen Büroobjekten vermehrt in Mietobjekten unterzubringen.



Entsprechende wirtschaftliche Berechnungen als Grundlage für diese Zieldefinitionen durch den Aufsichtsrat der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft lagen nicht vor. Eine Kosten-Nutzen-Analyse konnte trotz mehrmaliger Nachfrage des RH nicht beigebracht werden.

- 17.2** Der RH anerkannte die Bemühungen der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft, durch eine Standortkonzentration die Effektivität zu steigern und eine Kostensenkung zu erzielen. Er bemängelte jedoch das Fehlen von wirtschaftlichen Berechnungen und Kosten-Nutzen-Analysen sowie die lückenhafte Dokumentation der einzelnen Entscheidungen. Dies erschwerte sowohl die Nachvollziehbarkeit als auch die spätere Evaluierung der Zielerreichung.

Der RH empfahl, bei zukünftigen Standortentscheidungen die Kosten für angemietete Objekte den Kapitalkosten der Altobjekte inklusive deren Instandhaltungsinvestitionen gegenüberzustellen, um die Wirtschaftlichkeit solcher Projekte bewerten zu können. Weiters wäre für eine Dokumentation der Entscheidungen zu sorgen.

- 17.3** *Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH wies zunächst darauf hin, dass es sich um ein laufendes Projekt handle und nur Teilprojekte abgeschlossen seien. Eine Evaluierung der Zielerreichung könne erst nach Abschluss der Standortkonzentration erfolgen. Die Empfehlung des RH hinsichtlich einer Gegenüberstellung der Mietkosten zu den Kapitalkosten der Altobjekte inklusive Instandhaltungsinvestitionen werde zur Kenntnis genommen.*

Standort ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH

- 18.1** Das Konzept der Standortkonzentration sah für die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH einen gemeinsamen Standort am zukünftigen Zentralbahnhof mit der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft und der ÖBB-Dienstleistungs Gesellschaft mbH vor. Die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft als Muttergesellschaft der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH sollte jedoch am zukünftigen Zielstandort Praterstern untergebracht werden. Eine örtliche Nähe der Eigentümerin zu der mit der Verwertung und dem Facility Management betrauten Tochtergesellschaft wäre somit nicht gegeben. Unterlagen, wie es zu dieser Aufteilung der Konzerngesellschaften gekommen war, konnten nicht vorgelegt werden.
- 18.2** Die im Rahmen der Standortkonzentration beabsichtigten Synergieeffekte werden durch die getrennten Standorte der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH und der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft in Frage gestellt.

## Standortkonzentration

Der RH empfahl – vor dem Hintergrund der vom Unternehmen gesetzten Ziele, die internen Arbeitsabläufe zu optimieren sowie die Kommunikation der Mitarbeiter zu verbessern – eine Evaluierung dieser Standortentscheidung.

**18.3** *Laut Stellungnahme der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH wäre im Umfeld des bereits im Jahr 2004 für die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft festgelegten Standortes Arcade Meidling nur ein Standort in Frage gekommen. Man habe sich aber mit dem Vermieter vor allem wegen der Miethöhe nicht einigen können. Der Standort Wienerberg biete sowohl hinsichtlich der Kosten als auch hinsichtlich der Lage zum Verkehrsknoten Meidling beste Voraussetzungen. Der endgültige Standort für die Infrastrukturgesellschaften am Praterstern sei mit dem künftigen Standort der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH am Hauptbahnhof durch Schnellbahn und U-Bahn bestens verbunden.*

**18.4** Nach Ansicht des RH können auch sehr gute öffentliche Verkehrsverbindungen zwischen den Standorten die Vorteile eines gemeinsamen Standortes nicht ersetzen.

Zwischenstandort  
Wien 10, Wienerberg

**19.1** Während der Umsetzung der Standortkonzentration entschied die Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft im Juni 2005, die Standorte der ÖBB-Dienstleistungs Gesellschaft mbH, der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH und der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft im Herbst 2005 am gemeinsamen Zwischenstandort Wienerberg zusammenzulegen.

Die Gründe dafür waren laut Auskunft der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH

- die Zusammenführung der Mitarbeiter der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH von bisher sieben Standorten in Wien,
- die mangelnde Eignung der bestehenden Räumlichkeiten in der Elisabethstraße 9 für eine weitere Nutzung bis zur Fertigstellung des Zielstandortes Zentralbahnhof im Jahr 2013 sowie
- das Argument der Kostenersparnis.





Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH hielt in den Anträgen an den Aufsichtsrat der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft und der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft fest, dass mehrere Bürostandorte geprüft und vorverhandelt worden seien.

Auf eine parlamentarische Anfrage vom November 2005 betreffend den Zwischenstandort Wienerberg teilte die Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft mit, dass die Übersiedlung in die Büros des Vienna Twin Towers und des Vienna Business Parks unter Berücksichtigung der notwendigen Flächen für rd. 600 Mitarbeiter und nach Abwägung aller Varianten vorgenommen wurde. Weiters wies die Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft darauf hin, dass sie auf die Wirtschaftlichkeit besonderes Augenmerk gelegt habe. Sie habe sowohl die Gegebenheiten am alten Standort der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft als auch Alternativprojekte ausreichend geprüft.

Für die Alternativprojekte lagen lediglich von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH erstellte Übersichtslisten vor, in denen die am jeweiligen Standort verfügbaren Gesamtflächen und die monatliche Miete pro m<sup>2</sup> ausgewiesen waren. Unterlagen über Verhandlungen mit den Vermietern und diesbezügliche Ergebnisse sowie die zur Entscheidungsfindung vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen konnten trotz mehrmaliger Urgezen nicht vorgelegt werden.

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung im September 2007 waren rd. 460 Mitarbeiter, insbesondere der ÖBB-Infrastruktur Betrieb Aktiengesellschaft, am alten Standort der Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft, Wien, Elisabethstraße 9, wieder untergebracht. Diese sollten jedoch nach zwei Jahren in das dann fertiggestellte Objekt, Wien, Nordbahnstraße 50, übersiedeln.

#### 19.2 Der RH bemängelte das Fehlen

- verhandelter Alternativen,
- von Wirtschaftlichkeitsberechnungen,
- daraus hervorgehender differenzierter Variantenbetrachtungen,

## Standortkonzentration

- schriftlicher Grundlagen für die Wahl des Zwischenstandortes, Wien 10, Wienerberg sowie
- einer örtlichen Nähe der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH zur ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft als Muttergesellschaft auch am Zwischenstandort trotz enger Verflechtung der Aufgabengebiete.

Für den RH war daher nicht nachvollziehbar, auf welchen Grundlagen die Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft ihre Entscheidung aufgebaut hatte.

**19.3** *Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH wies darauf hin, dass für die Anmietung von Objekten nicht allein die Mietkosten pro m<sup>2</sup> entscheidend seien. Vielmehr würden die Kosten pro Arbeitsplatz die relevante Größe darstellen. Mit der planlichen Überprüfung der Standorte hinsichtlich Flächeneffizienz und der damit ableitbaren Kosten pro Arbeitsplatz sei der Standort Wienerberg der wirtschaftlichste gewesen.*

**19.4** Der RH hielt seine Kritik am Fehlen verhandelter Alternativen, daraus hervorgehender differenzierter Variantenbetrachtungen und schriftlicher Grundlagen für die Wahl des Zwischenstandortes, Wien 10, Wienerberg aufrecht, weil eine nur planliche Überprüfung diese Erfordernisse nicht ersetzen konnte.

Kennzahl Fläche pro  
Mitarbeiter Wien,  
Elisabethstraße 9

**20.1** Im Frühjahr 2005 ermittelte ein Architekturbüro im Auftrag der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH für die Liegenschaft Wien, Elisabethstraße 9 eine Nettogrundfläche der in Verwendung stehenden Büros von 15.574 m<sup>2</sup>.

Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH ermittelte hingegen – ausgehend von einer Nettogrundfläche von 23.269 m<sup>2</sup> und einer Belegung mit 486 Mitarbeitern – eine Fläche pro Mitarbeiter von rd. 48 m<sup>2</sup>. Die sich daraus ergebenden monatlichen Kosten für einen solchen Arbeitsplatz mit 540 EUR pro Mitarbeiter legte sie ihrer Standortentscheidung zugrunde.

Der RH ermittelte unter Heranziehung der vom Architekturbüro errechneten tatsächlichen Nettogrundflächen von 15.574 m<sup>2</sup> für die Büros und nach Abzug eines 5 %igen Abschlags für Funktions- und Verkehrsflächen einen Flächenbedarf von nur rd. 30 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiter sowie monatliche Kosten pro Arbeitsplatz von rd. 338 EUR.



- 20.2** Der RH bemängelte die von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH angestellte Berechnung der Kosten pro Arbeitsplatz, die infolge mangelhafter Ausgangsdaten zu unrichtigen Aussagen führte. Diese Kennzahlen waren somit als Grundlage für die Entscheidungsfindung bei der Standortevaluierung nicht geeignet.
- 20.3** *Laut Stellungnahme der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH sei zur Vergleichbarkeit der Flächen die Mietfläche von 18.304 m<sup>2</sup> laut Raumbuch (2004) um die Allgemeinflächen zu erhöhen und nicht – wie vom RH dargestellt – zu reduzieren. Da zur Zeit ihrer Erhebungen keine detaillierte Vermessung des Objektes vorgelegen sei, habe sie die Nutzfläche des Gebäudes (23.269 m<sup>2</sup>) als Grundlage für die Vergleichsmietfläche herangezogen.*
- 20.4** Der RH entgegnete, dass er für seine Kennzahlenberechnung eine von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH übergebene Bestandsfeststellungsstudie herangezogen hatte. Diese hatte ein Architekturbüro im Auftrag der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH im Mai 2005 erstellt.

Da bekannt war, dass die zu dieser Zeit vorliegenden Flächenaufstellungen der Elisabethstraße 9 ungenau waren, nahm das Architekturbüro eine neue Nettogrundflächenberechnung vor. Nach dieser verfügte die Elisabethstraße 9 ohne Keller und Dachgeschoß – diese wurden nicht als Bürofläche genutzt – über eine Nettogrundfläche von 15.574 m<sup>2</sup>.

Um von dieser auf eine vergleichbare Mietfläche zu kommen, nahm der RH einen 5 %igen Abschlag von der Nettogrundfläche vor. Die von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH in ihrer Stellungnahme vertretene Ansicht, die ihrer Berechnung zugrunde gelegte Zahlenbasis wäre als geeignet anzusehen, war für den RH nicht nachvollziehbar; die Gesellschaft hatte auf altes und – wie zwischenzeitlich bekannt – unrichtiges Zahlenmaterial zugegriffen.

## Standortkonzentration

Arbeitnehmerschutz  
Wien 10, Wienerberg

**21.1** Kurz vor der Unterzeichnung des Mietvertrages Anfang August 2005 wies der arbeitsmedizinische Dienst der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH unter anderem auf die Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes hin, wonach für den Aufenthalt während der Arbeitspausen geeignete Aufenthaltsräume für die Arbeitnehmer zur Verfügung zu stellen wären.

Das zuständige Arbeitsinspektorat beanstandete im Februar 2006 neben anderen Mängeln auch das Fehlen der gesetzlich vorgeschriebenen Aufenthaltsräume. Es erstattete im Februar 2007 nach einer neuerlichen Besichtigung Anzeige wegen der wiederholten Übertretung. Im April 2007 verfügte der Magistrat der Stadt Wien eine Verwaltungsstrafe in Höhe von 1.570 EUR über den verantwortlichen Geschäftsführer der ÖBB-Dienstleistungs Gesellschaft mbH. Dieser legte dagegen Berufung ein.

**21.2** Der RH bemängelte die Nichteinrichtung von vorgeschriebenen Aufenthaltsräumen und in der Folge die wiederholte Nichteinhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes am Standort Wien 10, Wienerberg. Besonders erschwerend erachtete er die Tatsache, dass der eigene arbeitsmedizinische Dienst von Anfang an auch auf die Notwendigkeit von Aufenthaltsräumen hingewiesen hatte; der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH als fachspezifischem Unternehmen gelang es nicht, in einem Zeitraum von mehr als einem Jahr Abhilfe zu schaffen.

**21.3** *Laut Stellungnahme der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH habe der zuständige Arbeitsinspektor die Belegungsplanung bei Abstimmungsgesprächen mündlich freigegeben.*

**21.4** Der RH entgegnete, dass die angebliche mündliche Freigabe durch den Arbeitsinspektor nicht dokumentiert war. Mangels einer Niederschrift konnte sie auch keine Rechtswirkung entfalten und damit Rechtssicherheit bieten.

## Ausgewählte Projekte

### Allgemeines

**22.1** Im Rahmen der Gebarungsüberprüfung durch den RH wurden im Sinne des Prüfungsersuchens jene Projekte und Liegenschaftsverkäufe behandelt, die Gegenstand der medialen Berichterstattung waren. Außerdem erfolgte eine Auswahl anhand einer systematischen Grobanalyse aller Verkäufe. Dabei waren die Höhe des Volumens und die Komplexität der Transaktionen ausschlaggebend. Vorrangiges Prüfungsziel war die Beurteilung dieser Geschäftsfälle im Hinblick auf ein professionelles Immobilienmanagement und die Einhaltung der gebotenen Grundsätze der Transparenz, Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Effizienz.

Der RH beschränkte sich auf folgende im gegenständlichen Bericht erfassten Geschäftsfälle:

- Wien, Erdberger Lände 36 – 48,
- Wien, Nordbahnstraße 50,
- Wien, Gauermanngasse 2 – 4,
- Wien, Elisabethstraße 20,
- Wien, Friedrichstraße 4,
- Linz, Frachtenbahnhof,
- Linz, Poschacher Villa,
- Gmunden, Seebahnhof,
- Liegenschaftsverkäufe Wolfgangsee und Bodensee,
- Liegenschaftsverkäufe Wörthersee und
- Villach, St. Leonharder See.

## Allgemeines

### 22.2 Der RH hob insbesondere folgende Bemängelungen hervor:

- fehlende Strategie hinsichtlich der Liegenschaftsverkäufe und einer Portfolioanalyse;
- fehlende Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Kosten–Nutzen–Analysen;
- fehlende Optimierung des Verkaufs durch eingeschränkte Interessensuche;
- fehlende Transparenz bei der Auswahl der Investoren und nicht dokumentierte Entscheidungsfindung;
- Ungleichbehandlung der Bieter durch Verletzung der Verfahrensregeln;
- mündliche Vergabe von Gutachterleistungen und ohne Einholung von Vergleichsangeboten an einzelne ausgewählte Auftragnehmer sowie
- Übernahme von Gutachten trotz un schlüssiger Bewertungsansätze ohne Plausibilitätsprüfung.

**22.3** *Die ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH widersprach der Feststellung des RH, dass Kosten–Nutzen–Analysen nicht vorgelegen hätten. Sie habe dem RH Unterlagen zu den verschiedensten Grundtransaktionen zur Verfügung gestellt, die von diesem auch näher geprüft worden seien, aber keinen Eingang in das Prüfungsergebnis gefunden hätten.*

**22.4** Da die Kenndaten der Liegenschaftsverkäufe nur aus den einzelnen Akten entnommen werden konnten und eine diesbezügliche Datenbank bislang fehlte, musste der RH für die von ihm geprüften Geschäftsfälle zunächst verschiedene Akten anfordern. Er untersuchte – wie bereits ausgeführt – die im Bericht enthaltenen spezifischen Transaktionen näher.

**Liegenschaftsverkauf und Rückmietung Wien, Erdberger Lände 36 – 38**

## Bürogebäude

**23.1** Das Gebäude der zur Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft gehörenden Österreichische Postbus Aktiengesellschaft wurde Ende 2004 als einer der vier Zielstandorte des Projektes Standortkonzentration für die Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft bestimmt. Aufgrund des Bauzustandes war eine umfassende Adaptierung des Gebäudes erforderlich. Konkrete schriftliche Konzepte für die Entwicklung dieser Liegenschaft sowie eine Kosten-Nutzen-Analyse bezüglich möglicher Varianten lagen zu dieser Zeit nicht vor.

Ab Sommer 2005 verhandelte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH im Auftrag der Eigentümerin mit drei Investoren über den Verkauf der Liegenschaft Erdberger Lände und den gleichzeitigen Abschluss eines Mietvertrages mit einem 10jährigen Kündigungsverzicht der Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft. Unterlagen über die Kriterien für die Auswahl der drei Investoren lagen nicht vor.

Die drei vorliegenden Angebote enthielten zwar einen Kaufpreis, die meisten Vertragspunkte waren jedoch noch zu regeln. Weitere Unterlagen zu den geführten Verhandlungen lagen laut Auskunft der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH nicht vor, weil der Großteil der Verhandlungen in Sitzungen und Besprechungen erfolgte, über die keine Protokolle angefertigt wurden. Auch über die Auswahl der drei Interessenten konnte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH keine Auskunft geben.

Ungeachtet eines im November 2003 eingeholten Verkehrswertgutachtens (Verkehrswert von 14,80 Mill. EUR bei einer vermietbaren Bürofläche von 20.416 m<sup>2</sup>) beauftragte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH im Herbst 2005 ein neues Gutachten bei einem anderen Sachverständigen zu einem Honorar von 16.000 EUR, ohne Vergleichsangebote einzuholen. Im neuen Gutachten vom November 2005 schien eine vermietbare Bürofläche von nur 17.028 m<sup>2</sup> auf, also um 3.388 m<sup>2</sup> weniger. Dennoch ergab das nun vorliegende Gutachten einen Verkehrswert von 14,74 Mill. EUR, also lediglich 60.000 EUR weniger als das ursprüngliche Gutachten.

## Liegenschaftsverkauf und Rückmietung Wien, Erdberger Lände 36 – 38

In der Aufsichtsratssitzung der Österreichische Postbus Aktiengesellschaft vom Dezember 2005 berichtete die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, dass ein Verkehrswertgutachten in Höhe von 16,30 Mill. EUR vorläge und ein verbindliches Angebot mit einem Mindestkaufpreis in Höhe von 21,22 Mill. EUR eingelangt sei. Der gleichzeitig zu errichtende Mietvertrag im Sinne eines „Sale and Lease Back“ war im Protokoll des Aufsichtsrates nicht erwähnt. Die Eigentümerin stimmte dem Verkauf des Bürogebäudes zu.

Der Kaufvertrag mit dem Bestbieter enthielt einen Kaufpreis von 22,05 Mill. EUR und wurde gleichzeitig mit dem Mietvertrag der Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft im Februar 2006 unterzeichnet.

### 23.2 Der RH sah sich zu folgenden kritischen Anmerkungen veranlasst:

- Eine Kosten-Nutzen-Analyse als Entscheidungsgrundlage für die möglichen Varianten wurde nicht erstellt.
- Ein Gutachterauftrag wurde ohne die nach eigenen Richtlinien gebotene Einholung von Vergleichsangeboten vergeben.
- Die von der Geschäftsführerin der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH im Aufsichtsrat der Österreichische Postbus Aktiengesellschaft vorgetragene Informationen stimmten nicht mit den tatsächlichen Daten überein.
- Durch die nur eingeschränkte Interessentensuche verzichtete die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH auf eine größtmögliche Anzahl von Angeboten und die damit verbundene Möglichkeit der Optimierung.
- Auch beim Teilverkauf der Liegenschaft Wien, Erdberger Lände war eine Reihe von Abläufen nicht ausreichend dokumentiert und nicht nachvollziehbar. Dies betraf vor allem die Auswahl von nur drei Interessenten durch die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH und die mit diesen geführten Verhandlungen.

### 23.3 *Laut Stellungnahme der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH habe sie im Jahr 2005 den Auftrag erhalten, das Objekt als Investorenprojekt zu strukturieren. Da es sich um das erste Projekt in dieser Form gehandelt habe und ein gewisser Zeitdruck für dessen Umsetzung gegeben gewesen sei, habe sie den Gutachter „nach den Prinzipien der Marktkonformität“ beauftragt.*





Liegenschaftsverkauf und Rückmietung Wien,  
Erdberger Lände 36 – 38

Immobiliengebarung

*Die Aussage über einen Verkehrswert von 16,3 Mill. EUR im Aufsichtsrat der Österreichische Postbus Aktiengesellschaft habe sich auf ein aus dem Jahr 2004 vorliegendes Kaufangebot bezogen. Somit habe es sich bei diesem Wert nach Ansicht der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH auch um einen Verkehrswert gehandelt.*

*Für die Realisierung eines Investorenprojektes habe sie im Hinblick auf Umsetzungsgarantien und die Zuverlässigkeit des Partners auf eine breite Streuung verzichtet, weil auch mit einem eingeschränkten Bieterkreis ein hohes Maß an „Wettbewerbsfähigkeit“ gewährleistet gewesen sei.*

**23.4** Der RH entgegnete, dass ein weiterer Bieterkreis den Wettbewerb erhöht hätte.

Kosten- bzw. Miet-  
erhöhung

**24.1** (1) Der Aufsichtsrat der Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft genehmigte im Jänner 2006 die Anmietung des Bürogebäudes Wien, Erdberger Lände mit einer Mietfläche von rd. 17.000 m<sup>2</sup> und einer Jahresmiete von rd. 2,30 Mill. EUR. Der Antrag an den Aufsichtsrat wies auf eine Belegung mit rd. 850 Mitarbeitern hin. Der Hinweis war jedoch im Aufsichtsratsbeschluss selbst nicht mehr enthalten. Auch im abgeschlossenen Mietvertrag vom Februar 2006 war keine Belegungszahl angeführt.

Der Mietvertrag wies hingegen eine mietzinsrelevante Fläche von rd. 18.200 m<sup>2</sup> aus, also um 1.200 m<sup>2</sup> mehr als vom Aufsichtsrat genehmigt. Die Gesamtjahresmiete ergab sich aus einer Miete von 9,95 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat sowie der Miete von 232 Stellplätzen und entsprach mit 2,30 Mill. EUR dem Aufsichtsratsbeschluss. Dem Mietvertrag waren als integrierende Vertragsbestandteile ein Lageplan sowie eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Bürogebäudes beigelegt.

Die Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft wurde laut eigenen Angaben erstmals nach Abschluss der Mietvertragsverhandlungen mit dem Investor beigelegt.

(2) Erste Unklarheiten bezüglich der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ergaben sich unmittelbar nach Abschluss des Mietvertrages bei einer Besprechung betreffend den Umbau des Bürogebäudes.

## Liegenschaftsverkauf und Rückmietung Wien, Erdberger Lände 36 – 38

Bei einer Besprechung Anfang März 2006 ergaben sich Änderungen hinsichtlich der Belegungsplanung durch zusätzlich unterzubringende Mitarbeiter der Speditions Holding GmbH (Tochtergesellschaft der Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft), so dass nunmehr für 1.050 Personen vorzusorgen war. Weitere ungerichtete Punkte waren z.B. die Ausstattung der Betriebsküche oder der Umfang der Kühlung der Büros, Schulungsräume sowie Veranstaltungsräume und die damit verbundene Kostenübernahme.

Erstmals im April 2006 diskutierte der Aufsichtsrat der Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft über notwendig gewordene Zusatzinvestitionen, die vom Aufsichtsrat im Dezember 2006 beschlossen wurden. Dabei stimmte er einer Erhöhung des monatlichen Mietzinses von 9,95 EUR auf 11,62 EUR pro m<sup>2</sup>, einer Mietzinsvorauszahlung von rd. 1,65 Mill. EUR und einer Investition in Höhe von 3,78 Mill. EUR zu. Der größte Teil der Kostenerhöhungen betraf mit rd. 3 Mill. EUR die zusätzliche Kühlung der Büroräume. Diese wurde vom Investor empfohlen, weil die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Mietvertrages vorgesehene Lüftungsanlage nicht für die erhöhte Belegung ausgelegt war.

Im Jänner 2007 genehmigte der Aufsichtsrat der Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft zusätzlich rd. 0,94 Mill. EUR für den Küchenumbau, rd. 0,34 Mill. EUR für Küchenausstattung und rd. 0,12 Mill. EUR für Projektoptimierung und Neubauplanung.

Entgegen der zwischenzeitlich erfolgten Planung übersiedelte nur ein Teil der Speditions Holding GmbH bis Ende 2007 in das Gebäude. Tatsächlich war das Gebäude Ende November 2007 mit 842 Mitarbeitern der Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft bzw. ihrer Tochtergesellschaft belegt. Nach Auskunft der Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft vom Ende Jänner 2008 lag die monatliche Miete für Büro- und Stellflächen bei 12,47 EUR pro m<sup>2</sup>. Damit lag sie um mehr als 25 % über der ursprünglich vertraglich festgelegten Höhe, ohne Einrechnung der Mietzinsvorauszahlung und der nachträglichen Investitionskosten.

### 24.2 Der RH bemängelte

- Schwächen bei der Planung und Umsetzung der Standortkonzentration,
- die massive Kostenerhöhung durch die nachträglich geplante, tatsächlich aber nicht durchgeführte Anhebung der Belegungszahl von 850 auf 1.050 Personen,



Liegenschaftsverkauf und Rückmietung Wien,  
Erdberger Lände 36 – 38

Immobiliengebarung

- die verspätete Einbindung des Mieters Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft erst nach Abschluss der Vertragsverhandlungen und
- weitere nachträgliche Mehrkosten, die bei einer sorgfältigeren Gestaltung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vermeidbar gewesen wären.

Der RH empfahl, beim Verkauf von Liegenschaften durch eine umfassende Interessentensuche eine größtmögliche Anzahl von Angeboten zu erzielen und diese im Sinne des Wettbewerbs für ein optimales wirtschaftliches Ergebnis zu nutzen.

Darüber hinaus regte er eine frühzeitige Einbindung der künftigen Mieter in die Vertragsverhandlungen, insbesondere hinsichtlich der Festlegung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, an.

Weiters empfahl der RH, Planungsgrundlagen im Sinne einer echten Bedarfsorientierung zu erarbeiten und vorhandene Raumkapazitäten tatsächlich zu nützen.

**24.3** *Nach Mitteilung der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH habe sich der Besiedelungsstatus im April 2008 auf 829 Mitarbeiter belaufen. Bei der Planung seien auch die für ein lebendiges Unternehmen notwendigen Reserven eingeplant worden; daher sei die Aufstockung der Anzahl der Arbeitsplätze notwendig gewesen. Der einzumietende Teilkonzern sei ab Mitte des Jahres 2005 in den Prozess eingebunden gewesen, habe die Endfassung des Mietvertrages mitverhandelt und diesen nach Genehmigung durch seinen Aufsichtsrat unterfertigt.*

*Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung habe einen üblichen, dem Stand der Technik entsprechenden und im Konzern allgemein gültigen Standard definiert. Sämtliche Anmerkungen, die bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung vorlagen, seien entsprechend eingearbeitet worden. Zusätzliche Sonderausstattungen hätten auch dann zu Mehrkosten bzw. einem Anheben der Mieten geführt, wenn sie bereits vor der Vertragsunterzeichnung zu berücksichtigen gewesen wären.*

**Liegenschafts-  
verkauf und  
Rückmietung Wien,  
Nordbahnstraße 50**

**24.4** Der Ausführung der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, dass der einzumietende Teilkonzern ab Mitte 2005 in den Prozess eingebunden gewesen wäre, hielt der RH entgegen, dass dieser Mieter dem RH schriftlich mitgeteilt hatte, erst nach Abschluss der Verkaufs- und Mietvertragsverhandlungen mit dem Investor beigezogen worden zu sein. Weiters war in diesem Schreiben festgehalten, dass die gesamte Abwicklung des Projektes durch die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH alleine erfolgt sei.

**25.1** Das weitgehend leerstehende Gebäude der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft sollte nach Beschluss der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft vom August 2005 verkauft, vom Investor adaptiert und anschließend von der ÖBB-Infrastruktur Betrieb Aktiengesellschaft als Bürogebäude angemietet werden.

Eine noch von der ÖBB-Alt beauftragte Gesellschaft ermittelte im Jahr 2002 einen Verkehrswert von 9,62 Mill. EUR.

Im August 2005 stimmte der Aufsichtsrat der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft dem Verkauf der Liegenschaft an einen Investor zu einem Mindestverkaufspreis von 10,75 Mill. EUR zu.

Zehn Monate später lud die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH acht Unternehmen zur Angebotslegung ein. Das Auswahlverfahren für diese Unternehmen war nicht dokumentiert. Fünf der eingeladenen Unternehmen gaben bis Juli 2006 über dem geforderten Mindestangebot von 10,75 Mill. EUR liegende Angebote ab. In Folge führte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH mit diesen fünf Bietern Einzelverhandlungen über den Verkauf, den Umbau und die Rückmietung des Bürogebäudes mit einem Kündigungsverzicht von 15 Jahren durch.

Im Jänner 2007 legte der Bestbieter ein Kaufangebot in Höhe von rd. 13,10 Mill. EUR, verbunden mit einem gleichzeitig abzuschließenden Mietvertrag. Anfang April 2007 zog der Bestbieter sein Angebot zurück.

Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH begann daraufhin Verhandlungen mit einem bislang nicht beteiligten Investor. Zur Auswahl dieses Interessenten konnte keine Auskunft gegeben werden; eine Dokumentation über die Verhandlungen lag nicht vor. Mit diesem Investor wurde im Dezember 2007 ein Kaufvertrag in Höhe von 13,10 Mill. EUR und ein Mietvertrag mit einer Jahresmiete in Höhe von rd. 1,88 Mill. EUR abgeschlossen. Vom Investor waren zusätzlich



Liegenschaftsverkauf und Rückmietung Wien,  
Nordbahnstraße 50



Immobiliengebarung

auch die von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH mit insgesamt rd. 23,45 Mill. EUR geschätzten Umbau- und Nebenkosten sowie Honorare zu tragen.

Sowohl Kaufpreis, Investitionskosten als auch die jährliche Miete entsprachen summenmäßig dem ursprünglich im Jänner 2007 ausverhandelten Vertragsentwurf. Bei den Zusatzvereinbarungen war das nunmehrige Angebot um 50.000 EUR höher.

Entgegen dem Protokoll des Aufsichtsrates vom August 2005 wurde im Kaufvertrag die Generalübernehmerrolle (Bau einschließlich Planung) nicht von der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft, sondern vom Investor übernommen. Damit verlor die ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft die Kontrolle über Investitionsvolumen und Qualität der Bauausführung. Eine Begründung für diese maßgebliche Änderung lag nicht vor.

Bei einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ging die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH von einer Rendite von rd. 5,1 % für den Investor aus. Wesentliche Parameter dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung – wie die Umbau- und Nebenkosten sowie die Honorare – lagen jedoch nicht in Form einer detaillierten Ausarbeitung vor. Weder im Aufsichtsratsprotokoll noch in den Unterlagen der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH waren eine Beurteilung des Gebäudepotenzials, eine Betrachtung verschiedener wirtschaftlicher Varianten oder eine Analyse hinsichtlich der zu erwartenden Betriebskosten enthalten.

#### 25.2 Der RH bemängelte

- das Fehlen einer Kosten-Nutzen-Analyse, einer Beurteilung des Gebäudepotenzials sowie der zu erwartenden Betriebskosten als Entscheidungsgrundlage für die möglichen Varianten;
- die fehlende Transparenz bei der Auswahl der Investoren und bei den geführten Verhandlungen;
- die vom ursprünglichen Beschluss des Aufsichtsrates abweichende Vertragsgestaltung, die ohne dessen neuerliche Befassung erfolgte, mit nicht abschätzbaren wirtschaftlichen Folgen, und
- das Fehlen einer dokumentierten Entscheidungsfindung.

### Liegenschaftsverkauf und Rückmietung Wien, Nordbahnstraße 50

Der RH empfahl, für einen transparenten Ablauf von Projekten zu sorgen und übliche Instrumente des Projektmanagements anzuwenden.

**25.3** *Laut Stellungnahme der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH habe es sich um ein komplexes Umbauprojekt gehandelt, das unter Berücksichtigung von Zuverlässigkeit und Erfüllungsgarantie nur einen eingeschränkten Bieterkreis zugelassen hätte. Mit dem Entfall der Generalübernehmerrolle sei das Planungs- und Baurisiko von der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft auf den Käufer überwält worden. Qualität und Termine der Bauausführung würden durch Kauf- und Mietvertrag samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinlänglich sichergestellt.*

**25.4** Der RH entgegnete, dass mit der Überwälzung des Planungs- und Baurisikos auch eine Übertragung der Chancen des durch preisgünstige Bauleistungen erzielbaren wirtschaftlichen Erfolges von der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft auf den Käufer verbunden war.

### Liegenschaftsentwicklung Wien, Gauermannngasse 2 – 4

**26.1** Die im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft stehende Liegenschaft in der Gauermannngasse 2 – 4 mit einer Mietfläche von rd. 8.200 m<sup>2</sup> war nach dem Konzept der Standortkonzentration nicht als einer der vier Zielstandorte vorgesehen. Eine künftige eigene Nutzung war nicht beabsichtigt, ein Auszug des konzerninternen Mieters für Ende 2004 vorgesehen. Ungefähr 2.400 m<sup>2</sup> waren langfristig an vier externe Bestandnehmer vermietet.

Im Bebauungsplan schien für das Grundstück die zusätzliche Bestimmung „Grundfläche für öffentliche Zwecke“ auf, wodurch auch die Möglichkeit einer Enteignung gegeben war. Bereits im Jahr 2002 hatte ein Gutachter angeregt, im Hinblick auf einen möglichen Verkauf die Streichung dieser Bebauungsbestimmung zu erwirken, um einem zukünftigen Eigentümer eine entsprechende Rechtssicherheit zu bieten. Eine Umsetzung der Empfehlung erfolgte nicht.

Auch die seit 2005 mit diesen Aufgaben betraute ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH verfolgte diese Änderung der Bebauungsbestimmung nicht, obwohl sie wusste, dass eine konzerninterne künftige Nutzung nicht vorgesehen war und eine Verwertung oder Entwicklung daher nahelag.

Im Oktober 2006 empfahl die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH – mit Hinweis auf die Bebauungsbestimmung und einen dadurch „derzeit nicht möglichen“ Verkauf – die Eigenentwicklung des Objekts Gauermannngasse, um langfristige Einnahmen zu erzielen. Weiters sollte zwecks Eigenentwicklung eine Tochtergesellschaft der



Liegenschaftsentwicklung Wien,  
Gauermannngasse 2 – 4

BMVIT

Immobiliengebarung

ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft gegründet werden. Ohne eine Verfolgung der Verkaufsvariante empfahl die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH das Halten des Objektes als Ertragsimmobilie, weil der Liegenschaftsstandort aus ihrer Sicht als besonders geeignet für die Vermietung von Büroräumlichkeiten erschien.

Als Grundlage für diese Empfehlung lagen weder eine Gegenüberstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Entwicklung oder Verwertung noch ein aktualisiertes Bewertungsgutachten vor. Auch eine Abwägung der jeweiligen Chancen und Risiken erfolgte nicht.

Den Investitionsbedarf für eine Generalsanierung des Gebäudes und einen Dachgeschoßausbau wies die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH mit 11,74 Mill. EUR aus. Sie errechnete eine Projektrendite von 6,55 %.

Im November 2006 bewilligte der Vorstand der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft vorerst 1,52 Mill. EUR für die Planung, Projektentwicklung und Gründung einer Projektgesellschaft.

Im Dezember 2006 empfahl die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, aus steuerlichen Erwägungen auch eine „Enkelgesellschaft“ zu gründen. Sie zeigte erstmals die Perspektive der Veräußerung der Projektgesellschaften von bis zu 100 % an einen noch zu suchenden Kooperationspartner auf. Im Dezember 2006 stimmten sowohl der Vorstand als auch der Aufsichtsrat der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft der Gründung der „Enkelgesellschaft“ zu. Die zwei Projektgesellschaften wurden noch unmittelbar vor Jahresende errichtet. Die Einreichung der Planunterlagen bei der Baubehörde erfolgte im November 2007.

- 26.2** Der RH beanstandete das Fehlen einer zumindest mittelfristigen Immobilienstrategie. Diese wäre jedenfalls spätestens Anfang 2005 mit dem Beschluss über die Standortkonzentration zu erarbeiten gewesen.

Weiters vermisste er detaillierte, auf einer Portfolioanalyse aufbauende Unterlagen für die Grundsatzentscheidung über Verwertung oder Entwicklung.

## Liegenschaftsentwicklung Wien, Gauermannngasse 2 – 4

Einzelne in den Anträgen an den Vorstand der ÖBB–Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft getroffene Aussagen, wie die nicht gegebene Möglichkeit des Verkaufes aufgrund der Bebauungsbestimmung, konnte der RH nicht nachvollziehen. Er vertrat vielmehr die Ansicht, dass ein Antrag auf vorzeitige Löschung der Bebauungsbestimmung durchaus Erfolgsaussichten gehabt hätte, weil beim Wegfall des öffentlichen Interesses eine frühere Aufhebung grundsätzlich möglich war.

Der RH wies auch hier auf seine Empfehlungen im Zusammenhang mit der Notwendigkeit einer Immobilienstrategie hin.

**26.3** *Laut Stellungnahme der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH sei für die Beauftragung der Planung und Abgabe der Einreichung der Ablauf der Rechtskraft für die Bebauungsbestimmungen mit 30. November 2007 maßgeblich gewesen. Eine Änderung der Bebauungsbestimmungen sei im Raum gestanden, insbesondere eine Einschränkung der Möglichkeit von Dachausbauten. Die „ÖZ“–Widmung habe zu diesem Zeitpunkt eine untergeordnete Bedeutung gehabt, insbesondere im Hinblick auf die automatische Löschung Ende 2008.*

### *Nach Beurteilung*

- der Grundrisskonfiguration des Bestandes,*
- der gesetzlichen Rahmenbedingungen,*
- der zu erwartenden Sanierungskosten und*
- der gegebenen Nachfrage*

*sei der Investition gegenüber dem Verkauf der Vorzug zu geben gewesen. Die Abwägung der Chancen und Risiken sei in einem Aktenvermerk vom 15. Dezember 2006 zusammengefasst gewesen und habe die Grundlage für die Entscheidung gebildet.*

**26.4** Der RH entgegnete, dass der Vorstand der ÖBB–Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft den für die Entwicklung der Liegenschaft richtungsweisenden Beschluss bereits im November 2006 gefasst hatte und damit vor dem – angeblich die Entscheidungsgrundlage bildenden – Aktenvermerk vom 15. Dezember 2006.



**Liegenschafts-  
verkauf Wien,  
Elisabethstraße 20**

**27.1** (1) Auf der im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft stehenden Liegenschaft in der Elisabethstraße 20 befand sich ein im Jahr 1862 errichtetes historisches Stadtpalais mit einer Nettogeschosßfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> auf sechs Ebenen einschließlich des Kellers und des ausgebauten Dachgeschoßes. Mitte 2005 bis Anfang 2006 erfolgte die Absiedelung der bislang dort untergebrachten konzerneigenen Mitarbeiter. Das nunmehr bestandsfreie Objekt stand zur Disposition.

Im Jänner 2007 beauftragte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens mündlich bei jenem Sachverständigen, der bereits für das nahezu idente Nachbargebäude Elisabethstraße 18 ein Gutachten erstellt hatte. Das im März 2007 vorgelegte Gutachten wies einen Verkehrswert von 4,4 Mill. EUR aus.

Im März 2007 inserierte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH in drei großen inländischen Tageszeitungen den geplanten Verkauf der Liegenschaft und gab einen Mindestkaufpreis von 5 Mill. EUR an. Einige Tage später folgten Inserate in einer deutschen und einer Schweizer Zeitung. In den Veröffentlichungen kündigte sie ein nicht näher definiertes „Tenderverfahren“ an und setzte einen Termin für die Abgabe der Kaufangebote mit Anfang April 2007. Darüber hinaus kontaktierte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH die ihnen bekannten möglichen Interessenten direkt.

Nach einlangenden Anfragen verpflichtete die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH die Interessenten zunächst zur Vertraulichkeit und übermittelte in einem zweiten Schritt ein – vorbehaltlich der Beschlussfassung der zuständigen Gremien der Eigentümerin (ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft) geltendes – Verkaufsangebot mit Details über das Objekt. Weiters machte sie eine Vermittlungsprovision von 3 % des Kaufpreises für sich geltend und legte das wirtschaftliche Nahverhältnis zum Auftraggeber gemäß § 6 Abs. 4 Maklergesetz offen.

In der ersten Phase des Verkaufsverfahrens bis Anfang April 2007 kam es zu 113 Kontakten mit Interessenten, von denen 82 eine Vertraulichkeitserklärung zur weiteren Teilnahme unterfertigten. Bis zum gesetzten Termin fanden 25 Besichtigungen statt. Schlussendlich lagen 15 Kaufangebote vor.

## Liegenschaftsverkauf Wien, Elisabethstraße 20

(2) In der zweiten Phase forderte ein von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH beauftragter Rechtsanwalt die Interessenten auf, ein verbessertes Angebot sowie einen geeigneten Bonitätsnachweis vorzulegen. Weiters übermittelte er als Grundlage für das Rechtsgeschäft einen nicht verhandelbaren Kaufvertragsentwurf, informierte über das höchste vorliegende Kaufangebot von 6,66 Mill. EUR und wies nochmals auf die an die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH zu leistende Maklerprovision hin.

Außerdem behielt sich die Eigentümerin das Recht vor, den Verkaufsprozess jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen oder überhaupt vorzeitig zu beenden. Bis zum vorgegebenen Termin Mitte April 2007 langten acht verbindliche Kaufangebote ein; das höchste Gebot lag bei 7,8 Mill. EUR.

In der zweiten Hälfte des April 2007 trat die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH an drei mit den neuen Eigentümern der Liegenschaft Elisabethstraße 18 in Verbindung stehende Rechtsanwälte in der Hoffnung heran, einen ähnlich hohen Verkaufserlös zu erzielen. Sie übermittelte ihnen ein Kaufangebot mit dem Mindestkaufpreis der zweiten Runde und lud einen von ihnen zur Verkaufsverhandlung ein. Diese Personen hatten weder an der ersten noch an der zweiten Runde des Verfahrens teilgenommen und somit nicht die Voraussetzungen des Verfahrens erfüllt. Sie beteiligten sich auch nicht am weiteren Verfahren.

(3) In der Mitte Mai 2007 durchgeführten dritten und letzten Phase lud die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH die verbliebenen acht Interessenten zur Teilnahme an einer finalen Verkaufsverhandlung für den 22. Mai 2007 ein. Sie wies darauf hin, dass der ermittelte Bestbieter und – für den Fall seines Ausfalls – auch der Zweitplatzierte mit ihrem Kaufangebot bis zum 30. Juni 2007 im Wort zu bleiben hätten. Weiters erinnerte sie nochmals an die zeitgerechte Erbringung der Bonitätsnachweise.

Drei der geladenen Bieter brachten keine entsprechenden Nachweise bei; die vorgelegten Nachweise waren äußerst unterschiedlichen Inhalts. Für einzelne Bieter wurden eine „ausreichende Vermögenssphäre“ oder finanzielle Mittel in Höhe ihres letzten Kaufangebots von deren Hausbanken bestätigt. Hingegen sahen es andere Bieter als ausreichend an, auf frühere Geschäftsfälle mit der Immobilienmanagementgesellschaft des Bundes mbH oder der Gemeinde Wien zu verweisen. Die Bonitätsnachweise langten teilweise erst am Tag der Verkaufsverhandlung ein oder wurden, wie beim späteren Bestbieter, mündlich entgegen-



Liegenschaftsverkauf Wien, Elisabethstraße 20

BMVIT

Immobiliengebarung

genommen. Eine nachvollziehbare Prüfung und Bewertung der Bonitätsnachweise erfolgte nicht.

An der notariell protokollierten finalen Verkaufsverhandlung nahmen schließlich vier der acht verbliebenen Interessenten teil; den Zuschlag erhielt der Bestbieter mit einer Summe von 9,1 Mill. EUR.

Die abschließende Zustimmung zur Genehmigung des Rechtsgeschäfts erteilte der Aufsichtsrat der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft im Juni 2007.

Der Bestbieter kam der zwei Tage nach der Zuschlagserteilung erfolgten Aufforderung zur Einzahlung des Kaufpreises innerhalb der vorgesehenen Frist nicht nach; auch eine gesetzte Nachfrist verstrich erfolglos. Daher trat die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH rund einen Monat nach der Verkaufsverhandlung an den zweitplatzierten Bieter heran. Dieser gründete eine objektbezogene Immobilienentwicklung GmbH, mit der Ende Juli 2007 der Kaufvertrag abgeschlossen wurde. Die Immobilie wurde Anfang August 2007 übergeben.

Auf eine Klage gegen den ursprünglichen Bestbieter, seinen gefertigten Vertrag zu erfüllen, verzichtete die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH aufgrund der nur geringen Preisdifferenz von 50.000 EUR.

- 27.2** (1) Der RH anerkannte die Bemühungen der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, durch eine bestmögliche Publikation des Verkaufes eine möglichst große Zahl an Interessenten anzusprechen. Weiters anerkannte er den deutlich über dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert liegenden Verkaufserlös.

Er bemängelte jedoch die Ungleichbehandlung der Interessenten durch die nachträglich für einzelne Personen eröffnete Möglichkeit eines direkten Einstiegs in die finale Verkaufsverhandlung. Der RH wies auf die willkürliche Vorgangsweise bei der Einbeziehung von nachträglichen Interessenten hin. Beim Verkauf der Liegenschaft Friedrichstraße 4 wurde nämlich zu spät kommenden Kaufinteressenten eine Teilnahme am weiteren Verfahren verwehrt (siehe dazu TZ 31).

Der RH empfahl, den von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH als „Tenderverfahren“ bezeichneten Ablauf des Verkaufes bereits im Vorfeld ausreichend klar darzulegen.

## Liegenschaftsverkauf Wien, Elisabethstraße 20

(2) Die eingeforderten Bonitätsnachweise beurteilte der RH als teilweise nur bedingt geeignet, die finanzielle Verlässlichkeit von Interessenten sicherzustellen. Inhalt und Vorlagetermin der Bonitätsnachweise sollten vorgegeben und zeitgerecht einer dokumentierten Beurteilung unterzogen werden.

(3) Weiters empfahl der RH, die Möglichkeit zu prüfen, für geplante Verkäufe die Zustimmung der Eigentümerin im Vorhinein unter Festlegung eines Mindesterlöses einzuholen. Bislang erfolgte das gesamte Verfahren vorbehaltlich der nachträglichen Zustimmung der Eigentümerin und beinhaltete somit auch Unwägbarkeiten für den Käufer.

**27.3** *Laut Stellungnahme der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH sei eine Ungleichbehandlung von Interessenten nicht erfolgt, weil die nachträgliche Einladung zu den Konditionen des vorliegenden Bestangebots erging. Sie habe dabei auch nicht willkürlich gehandelt, sondern aufgrund der speziellen Situation die neuen Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft eingeladen. Aus objekttechnischen Gründen hätte es Sinn gemacht, die beiden Liegenschaften gemeinsam durch den zukünftigen Liegenschaftseigentümer zu nutzen. Damit sollte auch der wirtschaftliche Erlös der Gesellschaft bestmöglich optimiert werden. Das Verkaufsverfahren sei klar und transparent gewesen. Es müsste aber zur Optimierung des Erfolges ein gewisser Handlungsspielraum für den Eigentümer bestehen.*

*Die Anregung des RH, für geplante Verkäufe die Zustimmung der Eigentümerin im Vorhinein unter Festlegung eines Mindesterlöses einzuholen, würde geprüft.*

**27.4** Der RH verblieb bei seiner Ansicht, das Tendersverfahren wäre unklar gewesen, weil die Anzahl der Verhandlungsrunden offen war und die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH dem Grundstückseigentümer damit auch einen „gewissen Handlungsspielraum“ einräumen wollte. Er verblieb auch bei seiner Ansicht, dass eine Ungleichbehandlung der Interessenten erfolgte.

**Liegenschafts-  
verkauf Wien,  
Friedrichstraße 4**

**28.1** (1) Die im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft befindliche Liegenschaft in Wien, Friedrichstraße 4 bestand aus zwei bebauten Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 2.420 m<sup>2</sup>. Die Nettonutzfläche der beiden Gebäude belief sich insgesamt auf 13.374,25 m<sup>2</sup>. Die Bauwerke wurden nicht zeitgleich errichtet und wiesen auch eine unterschiedliche Anzahl von Stockwerken auf. Die höhenmäßig versetzten Geschoße waren über Durchgänge miteinander verbunden.

Die letzten konzerninternen Bestandverträge endeten im Mai 2006. Mit sechs externen Mietern bestanden Verträge für eine Fläche von 3.299 m<sup>2</sup>. Der Jahresnettomietzins betrug 201.153 EUR, wovon 112.382 EUR auf den größten Bestandnehmer für 1.569,71 m<sup>2</sup> entfielen. Dies entsprach 5,97 EUR pro m<sup>2</sup> und Monat.

Anfang des Jahres 2006 begann die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH mit den Verkaufsvorbereitungen für die Liegenschaft in der Friedrichstraße 4.

Bei einer Beurteilung der Liegenschaft Anfang Februar 2006 kam die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH zu dem Ergebnis, dass beide Gebäude auch getrennt voneinander zu verwerten wären.

Ein von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH ohne Einholung von Vergleichsangeboten mündlich beauftragtes Sachverständigengutachten wies unter Berücksichtigung der Mietverhältnisse zum Stichtag 5. Mai 2006 für die Gesamtliegenschaft einen Verkehrswert von 25,09 Mill. EUR aus. Eine gesonderte Schätzung der einzelnen Bauwerke erfolgte in Ermangelung einer entsprechenden Vorgabe nicht.

Am 30. Juni bzw. 1. Juli 2006 inserierte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH in einer deutschen und einer Schweizer Zeitung sowie in drei großen inländischen Tageszeitungen den Verkauf der beiden Liegenschaften als Einheit um einen Mindestverkaufspreis von 26 Mill. EUR. Obwohl die Gesellschaft ursprünglich überlegt hatte, die beiden Gebäude auch einzeln anzubieten, eröffnete sie den Interessenten diese Alternative nicht.

Bis zum Ende der Angebotsfrist am 24. Juli 2006 bekundeten 54 Unternehmen aufgrund der Inserate ihr Kaufinteresse. Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH kontaktierte zusätzlich 22 Unternehmen, die aus der Sicht der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH als mögliche Käufer in Betracht kamen.

## Liegenschaftsverkauf Wien, Friedrichstraße 4

Jenen Unternehmen, welche erst nach Ablauf der Angebotsfrist um Zusendung von Verkaufsunterlagen ersucht hatten, wurde die Teilnahme am Verkaufsverfahren verwehrt.

Wegen der großen Nutzfläche und des dadurch bedingten hohen Mindestkaufpreises schieden 53 Interessenten, denen Verkaufsunterlagen übermittelt worden waren, freiwillig aus dem Verkaufsverfahren aus. Sechs Unternehmen nahmen an Objektbesichtigungen im Juli 2006 teil.

Danach gab ein inländisches Unternehmen ein mit 7. August 2006 befristetes, verbindliches Angebot in der Höhe von 26 Mill. EUR ab. Vor Ablauf der Frist verlängerte es das Angebot bis zum 4. September 2006.

Ein zweites Unternehmen mit Firmensitz in Deutschland übermittelte ein unverbindliches Angebot mit 29 Mill. EUR, zog dieses jedoch am 4. September 2006 wegen Unwirtschaftlichkeit des Projektes und fehlender Bestandfreiheit zurück.

Das inländische Unternehmen verblieb als einziger Interessent. Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH nahm am 4. September 2006 dessen Angebot vorbehaltlich der Zustimmung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft an.

(2) Eine Neuvermessung der beiden Gebäude im Oktober 2006 ergab eine um 523 m<sup>2</sup> größere Nutzfläche. Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH bewertete diese beiden Tatsachen mit einer Steigerung des Verkehrswertes um 2,05 Mill. EUR. Bei daraus folgenden Preisneuverhandlungen Ende Oktober 2006 einigten sich ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH und der verbliebene Bieter auf einen um 1 Mill. EUR höheren Kaufpreis von 27 Mill. EUR. Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH legte einen diesbezüglichen Bericht der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft zur Bewilligung des Rechtsgeschäftes durch deren Vorstand vor, ohne jedoch darin die zuvor ermittelte Wertsteigerung von rd. 2 Mill. EUR zu erwähnen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat genehmigten in ihren Sitzungen vom November und Dezember 2006 den Verkauf der Liegenschaft Friedrichstraße 4 um 27 Mill. EUR an eine vom verbliebenen Bieter eigens gegründete Entwicklungsgesellschaft.



Liegenschaftsverkauf Wien, Friedrichstraße 4



Immobiliengebarung

- 28.2** Für den RH war nicht nachvollziehbar, warum die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH die Möglichkeit einer getrennten Verwertung der beiden Gebäudeteile bzw. Einlagezahlen (EZ) nicht weiter verfolgte. Er bemängelte, dass sich die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH der Möglichkeit begab, durch ein getrenntes Anbieten der beiden Objekte eine größere Anzahl von Interessenten anzusprechen.

Der RH kritisierte die nicht erfolgte Information des Vorstandes und des Aufsichtsrates der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft hinsichtlich des um 2,05 Mill. EUR erhöhten Verkehrswertes als Folge der Auflösung eines Mietvertrages und der durch die Neuvermessung festgestellten höheren Nutzfläche. Dadurch konnte für die das Rechtsgeschäft genehmigenden Gremien der Eigentümerin der Eindruck entstehen, dass der Verkaufserlös über dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert lag, obwohl er unter Berücksichtigung der selbst errechneten Wertsteigerung geringer als der Verkehrswert war.

- 28.3** *Laut Stellungnahme der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH sei eine getrennte Verwertung theoretisch rechtlich möglich, aber wegen der gesamten Struktur der Liegenschaft nicht sinnvoll gewesen. Es sei sehr wahrscheinlich, dass der weitaus attraktivere Teil der Liegenschaft verkauft worden, aber der Verkauf des Restbestandes mit großen Unwägbarkeiten verbunden gewesen wäre.*

- 28.4** Da beide Objekte unabhängig voneinander errichtet worden waren und unterschiedliche Geschoßhöhen hatten, bildeten sie nach Ansicht des RH keinen homogenen unteilbaren Baukörper. Er blieb daher bei seiner Ansicht, dass durch die zusätzliche Variante des getrennten Verkaufes möglicherweise eine größere Anzahl von Interessenten angesprochen worden wäre.

#### Liegenschaftsverkauf Linz, Frachtenbahnhof

- 29.1** (1) Die aufgrund einer Umstrukturierung des Bahnbetriebs entbehrlich gewordenen Areale Frachtenbahnhof (90.500 m<sup>2</sup>) und Traktionsgelände (75.000 m<sup>2</sup>) sollten einer Verwertung zugeführt werden. Diese Flächen stellten gemeinsam mit dem Gebiet um die Poschacherstraße einen maßgeblichen Teil eines Entwicklungskonzeptes für den Stadtteil Linz Mitte dar.

## Liegenschaftsverkauf Linz, Frachtenbahnhof

Im September 2004 beschloss der Gemeinderat der Stadt Linz (Landeshauptstadt Linz) einen gemeinsam mit der ÖBB-alt erarbeiteten Masterplan, der eine Absichtserklärung für die Stadtteilentwicklung darstellte. Im Bereich des ehemaligen Frachtenbahnhofes sollte ein Wohngebiet mit Grünräumen entstehen. Auf dem Traktionsgelände war die Ansiedlung von Handel und Gewerbe vorgesehen. Im Bereich der Poschacherstraße war eine gemischte Nutzung aus Wohnbauten, Büro- und Geschäftszonen mit Grünräumen geplant.

(2) Im Mai 2005 erklärte sich die Stadt Linz bereit, das Gebiet des ehemaligen Frachtenbahnhofes zwecks Umsetzung der geplanten Wohnverbauung anzukaufen. Nach weiteren Verhandlungen bot die Stadt Linz für eine Fläche von 85.000 m<sup>2</sup> einen Kaufpreis von 90 EUR pro m<sup>2</sup>. Weiters behielt sie ein Teilgebiet von rd. 5.000 m<sup>2</sup> mit der Option einer höherwertigen Nutzung, wie sie z.B. ein Büroturm darstellt.

Im Juli 2005 empfahl die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH dem Vorstand der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft den Verkauf der genannten Fläche von 85.340 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von rd. 7,68 Mill. EUR. Der Stadt Linz als Käuferin fiel die Übernahme von Bestandverhältnissen für zwei Unternehmen sowie das Risiko für Kontamination und Kriegsrelikte zu. Der Abbruch der Anlagen und Objekte, dessen Kosten auf Grundlage eines eingeholten Angebots mit 1,12 Mill. EUR geschätzt wurden, oblag der Verkäuferin.

(3) Im August 2005 erteilten Vorstand und Aufsichtsrat der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft unter diesen Bedingungen ihre Zustimmung zum Verkauf. Im Kaufvertrag war jedoch nur mehr von der Kontamination des Kaufgegenstandes durch Schadstoffe die Rede. Hinweise auf Kriegsrelikte fehlten trotz des Bestehens von Bombenverdachtsflächen. Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH vertrat die Ansicht, dass unter Kontaminationsrisiken auch Kriegsrelikte fielen. Der Kaufvertrag enthielt den ausdrücklichen Hinweis, dass bei der Festlegung des vereinbarten Kaufpreises das Kontaminationsrisiko berücksichtigt worden sei. Die eventuell erforderlichen Aufwendungen waren jedoch nicht beziffert.

Auch hinsichtlich der durchzuführenden Abbrucharbeiten ergaben sich inhaltliche Unterschiede zum Vorstandsbericht. Während in diesem Hochbauten und technische Anlagen angeführt waren, schienen im Kaufvertrag auch unterirdische Anlagen, wie Ölabscheider, Schlammfänge, Tankräume und Bunker, auf. Unterirdische Einbauten waren – abgesehen von einer Anzahl von Schächten – im Angebot für die Baufeldfreimachung nicht enthalten.





**29.2** Der RH bemängelte die inhaltlichen Abweichungen zwischen dem – auf dem Antrag der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH basierenden – Vorstands– bzw. Aufsichtsratsbeschluss und dem Kaufvertrag in Bezug auf die Baufeldfreimachung. Auch die nicht ausdrückliche Aufnahme von Kriegsrelikten in den Kaufvertrag stellte ein nicht abschätzbares rechtliches und wirtschaftliches Risiko für die Verkäuferin dar.

**29.3** *Laut Stellungnahme der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH seien die Kriegsrelikte nicht im Kaufvertrag erwähnt worden, weil nach dem übereinstimmenden Parteiwillen von Käuferin und Verkäuferin mit der Übernahme des Kontaminationsrisikos auch das Risiko wegen der (beiden Parteien bekannten) Kriegsrelikte gemeint war. Zur Baufeldfreimachung seien im Kaufvertrag Klarstellungen zur Vermeidung späterer Meinungsverschiedenheiten getroffen worden. Die Kritik des RH an den Abweichungen zwischen Vorstands– bzw. Aufsichtsratsbeschluss und dem Kaufvertrag könne daher nicht nachvollzogen werden.*

**29.4** Der RH entgegnete, dass insbesondere bei übereinstimmendem Parteiwillen betreffend die Kriegsrelikte vertragliche Unschärfen und eventuell daraus resultierende künftige Meinungsverschiedenheiten hätten vermieden werden können. Dies insbesondere deshalb, weil die kaufgegenständliche Liegenschaft als Bombenverdachtsfläche ausgewiesen war und Ausmaß sowie Räumungskosten unbekannt waren. Diese Vorgangsweise stand jedenfalls im Gegensatz zu den vertraglichen Klarstellungen zur Vermeidung von Meinungsverschiedenheiten bei der Baufeldfreimachung. In den Vertrag wurden zusätzliche Objekte aufgenommen, obwohl die ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH zuvor angeblich eine sehr genaue Bestandaufnahme durchgeführt hatte und diese Objekte auch im Angebot der Abtragsarbeiten nicht enthalten waren.

**Liegenschaftsverkauf Poschacher Villa, Linz**

**30.1** (1) Im Eigentum der ÖBB–Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft befand sich eine Liegenschaft an der Poschacherstraße im Stadtteil Lustenau in Linz. Auf dem rd. 7.200 m<sup>2</sup> großen Areal stand die Poschacher Villa, ein von einer parkähnlichen Fläche umgebener historischer Bau. Auf drei Geschoßen und in dem fünfgeschoßigen Turm stand eine Nutzfläche von insgesamt rd. 580 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Weiters befand sich auf der Liegenschaft ein ebenerdiges Nebengebäude nahe der Einfahrt.

## Liegenschaftsverkauf Poschacher Villa, Linz

Das Hauptgebäude wurde bis zum Jahr 2000 als Wohnheim für ÖBB-Bedienstete genutzt. Danach waren Teile verschiedenen ÖBB-internen Freizeitvereinen und anderen Nutzern unentgeltlich und gegen jederzeitigen Widerruf überlassen. Da keine nennenswerten Erlöse erzielt werden konnten, die Liegenschaft nicht betriebsnotwendig war und sich Kaufinteressenten meldeten, überlegte die ÖBB-Alt im Jahre 2000 erstmals den Verkauf der Liegenschaft.

Mitte 2004 vereinbarte die ÖBB-Alt mit der Immobilien Linz GmbH & Co KEG, dass die Stadt nach Vorlage eines Schätzgutachtens ein Kaufangebot legen werde. Auf die Einholung eines eigenen Gutachtens verzichtete sie. Das im August 2004 über Auftrag der Stadt Linz erstellte Gutachten wies einen Verkehrswert von 560.000 EUR aus. Davon entfielen 250.000 EUR auf den Baulandanteil von 3.250 m<sup>2</sup> samt Objekt und 310.000 EUR auf den Grünlandanteil von 3.948 m<sup>2</sup>. Im Gutachten wurde ein Verkehrswert ermittelt, der auch bei einer Bewertung des Gebäudes mit Null und einem Abschlag für einen möglichen Denkmalschutz deutlich unter dem Bodenwert lag. Das Gutachten nahm die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH ohne eine weitere Plausibilitätsprüfung zur Kenntnis.

Bezugnehmend auf dieses Gutachten legte die Stadt Linz ein Kaufangebot in Höhe des ausgewiesenen Verkehrswertes von 560.000 EUR vor.

Im November 2004 teilte die ÖBB-Alt der Stadt Linz mit, dass dieser Kaufpreis zu niedrig sei, nannte im Gegenzug einen zu erzielenden Mindestkaufpreis von 1,15 Mill. EUR und kündigte an, Vergleichsangebote bei weiteren vorhandenen Kaufinteressenten einzuholen. Der Stadt Linz sollte jedoch der Vorzug eingeräumt werden, um andere Verwertungsprojekte nicht zu gefährden.

Im November 2005 legte die Stadt Linz ein überarbeitetes Angebot in gleicher Höhe vor, in dem auch eine preisliche Nachbesserung in Höhe von 380.000 EUR für den Fall der Umwidmung von Teilflächen auf Bauland enthalten war. Die nunmehr zuständige ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH blieb bei den ursprünglichen Preisvorstellungen und ersuchte um nochmalige Überarbeitung des Angebots.

Im Jänner 2006 kündigte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH an, die Poschacher Villa auf dem freien Markt anbieten zu wollen. Bemühungen der Geschäftsführung, einen Makler ausfindig zu machen, wurden nach wenigen Wochen wieder eingestellt. Gleichzeitig hielt sich die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH jedoch die Möglichkeit einer eigenen Projektentwicklung offen.



Bereits im April 2006 stellte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH die öffentliche Interessentensuche wieder zurück und strebte primär einen Verkauf an die Stadt Linz an.

Im Oktober 2006 übersandte die Stadt Linz einen Kaufvertragsentwurf mit einem Kaufpreis von 670.000 EUR. Im November 2006 prüfte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH auch die Möglichkeit, die angrenzende Fläche von 1.814 m<sup>2</sup> samt den bestandsmäßigen Belastungen zu verkaufen. Ein weiteres Kaufangebot der Stadt bezog sich – bei gleichem Preis – auf beide Liegenschaften im Gesamtausmaß von 9.012 m<sup>2</sup>.

Nach Endverhandlung durch die Geschäftsführung der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH stellte diese im November 2006 den Antrag an den Vorstand der Eigentümerin, dem Verkauf der Liegenschaft im Ausmaß von 7.198 m<sup>2</sup> um 615.000 EUR zuzüglich Umsatzsteuer zuzustimmen. Dies entsprach lediglich ungefähr der Hälfte der ursprünglichen Mindestkaufpreisforderung. Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH begründete den ohne Wettbewerb durchgeführten Verkauf an die Stadt Linz schließlich mit dem schon im September 2004 beschlossenen Masterplan für die Stadtteilentwicklung.

(2) Im November 2006 machte der Vorstand der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft seine Zustimmung zum Verkauf an die Stadt Linz von folgenden Bedingungen abhängig:

- Erstellung einer Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung für die Bereiche Frachtenbahnhof, Poschacher Villa und Traktionsgelände,
- Umwidmung der im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft verbleibenden Flächen und
- Betrachtung aller Geschäftsfälle als Gesamtpaket.

Im Februar 2007 gab der Vorstand seine Forderung nach einer vor dem Verkauf stattfindenden Umwidmung auf. In der zwischenzeitlich vorgelegten Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung fehlte die Poschacher Villa. Sie wies einen erwarteten Gesamterlös von rd. 17 Mill. EUR aus. Nach der Zustimmung des Aufsichtsrates im März 2007 kam es im Juni 2007 zum Abschluss des Kaufvertrages.

## Liegenschaftsverkauf Poschacher Villa, Linz

### 30.2 Der RH bemängelte

- die offensichtlich fehlende Strategie beim Verkauf der Poschacher Villa, weil die Vorgaben hinsichtlich des erwarteten Kaufpreises, der Durchführung eines öffentlichen Wettbewerbes und des zu veräußernden Liegenschaftsumfanges mehrmals wechselten;
- die offensichtlich fehlende Gesamtstrategie zur optimalen Nutzung der bestehenden großen, zusammenhängenden Flächen im Hinblick auf die vorteilhaften Entwicklungspotenziale bei der bevorstehenden Stadteilerneuerung;
- die Übernahme der im Gutachten getroffenen Aussagen ohne eine ausreichende Plausibilitätsprüfung;
- die Nichteinholung eines eigenen, auf die Interessen der Verkäuferin ausgerichteten Gutachtens, trotz der großen Betragsdifferenz zwischen dem im Gutachten der Stadt Linz ausgewiesenen Verkehrswert von 560.000 EUR und den eigenen Erlöserwartungen in Höhe von 1,15 Mill. EUR;
- den tatsächlichen Verkauf um lediglich ungefähr die Hälfte der ursprünglichen Mindestkaufpreisforderung.

Die von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH angesprochene Gesamtpaketlösung konnte der RH weder zeitlich noch sachlich nachvollziehen. Der Abschluss des Kaufvertrages für den Frachtenbahnhof erfolgte bereits im Sommer 2005, die Absicht, für die Poschacher Villa eine öffentliche Interessentensuche durchzuführen, bestand jedoch noch Anfang 2006. Weiters wurde im Rahmen des Verkaufs des Frachtenbahnhofs bei der Berichterstattung an den Vorstand nicht von einer Paketlösung ausgegangen.

Der RH wies neuerlich auf seine Empfehlungen in Zusammenhang mit der Notwendigkeit einer Immobilienstrategie hin.

- 30.3** *Laut Stellungnahme der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH habe sie – entgegen den Feststellungen des RH – das Gutachten auf Plausibilität geprüft. Die vom Gutachter angenommene künftige Stellung unter Denkmalschutz sei bisher nicht erfolgt, könne aber tatsächlich jederzeit eingeleitet werden.*



Liegenschaftsverkauf Poschacher Villa, Linz

BMVIT

Immobiliengebarung

*Die relativ niedrige Bewertung sei ausschließlich auf das angewandte Verhältnis von 5:1 zwischen Ertragswert und Sachwert zurückzuführen. Der genannte Preis von 1,15 Mill. EUR sei gegenüber der Stadt Linz aus taktischen Gründen ins Spiel gebracht worden. Es habe sich hierbei selbstverständlich nicht um einen realistisch erwarteten Verkaufserlös gehandelt.*

*Zum Vorwurf der fehlenden Strategie merkte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH an, dass es schon begrifflich nicht möglich sei, immer die gleiche Strategie zu verfolgen, wenn die handelnden Personen ausgetauscht und die agierenden Firmen umstrukturiert würden.*

*Eine Gesamtpaketlösung setze weiters nicht voraus, dass die einzelnen Geschäftsfälle zur gleichen Zeit abgewickelt würden, denn selbstverständlich könne ein Geschäftsfall auch noch nachträglich in ein Gesamtpaket miteinbezogen werden, sofern dessen Ergebnis stimmt.*

**30.4** (1) Der RH entgegnete, dass eine schematische Bestimmung des Verkehrswertes aus dem gewichteten Mittel des Ertrags- und Sachwertes seit der letzten Novelle des Liegenschaftsbewertungsgesetzes im Jahr 1992 als methodisch veraltet gilt. Er erinnerte daran, dass bei der gegenständlichen Ermittlung der Verkehrswert sogar unter dem Bodenwert lag.

(2) Der RH konnte nicht nachvollziehen, dass der von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH gegenüber der Stadt Linz genannte Preis von 1,15 Mill. EUR aus taktischen Gründen ins Spiel gebracht worden sei und es sich hierbei selbstverständlich nicht um einen realistisch erwarteten Verkaufserlös handelte. In einem noch von der ÖBB-Alt in Auftrag gegebenen Bericht aus dem Jahr 2003 war für die Liegenschaft ein möglicher Nettoerlös nach Abzug der Vorleistungskosten von 1,65 Mill. EUR ausgewiesen.

**Liegenschaftsverkauf, Seebahnhof Gmunden**

**31.1** Im Jahr 1985 gab die ÖBB-Alt der Stadtgemeinde Gmunden zum Zweck einer Freizeit- und Erholungsanlage Flächen von rd. 13.350 m<sup>2</sup> auf unbestimmte Zeit in Bestand. Im September 1998 bemühte sich die Stadt um den Ankauf dieser Flächen und gab ihre Preisvorstellung auf Basis eines von ihr eingeholten Gutachtens mit rd. 193.000 EUR bekannt. Nach Abschluss des internen Stellungnahmeverfahrens teilte die ÖBB-Alt im Jänner 1999 mit, dass die laufende Bestandgabe einem Verkauf vorgezogen werde.

## Liegenschaftsverkauf, Seebahnhof Gmunden

Im April 2001 erneuerte die Stadtgemeinde Gmunden ihr Interesse am Ankauf einer Teilfläche im Ausmaß von 6.500 m<sup>2</sup>, um diese interessierten Hotelinvestoren im Wege eines Baurechtsvertrages anzubieten. Die Verlegung des Seebahnhofes und eine entsprechende Umwidmung waren Voraussetzung für dieses Projekt. In der Folge erteilte die Stadt den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens an einen mit der ÖBB–alt einvernehmlich ausgewählten Sachverständigen. Dieser wies im Gutachten vom August 2001 in Abhängigkeit von der Widmung und Nutzung verschiedene, zwischen 1,25 Mill. EUR und 1,69 Mill. EUR liegende Verkehrswerte für eine Fläche von 12.061 m<sup>2</sup> aus.

Im Juni 2004 trat die Stadtgemeinde Gmunden, nachdem sie eine Interessenten– und Investorengruppe für dieses Projekt gefunden hatte, an die ÖBB–alt erneut heran. Die Eigentümerin war nunmehr an einem Verkauf des gesamten Geländes interessiert. Die Stadtgemeinde Gmunden und die ÖBB–alt vereinbarten, dass die Käuferin ein Gutachten über den Verkehrswert des Areals einholen sollte, welches dann dem Verkaufspreis zugrunde gelegt werden sollte.

Die ÖBB–alt sagte bereits zu diesem Zeitpunkt zu, von einer öffentlichen Ausschreibung Abstand zu nehmen. Als Gründe wurden die Bindung an den Bestandvertrag, der eine Auflösung nur aus betrieblichen oder sonstigen schwerwiegenden Gründen vorsah, sowie die Möglichkeit der Stadtgemeinde Gmunden, jeden anderen Bewerber durch Nichtwidmung der Grundflächen auszuschließen, angeführt.

Das im Juli 2004 aufliegende Gutachten wies für eine Gesamtfläche von 20.621 m<sup>2</sup> einen Verkehrswert von 752.000 EUR aus. Noch im selben Monat erging ein Verkaufsangebot an die Stadtgemeinde Gmunden. Der Vorstand der ÖBB–alt stimmte dem Verkauf unter der Bedingung zu, dass Umwidmungserlöse in den nächsten zehn Jahren zu 50 % an die Verkäuferin abzuführen sind. Die Kosten für die Verlegung des Seebahnhofes und das Kontaminierungsrisiko lagen bei der Käuferin.

Der Kaufvertrag für das bereits von den Gremien der ÖBB–alt und der Stadtgemeinde Gmunden genehmigte Rechtsgeschäft kam jedoch nicht zustande, da die Stadtgemeinde Gmunden im April 2005 den Wunsch äußerte, auch ein nördlich gelegenes Grundstück im Ausmaß von rd. 3.200 m<sup>2</sup> zu erwerben.



Liegenschaftsverkauf, Seebahnhof Gmunden

BMVIT

Immobiliengebarung

In einem Nachtrag zum letzten Gutachten mit Datum vom Jänner 2006 ermittelte der Sachverständige einen Verkehrswert von 103.000 EUR für die Erweiterungsfläche. Für die gleiche Fläche holte auch die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH ihrerseits ein Gutachten ein, das Anfang Juli 2006 vorlag und mit 275.000 EUR einen deutlich höheren Verkehrswert auswies.

Noch im gleichen Monat holte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH ein weiteres Gutachten eines Sachverständigen aus Wien, welches sich auf das gesamte Areal von 24.139 m<sup>2</sup> bezog. Das Gutachten wies unter Zugrundelegung der derzeitigen Widmung einen Verkehrswert von rd. 1,16 Mill. EUR, unter Berücksichtigung einer Hotelwidmung rd. 1,89 Mill. EUR aus.

Im Februar 2007 legte der „Verein zur Förderung der Infrastruktur der Stadtgemeinde Gmunden & Co KG“ ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages. Darin war das gesamte bisher verhandelte Areal im Ausmaß von 24.021 m<sup>2</sup> mit einem Kaufpreis von rd. 2,72 Mill. EUR enthalten. Dieser Stand der Verhandlungen bildete den Inhalt eines noch im selben Monat an den Vorstand der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft als Eigentümerversorger gerichteten Antrags. Nach dem Vorliegen des Vorstands- und des ebenfalls einzuholenden Aufsichtsratsbeschlusses erfolgten im Mai 2007 die Fertigung des Kaufvertrages und im Juni 2007 die Übergabe der Liegenschaft.

**31.2** Der RH bemängelte die von der ÖBB-alt in der Vergangenheit abgeschlossenen unvorteilhaften Verträge, die in Ermangelung von Ausstiegsszenarien spätere Verwertungsmöglichkeiten der Eigentümerin stark einschränkten.

**Liegenschaftsverkauf am St. Leonharder See, Villach**

**32.1** Die ÖBB-alt vermietete ab 1. Jänner 1964 auf unbestimmte Zeit ein 3.345 m<sup>2</sup> großes, unbebautes Grundstück am St. Leonharder See bei Villach für Zwecke eines Gasthaus- und Badebetriebes an eine Interessentin. Diese führte auf der ihr gehörenden Nachbarliegenschaft einen Gastronomiebetrieb. Durch einen Grundstückstausch im Jahr 1966 verringerte sich die Mietfläche um 200 m<sup>2</sup> auf 3.145 m<sup>2</sup>. Ab dem Jahr 1973 trat der Sohn der Bestandnehmerin in diesen Vertrag ein. Der Bestandzins betrug zuletzt rd. 5.000 EUR pro Jahr.

Ab November 2001 war die ÖBB-alt um die Auflösung des Bestandesvertrages bemüht. Sie begründete dies damit, dass seit mehreren Jahren jeglicher Geschäftsbetrieb auf dem Bestandsobjekt eingestellt war und daher nicht zu der im Vertrag bedungenen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet wurde.

## Liegenschaftsverkauf am St. Leonharder See, Villach

Im Rahmen eines gerichtlichen Kündigungsverfahrens bekundete der Bestandnehmer gegenüber der ÖBB–alt sein Interesse am Kauf der Liegenschaft. Der Bestandnehmer beauftragte im November 2002 einen Gutachter mit der Ermittlung des Verkehrswertes. Laut Flächenwidmungsplan waren 351 m<sup>2</sup> als Bauland Kurgebiet und 2.795 m<sup>2</sup> als Grünland–Bad ausgewiesen.

Der Sachverständige bewertete Teilflächen

- der gleichen Widmung Grünland Bad mit 75 EUR pro m<sup>2</sup>, bzw. mit 255 EUR pro m<sup>2</sup>,
- das Bauland Kurgebiet hingegen mit 165 EUR pro m<sup>2</sup>, obwohl er als Vergleichswerte zwei im Jahr 1999 durchgeführte Grundstücksverkäufe mit erzielten Quadratmeterpreisen in Höhe von 252 EUR pro m<sup>2</sup> für eine Widmung „Grünland Bad“ anführte.
- Darüber hinaus machte er einen 25 %igen Angleichungsabschlag wegen „Anpassung an die Marktlage“ zur Abminderung des Verkehrswertes geltend.
- Den Verkehrswert veranschlagte er schließlich mit 306.000 EUR.

Im Rahmen eines Nachtragsgutachtens vom Februar 2003 reduzierte der Sachverständige diesen wegen der grundbücherlichen Sicherstellung einer Dienstbarkeit zur Leitungsführung auf 291.500 EUR. Daraus ergab sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 92,68 EUR.

Im Juni 2003 wies die ÖBB–alt auf den im Jahr 2002 erfolgten Verkauf eines 400 m<sup>2</sup> großen Nachbargrundstückes mit der Widmung Grünland–Bad um 250 EUR pro m<sup>2</sup> hin. Der Sachverständige sah diesen Vergleich wegen einer seiner Meinung nach unterschiedlichen Nutzung der beiden Liegenschaften als nicht zutreffend an.

Die ÖBB–alt schaltete im März 2003 und im Februar 2004 Verkaufsanzeigen in einer im Bundesland Kärnten erscheinenden Tageszeitung, wobei die Widmung als Grünland beschrieben und ein Mindestgebot von 291.500 EUR in der Höhe des Verkehrswertes laut Gutachter des oben angeführten Kaufinteressenten bedungen wurde.





Liegenschaftsverkauf am St. Leonharder See,  
Villach

Immobiliengebarung

Im März 2004 legte der Bestandnehmer als einziger von vier Interessenten ein verbindliches Angebot über 292.500 EUR. Im November 2005 einigten sich die nunmehr zuständige ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH und dieser Interessent auf einen Verkaufspreis von 330.000 EUR. Außerdem vereinbarten sie eine Besserungsklausel für den Fall eines Weiterverkaufes innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren sowie die Einstellung des Kündigungsverfahrens.

Zusätzlich gewährte ihm die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH eine Rückerstattung des zu Beginn des Kündigungsverfahrens im November 2001 irrtümlich überwiesenen, von der ÖBB-alt einbehaltenen „Mietzinses“ in Höhe von 29.000 EUR, obwohl das Bestandverhältnis mangels gerichtlicher Entscheidung noch aufrecht war. Die Rückerstattung von 29.000 EUR wurde damit begründet, dass der „Mietzins“ seit der Kündigung irrtümlich bezahlt wurde. Eine Verrechnung des tatsächlichen Mietzinses zwischen der Kündigung 2001 und dem Verkauf 2006 erfolgte nicht.

Im April 2006 stellte die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH den Verkaufsantrag auf Basis obiger Vereinbarung an den Vorstand der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft. Als Widmung dieser Liegenschaft gab sie Grünland-Bad an und erwähnte die Widmung Kurgebiet-Bad nicht. Der Vorstand der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft bewilligte im Mai 2006 den Verkauf antragsgemäß.

**32.2** Der RH bemängelte, dass die im Gutachten getroffenen Aussagen von der den Verkauf weiterführenden ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH ohne Plausibilitätsprüfung zur Kenntnis genommen wurden. Nach Ansicht des RH hätten einige Bewertungsansätze, die Widmungen sowie die daraus gezogenen Schlussfolgerungen eine kritische Auseinandersetzung mit den Inhalten und erforderlichenfalls eine Ablehnung des Gutachtens notwendig gemacht. In diesem Zusammenhang beanstandete der RH das Fehlen einer eigenen, von der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH in Auftrag gegebenen Verkehrswertermittlung.

**32.3** *Die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH bezeichnete die Feststellung des RH, dass der Bestandnehmer den Gutachter beauftragt hatte, als unrichtig, weil sich ÖBB und Kaufwerber bzw. Bestandnehmer geeinigt hätten, gemeinsam einen Gutachter zu beauftragen. Der Sachverständige habe bei seinen Erhebungen keine tatsächlichen Vergleichspreise mit der Widmung „Bauland Kurgebiet“ gefunden, weshalb er den Immobilienpreisspiegel und die Grundstückspreise laut einer Wirtschaftszeitschrift herangezogen bzw. die Preise bei Immobilitreuhändlern erhoben habe.*

## Liegenschaftsverkauf am St. Leonharder See, Villach

*Das Grundstück habe keinen Zugang zum See gehabt und sei klein gewesen, weshalb der Gutachter den Preis im unteren Segment angesetzt und mit 165 EUR pro m<sup>2</sup> festgelegt habe. Die zwei als „Grünland Bad“ gewidmeten Grundflächen habe der Gutachter aufgrund der Lage und Konfiguration unterschiedlich bewertet, wobei er die Liegenschaft mit Parkplatz und Böschung und ohne Uferzugang mit 75 EUR pro m<sup>2</sup> und die Liegewiese mit Uferzugang mit 255 EUR pro m<sup>2</sup> bewertet und – aufgrund seiner Marktkenntnisse – einen Abschlag von 25 % gewählt habe. Den Hinweis der ÖBB auf den Verkauf eines 400 m<sup>2</sup> großen schmalen Grundstreifens um 250 EUR pro m<sup>2</sup> habe der Gutachter mit der Begründung „Liebhaberpreis“ nicht in seine Bewertung aufgenommen.*

*Abschließend wies die ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH darauf hin, dass viele, intensive und auch kontroverielle Gespräche mit allen Beteiligten geführt worden seien. Die Ablehnung des Gutachters bzw. des Gutachtens sei jedoch nicht notwendig gewesen.*

- 32.4** Der RH entgegnete, dass sowohl beim Bewertungsgutachten als auch beim Ergänzungs-Bewertungsgutachten der Rechtsvertreter des Bestandnehmers als „Antragsteller“ aufschien. Unterlagen über anderslautende Vereinbarungen zwischen der ÖBB-alt und dem Bestandnehmer wurden dem RH nicht vorgelegt.

Der RH vertrat weiterhin die Ansicht, dass die unterschiedliche Zonierung der Liegenschaft im Bewertungsgutachten unbegründet war:

- Die Bebauungsmöglichkeit (Bauland-Kurgebiet) rechtfertigte im Hinblick auf die höhere Wertigkeit keinen Abschlag,
- der Parkplatz war für die Umsetzung der Bauland-Widmung erforderlich und
- die Hangfläche war das Ergebnis der Schaffung von Parkmöglichkeiten.

Weiters war bei einer Wertermittlung über ein Vergleichswertverfahren ein Abschlag nicht erforderlich.

**Weitere überprüfte  
Grundstücksge-  
schäfte**

**33.1** (1) Der RH überprüfte jene Liegenschaftsverkäufe am Wolfgangsee und am Bodensee, die im Rahmen der Veräußerung der Anteile der ÖBB-Personenverkehr Aktiengesellschaft an den Gesellschaften für die Wolfgangseeschifffahrt und Schafbergbahn bzw. für die Bodenseeschifffahrt erfolgten.

Anfang 2006 bewilligten die Gremien der ÖBB-Personenverkehr Aktiengesellschaft den Verkauf der Geschäftsanteile und im März 2006 jene der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft die Veräußerung der entsprechenden betriebsnotwendigen Liegenschaften.

Im April 2006 verwertete die ÖBB-Personenverkehr Aktiengesellschaft ein 1.131 m<sup>2</sup> großes Seegrundstück, auf das der Käufer der Geschäftsanteile wegen des Verdachts der Kontamination verzichtet hatte. Sie ließ die auf 555.000 EUR gutachterlich geschätzte Liegenschaft teilen und verkaufte die beiden Grundstücksteile an zwei ortsansässige Interessenten um insgesamt 752.000 EUR. Eine öffentliche Interessentensuche unterblieb.

(2) Weiters überprüfte der RH auch den Verkauf eines rd. 600 m<sup>2</sup> großen, wenige Meter breiten an der Bahnstrecke Bleiburg – Villach seeseitig gelegenen Grundstreifens, welcher nur wenige Meter vom Ufer des Wörthersees entfernt verlief.

**33.2** Der RH hielt kritisch fest, dass beim Verkauf des Grundstückes am Wolfgangsee eine öffentliche Interessentensuche unterblieben war.

## Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen

### 34 Der RH hob die nachfolgenden Empfehlungen hervor:

ÖBB-Gesellschaften

(1) Die jeweiligen Organe der ÖBB-Gesellschaften hätten auf ihre gesellschaftsrechtliche Verantwortlichkeit zu achten. (TZ 10)

(2) In Hinkunft wäre eine transparente und nachvollziehbare Vorgangsweise bei der Vergabe von Leistungen sicherzustellen, die jeden Vorwurf einer einseitigen Bevorzugung einzelner Unternehmen ausschließt. (TZ 15)

(3) Es wäre eine umfassende Datenbank als Grundlage für eine nach dem Rotationsprinzip erfolgende Beauftragung von Gutachter- und Rechtsberaterleistungen zu erstellen. (TZ 15)

(4) Im Sinne der Transparenz von Vergabeentscheidungen wären Punktesysteme zur Bestbieterermittlung im Vorfeld genau festzulegen, eingehend zu prüfen und ihre Wirkungsweise im Sinne der gestellten Vorgaben sicherzustellen sowie vorgegebene Verfahren tatsächlich einzuhalten. (TZ 16)

(5) Bei zukünftigen Standortentscheidungen wären die Kosten für angemietete Objekte den Kapitalkosten der Altobjekte inklusive deren Instandhaltungsinvestitionen gegenüberzustellen, um die Wirtschaftlichkeit solcher Projekte bewerten zu können. (TZ 17)

(6) Für eine Dokumentation der einzelnen Entscheidungen wäre zu sorgen, um sowohl die Nachvollziehbarkeit als auch die Möglichkeit einer späteren Evaluierung der Zielerreichung sicherzustellen. (TZ 17)

(7) Künftige Mieter sollten frühzeitig in die Vertragsverhandlungen, insbesondere hinsichtlich der Festlegung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, eingebunden werden. (TZ 24)

(8) Die Planungsgrundlagen wären im Sinne einer echten Bedarfsorientierung zu erarbeiten und vorhandene Raumkapazitäten tatsächlich zu nützen. (TZ 24)

(9) Für einen transparenten Ablauf von Projekten wäre Sorge zu tragen und übliche Instrumente des Projektmanagements anzuwenden. (TZ 25)

ÖBB-Infrastruktur  
Bau Aktiengesell-  
schaft und ÖBB-Im-  
mobilenmanagement  
Gesellschaft mbH

(10) Im Sinne der vertraglich festgelegten Vorgaben wäre eine mehr-  
jährige Immobilienstrategie umgehend auszuarbeiten. (TZ 12, 30)

(11) Im Hinblick auf das inzwischen erreichte Gebarungsvolumen  
und die damit verbundenen Aufgaben der ÖBB-Immobilienmanage-  
ment Gesellschaft mbH wäre ehestmöglich das „Vier-Augen-Prin-  
zip“ gesellschaftsintern sicherzustellen. (TZ 10)

(12) Im Stellenbesetzungsverfahren wären alle maßgeblichen Infor-  
mationen, wie die Auswahl und Beauftragung des Personalberaters,  
das Verfahren sowie die Kosten, nachvollziehbar zu dokumentieren.  
(TZ 7, 10)

(13) Bei der Gestaltung der Geschäftsführerbezüge wäre auf tatsäch-  
liche Leistungsanreize zu achten, weil Bonifikationen nur bei Über-  
schreitung des der Höhe des Grundbezuges entsprechenden Kern-  
geschäfts gerechtfertigt sind. Weiters wäre auf eine ausgewogene,  
den Verantwortlichkeiten entsprechende Relation der Bezüge der  
Geschäftsführerin zu den Vorstandsbezügen der Muttergesellschaft  
zu achten. (TZ 9)

(14) Die geplante und zum Teil schon in Verwendung befindliche IT-  
Unterstützung für die Dokumentation sollte rasch umgesetzt bzw.  
weiter ausgebaut werden. Einer erfolgreichen IT-Anwendung sollten  
jedoch auch grundsätzliche Entscheidungen hinsichtlich der Doku-  
mentationspflichten vorangestellt werden. (TZ 13)

(15) Eine Datenbank, in der die Kenndaten der einzelnen Liegen-  
schaftsverkäufe, aber auch weitergehende Informationen über Ver-  
öffentlichung, Gutachtertätigkeit, Verkehrswert, Verkaufserlös usw.  
enthalten sind, wäre umgehend einzurichten. (TZ 13)

(16) Einheitliche Standards für ein systematisches Dokumentenma-  
nagement sollten erarbeitet werden. (TZ 13)

(17) Eine nachvollziehbare Projektdokumentation als integrierender  
Bestandteil des Projektmanagements und unverzichtbares Element  
einer professionellen Abwicklung wäre einzurichten. (TZ 13)

(18) Angesichts der Gebarungsumfanges der ÖBB-Immobilienma-  
nagement Gesellschaft mbH und des spezifischen Aufgabenbereichs  
wären die erforderlichen Ressourcen für Aufgaben der Innenrevisi-  
on bereitzustellen. (TZ 14)

## Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen

(19) Vor dem Hintergrund der selbst gesetzten Ziele, wie Optimierung der internen Arbeitsabläufe und Verbesserung der Kommunikation der Mitarbeiter, sollte im Hinblick auf die enge Verflechtung der Aufgabengebiete der ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH zur ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft als Muttergesellschaft eine Evaluierung der Standortentscheidung erfolgen. (TZ 18)

(20) Abläufe von Verkaufsverfahren wären bereits im Vorfeld ausreichend klar darzulegen, Inhalt und Vorlagetermin der Bonitätsnachweise sollten vorgegeben und zeitgerecht einer dokumentierten Beurteilung unterzogen werden. (TZ 27)

(21) Es wäre die Möglichkeit zu prüfen, für geplante Verkäufe die Zustimmung der Eigentümerin im Vorhinein unter Festlegung eines Mindesterlozes einzuholen. (TZ 27)

(22) Beim Verkauf von Liegenschaften sollte durch eine umfassende Interessentensuche eine größtmögliche Anzahl von Angeboten erzielt und diese im Sinne des Wettbewerbs für ein optimales wirtschaftliches Ergebnis genutzt werden. (TZ 24)

Wien, im Mai 2008

Der Präsident:

Dr. Josef Moser



## **ANHANG**

### **Entscheidungsträger**

**(Aufsichtsratsvorsitzende und  
deren Stellvertreter  
sowie Vorstandsmitglieder)**

**der überprüften Unternehmungen**

Anmerkung:  
im Amt befindliche Entscheidungsträger in **Blaudruck**





**BMVIT****ANHANG**  
**Entscheidungsträger**

## Österreichische Bundesbahnen<sup>1)</sup>

### Aufsichtsrat

#### Vorsitzender

Franz R. ROTTMEYER  
(von 8. März 2001 bis 17. Mai 2004)

Dr. Wolfgang REITHOFER  
(von 17. Mai 2004 bis 9. Februar 2005)

Mag. Martin HUBER  
(von 9. Februar 2005 bis 16. März 2005)

#### Stellvertreter des Vorsitzenden

Dr. Wolfgang REITHOFER  
(von 2. Mai 2002 bis 17. Mai 2004)

Franz RAUCH  
(von 17. Mai 2004 bis 9. Februar 2005)

Wilhelm HABERZETTL  
(von 17. Mai 2004 bis 9. Februar 2005)

Mag. Rudolf FISCHER  
(von 17. Mai 2004 bis 16. März 2005)

<sup>1)</sup> Umfirmierung Österreichische Bundesbahnen in ÖBB-Infrastruktur Bau AG am 16. März 2005

**Vorstand**

Vorsitzender            Dipl.–Bw. Rüdiger VORM WALDE  
(von 1. August 2001 bis 31. Dezember 2004)

Mitglieder             Ferdinand SCHMIDT  
(von 1. August 2001 bis 31. Dezember 2004)

Dipl.–Ing. Dr. Alfred ZIMMERMANN  
(von 1. Jänner 2003 bis 31. Dezember 2004)

Mag. Erich SÖLLINGER  
(von 1. Mai 2003 bis 16. März 2005)

Dipl.–Ing. Thomas TÜRINGER  
(von 1. Jänner 2005 bis 16. März 2005)

Dipl.–Ing. Dr. Georg–Michael VAVROVSKY  
(von 1. Jänner 2005 bis 16. März 2005)

Mag. Gilbert TRATTNER  
(von 1. Jänner 2005 bis 16. März 2005)



BMVIT

ANHANG  
Entscheidungsträger**ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH****Aufsichtsrat**

Vorsitzender

Dr. Wolfgang REITHOFER  
(von 31. Mai 2005 bis 29. Mai 2007)Mag. Martin HUBER  
(von 11. September 2007 bis 22. April 2008)Stellvertreter des  
VorsitzendenDr. Siegfried DILLERSBERGER  
(von 31. Mai 2005 bis 18. April 2007)Mag. Gilbert TRATTNER  
(seit 3. Mai 2007)**Geschäftsführung**Mag. Michaela STEINACKER  
(seit 1. Jänner 2005)



**BMVIT****ANHANG**  
**Entscheidungsträger**

## Österreichische Bundesbahnen–Holding Aktiengesellschaft

### Aufsichtsrat

#### Vorsitzender

Dr. Wolfgang REITHOFER  
(von 31. März 2004 bis 29. Mai 2007)

Dipl.-Ing. Horst PÖCHHACKER  
(seit 26. Juni 2007)

#### Stellvertreter des Vorsitzenden

Dr. Siegfried DILLERSBERGER  
(von 31. März 2004 bis 11. Mai 2007)

Dr. Johannes STROHMAYER  
(von 31. März 2004 bis 13. April 2007)

Franz RAUCH  
(seit 31. März 2004)

Wilhelm HABERZETTL  
(seit 31. März 2004)

Dr. Eduard SAXINGER  
(seit 26. Juni 2007)

Dipl.-Ing. Herbert KASSER  
(seit 31. März 2008)

**Vorstand**

Vorsitzender            Mag. Martin HUBER  
(von 1. November 2004 bis 22. April 2008)

Mitglieder                [Mag. Erich SÖLLINGER](#)  
(seit 27. April 2004)

[Gustav POSCHALKO](#)  
(seit 1. Dezember 2007)

[Dipl.-Ing. Peter KLUGAR](#)  
(seit 1. Dezember 2007)

**BMVIT****ANHANG**  
**Entscheidungsträger**

## **ÖBB–Personenverkehr Aktiengesellschaft**

### **Aufsichtsrat**

#### Vorsitzender

Dipl.–Bw. Rüdiger VORM WALDE  
(von 17. Mai 2004 bis 27. August 2004)

Prof. Dr. Fredmund MALIK  
(von 27. August 2004 bis 3. April 2007)

Dr. Brigitte EGGLER–BARGHER  
(von 9. Mai 2007 bis 29. Mai 2007)

**Dipl.–Ing. Horst PÖCHHACKER**  
(seit 29. Mai 2007)

#### Stellvertreter des Vorsitzenden

Dr. Wolfgang REITHOFER  
(von 27. August 2004 bis 25. August 2005)

Mag. Erich SÖLLINGER  
(von 25. August 2005 bis 10. Februar 2006)

Dr. Brigitte EGGLER–BARGHER  
(von 24. April 2006 bis 9. Mai 2007)

Dr. Johannes STROHMAYER  
(von 9. Mai 2007 bis 29. Mai 2007)

Mag. Josef HALBMAYR  
(von 29. Mai 2007 bis 30. November 2007)

**Dipl.–Ing. Dr. Friedrich ZIBUSCHKA**  
(seit 5. Dezember 2007)

**Vorstand**

Vorsitzender            Dipl.–Bw. Rüdiger VORM WALDE  
(von 27. August 2004 bis 18. Jänner 2005)

Mitglieder             Ferdinand SCHMIDT  
(von 29. Mai 2004 bis 21. Oktober 2004)

Dr. Stefan WEHINGER  
(von 1. Oktober 2004 bis 31. März 2008)

Dkfm. Wilhelmine GOLDMANN  
(von 18. Jänner 2005 bis 25. Juni 2007)

Mag. Erich SÖLLINGER  
(von 10. Februar 2006 bis 30. November 2007)

[Mag. Josef HALBMAYR](#)  
(seit 1. Dezember 2007)

[Mag. Gabriele LUTTER](#)  
(seit 1. Dezember 2007)





BMVIT

ANHANG  
Entscheidungsträger

## Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft

### Aufsichtsrat

#### Vorsitzender

Dipl.-Bw. Rüdiger VORM WALDE  
(von 17. Mai 2004 bis 23. September 2004)

Dr. Kari KAPSCH  
(von 23. September 2004 bis 13. April 2007)

Franz RAUCH  
(von 19. April 2007 bis 26. Juni 2007)

**Dipl.-Ing. Horst PÖCHHACKER**  
(seit 26. Juni 2007)

#### Stellvertreter des Vorsitzenden

Mag. Erich SÖLLINGER  
(von 17. Mai 2004 bis 19. April 2006)

Franz RAUCH  
(von 19. April 2006 bis 9. Mai 2007)

Dr. Veronika KESSLER  
(von 9. Mai 2007 bis 29. Mai 2007)

**Franz RAUCH**  
(seit 26. Juni 2007)

**Vorstand**

## Mitglieder

Mag. Erich SÖLLINGER  
(von 19. April 2006 bis 31. Dezember 2007)

Gustav POSCHALKO  
(von 1. Oktober 2004 bis 31. Jänner 2008)

Ferdinand SCHMIDT  
(seit 1. Oktober 2004)

Dr. Günther RIESSLAND  
(seit 1. Jänner 2008)

Friedrich MACHER  
(seit 1. Februar 2008)

**BMVIT****ANHANG**  
**Entscheidungsträger**

## ÖBB–Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft

### Aufsichtsrat

Vorsitzender                    Mag. Martin HUBER  
(von 16. März 2005 bis 22. April 2008)

Stellvertreter des  
Vorsitzenden                    Mag. Rudolf FISCHER  
(von 16. März 2005 bis 25. Mai 2007)

[Dr. Eduard SAXINGER](#)  
(seit 20. Juni 2007)

### Vorstand

Mitglieder                        Dipl.–Ing. Thomas TÜRINGER  
(von 16. März 2005 bis 18. Februar 2006)

Dipl.–Ing. Dr. Alfred ZIMMERMANN  
(von 16. Februar 2006 bis 6. Dezember 2006)

[Mag. Gilbert TRATTNER](#)  
(seit 16. März 2005)

[Dipl.–Ing. Dr. Georg–Michael VAVROVSKY](#)  
(seit 16. März 2005)





BMVIT

ANHANG  
Entscheidungsträger

## ÖBB–Dienstleistungs Gesellschaft mbH

### Aufsichtsrat

Vorsitzender                    Mag. Martin HUBER  
(von 7. Dezember 2004 bis 21. März 2005)

[Mag. Erich SÖLLINGER](#)  
(seit 21. März 2005)

Stellvertreter des  
Vorsitzenden                    Dr. Wolfgang REITHOFER  
(von 7. Dezember 2004 bis 21. März 2005)

[Mag. Martin HUBER](#)  
(seit 21. März 2005)

### Geschäftsführung

Dr. Wolfgang MOLDASCHL  
(von 27. Mai 2004 bis 20. Juli 2004)

Mag. Erich SÖLLINGER  
(von 20. Juli 2004 bis 7. März 2005)

Ing. Franz NIGL  
(von 4. November 2004 bis 7. März 2005)

[Ing. Franz NIGL](#)  
(seit 7. März 2005)





#### Auskünfte

Rechnungshof

1031 Wien, Dampfschiffstraße 2

Telefon (00 43 1) 711 71 - 8450

Fax (00 43 1) 712 49 17

E-Mail [presse@rechnungshof.gv.at](mailto:presse@rechnungshof.gv.at)

#### Impressum

Herausgeber: Rechnungshof  
1031 Wien, Dampfschiffstraße 2  
<http://www.rechnungshof.gv.at>

Redaktion und Grafik: Rechnungshof

Druck: Wiener Zeitung Digitale Publikationen GmbH

Herausgegeben: Wien, im Mai 2008