



# Bericht des Rechnungshofes

## ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)

III-262 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXVI. GP

Reihe BUND 2019/10



# Bericht des Rechnungshofes

## Vorbemerkungen

### Vorlage

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei einer Gebarungsüberprüfung getroffen hat.

### Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punkteweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3) sowie die allfällige Gegenüberstellung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

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

#### IMPRESSUM

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

Redaktion und Grafik: Rechnungshof  
Herausgegeben: Wien, im März 2019

#### AUSKÜNFTE

Rechnungshof  
Telefon (+43 1) 711 71 – 8876  
Fax (+43 1) 712 94 25  
E-Mail [presse@rechnungshof.gv.at](mailto:presse@rechnungshof.gv.at)  
facebook/RechnungshofAT  
Twitter: @RHSprecher

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b>                   | 5  |
| <b>Kurzfassung</b>                             | 7  |
| <b>Kenndaten</b>                               | 11 |
| <b>Prüfungsablauf und –gegenstand</b>          | 12 |
| <b>Gründung der ARE</b>                        | 12 |
| <b>Konzernstruktur</b>                         | 15 |
| <b>Verkaufsüberlegungen</b>                    | 17 |
| <b>Auswahl der übertragenen Liegenschaften</b> | 19 |
| <b>Organe</b>                                  | 20 |
| Generalversammlung und Geschäftsführung        | 20 |
| Aufsichtsrat                                   | 22 |
| <b>Wirtschaftliche Lage</b>                    | 24 |
| Überblick                                      | 24 |
| Liegenschaftsvermögen                          | 26 |
| Bewertung der Liegenschaften des ARE-Konzerns  | 27 |
| Gewinnausschüttungen                           | 28 |
| Finanzierung des ARE-Konzerns                  | 30 |
| Leistungsverträge                              | 32 |
| <b>Risikomanagementsystem</b>                  | 37 |
| Risikomanager                                  | 37 |
| Compliance- und IKS-Risiken                    | 38 |
| <b>Compliance Management System</b>            | 38 |
| Compliance Officer                             | 38 |
| Führung  | 39 |
| Regelwerke                                     | 40 |
| Meldestellen                                   | 42 |
| Meldepflichten                                 | 42 |
| Kommunikation                                  | 44 |
| Überprüfung und Weiterentwicklung              | 45 |

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



|  |    |
|--|----|
| <b>Internes Kontrollsyste</b>                                      | 46 |
| <b>Interne Revision</b>  | 46 |
| <b>Der Bund als Kunde der ARE</b>                                  | 47 |
| Bauaufträge  | 47 |
| Sicherheitspolitisch relevante Liegenschaften                      | 48 |
| Rechte des Bundes  | 50 |
| Mietkalkulation bei Bundesmietern                                  | 51 |
| Nutzerwünsche – Beispiel Bezirksgericht Grieskirchen               | 52 |
| Abstimmung der Mietverträge mit dem Bundesministerium für Finanzen | 53 |
| <b>Liegenschaftstransaktionen</b>                                  | 55 |
| Prozesse   | 55 |
| ARE Investitionsprogramm 2015 – 2020                               | 56 |
| Private Projektpartner   | 58 |
| Bezirksgericht Klosterneuburg                                      | 60 |
| Hotelbetrieb   | 61 |
| <b>Konzernstandort</b>   | 63 |
| <b>Schlussempfehlungen</b>   | 66 |
| <b>Anhang: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger</b>    | 70 |

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Tabellenverzeichnis

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabelle 1: | Konsolidierte Bilanz des ARE–Konzerns in den Jahren 2012 bis 2017                            | 24 |
| Tabelle 2: | Konsolidierte Gewinn– und Verlustrechnung des ARE–Konzerns in den Jahren 2012 bis 2017       | 25 |
| Tabelle 3: | Entwicklung des Liegenschaftsvermögens des ARE–Konzerns in den Jahren 2012 bis 2017          | 26 |
| Tabelle 4: | Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften in den Jahren 2012 bis 2017                        | 27 |
| Tabelle 5: | Entwicklung des Neubewertungsergebnisses in den Jahren 2012 bis 2017                         | 27 |
| Tabelle 6: | Jahresüberschuss, Cashflow und Gewinnausschüttung im ARE–Konzern in den Jahren 2012 bis 2017 | 28 |
| Tabelle 7: | Flächen und Kosten der Standorte   | 64 |

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Abbildungsverzeichnis

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Eigentümerstruktur des ARE–Konzerns Ende November 2017                                       | 15 |
| Abbildung 2: | Konzerninterne Finanzierung des ARE–Konzerns Ende November 2017                              | 30 |
| Abbildung 3: | Leistungsverträge innerhalb des BIG–Konzerns   | 33 |
| Abbildung 4: | Umsatzentwicklung in den Jahren 2012 bis 2017 nach Umsätzen von Bundesmietern und Drittunden | 35 |
| Abbildung 5: | Aufteilung der vom ARE–Konzern vermieteten Fläche in m <sup>2</sup> im September 2017        | 36 |

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Abkürzungsverzeichnis

|                   |  |
|-------------------|--|
| ARE               | ARE Austrian Real Estate GmbH  |
| ARE Beteiligungen | ARE Beteiligungen GmbH   |
| ARE Development   | ARE Austrian Real Estate Development GmbH  |
| ARE Holding       | ARE Holding GmbH   |
| <br>              |  |
| BG                | Bezirksgericht   |
| BGBI.             | Bundesgesetzblatt  |
| BIG               | Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.  |
| bzw.              | beziehungsweise  |
| <br>              |  |
| CAD               | Computer Aided Design  |
| <br>              |  |
| d.h.              | das heißt  |
| <br>              |  |
| EBIT              | earnings before interest and taxes; Gewinn vor Zinsen und Steuern                              |
| ESVG 2010         | Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen auf nationaler und regionaler Ebene |
| <br>              |  |
| EUR               | Euro   |
| Euribor           | Euro Interbank Offered Rate  |
| <br>              |  |
| (f)f.             | folgend(e) (Seite, Seiten)   |
| <br>              |  |
| GmbH              | Gesellschaft mit beschränkter Haftung  |
| <br>              |  |
| i.d.g.F           | in der geltenden Fassung   |
| IFRS              | International Financial Reporting Standards  |
| IHS               | Institut für Höhere Studien  |
| IKS               | Internes Kontrollsyste   |
| inkl.             | inklusive  |
| IT                | Informationstechnologie  |
| <br>              |  |
| lit.              | litera (Buchstabe)   |
| <br>              |  |
| m <sup>2</sup>    | Quadratmeter   |
| Mio.              | Million(en)  |
| Mrd.              | Milliarde(n)   |

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



---

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| p.a. | per annum                        |
| PKW  | Personenkraftwagen               |
| rd.  | rund                             |
| RH   | Rechnungshof                     |
| TZ   | Textzahl(en)                     |
| VZÄ  | Vollzeitäquivalent(e)            |
| WACC | Weighted Average Cost of Capital |
| Z    | Ziffer                           |
| z.B. | zum Beispiel                     |

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Wirkungsbereich

### Bundesministerium für Finanzen

## ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)

## Kurzfassung

### Prüfungsablauf und –gegenstand

Der RH überprüfte von September bis Dezember 2017 den zum Konzern der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (**BIG**) gehörenden ARE-Konzern mit den Gesellschaften ARE Austrian Real Estate GmbH (**ARE**), ARE Austrian Real Estate Development GmbH (**ARE Development**), ARE Holding GmbH (**ARE Holding**) und ARE Beteiligungen GmbH (**ARE Beteiligungen**). Prüfungshandlungen setzte der RH auch beim zur Zeit der Überprüfung zuständigen Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft (zuständig ist seit 8. Jänner 2018 das Bundesministerium für Finanzen) und bei der BIG. Ziel der Geburungsüberprüfung war, die Gründung, die Organisation, die Aufgabenwahrnehmung, die finanzielle und wirtschaftliche Lage, das Compliance Management System sowie das Interne Kontrollsyste (**IKS**) zu beurteilen. Der Prüfungszeitraum umfasste die Jahre 2012 bis 2017. (**TZ 1**)

## Gründung

Der Gesetzgeber ermächtigte die BIG mit dem 2. Stabilitätsgesetz 2012, Liegenschaften an eine zu 100 % in ihrem Eigentum stehende Tochtergesellschaft zu übertragen. Nach dieser Übertragung lag der Schwerpunkt der BIG bei Schulen, Universitäten, Spezial- und Sonderimmobilien, jener der im September 2012 gegründeten ARE auf Büro- und Wohnungsliegenschaften. Tatsächlich verwalteten jedoch sowohl die BIG als auch die ARE nach wie vor sämtliche Nutzungskategorien in ihrem Bestand. (**TZ 2, TZ 5**)

Die Gründung und Abspaltung der ARE kosteten rd. 165,56 Mio. EUR. Da die BIG bereits zuvor ihre Drittmarktfähigkeit verbesserte – unter anderem durch ihre Tochtergesellschaft BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH –, wären diese Kosten bei Beibehaltung der Eigentümerstruktur vermeidbar gewesen. Das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und die BIG zogen bei der

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Gründung der ARE auch die Möglichkeit eines Verkaufs oder Teilverkaufs der ARE in Betracht. (TZ 2, TZ 4)

Der RH bemängelte, dass das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, die BIG und die ARE bei betriebswirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Entscheidungen wie der Ausgliederung der ARE, der Umstrukturierung der ARE im September 2017 oder einer Erhöhung des Drittmarktanteils eine volkswirtschaftliche Größe wie die öffentliche Schuldenquote miteinbezogen. Das Ziel, die Verbindlichkeiten des BIG- oder ARE-Konzerns in der ESVG-Zurechnung nicht zu berücksichtigen, könnte lediglich eine geringe statistische Senkung der öffentlichen Schuldenquote von 1,03 bzw. 0,24 Prozentpunkten, aber keine tatsächliche Verringerung der öffentlichen Schulden bewirken. (TZ 2)

## Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage des ARE-Konzerns war positiv. Der Jahresüberschuss stieg von 52,95 Mio. EUR im Jahr 2012 um mehr als 100 % auf 132,93 Mio. EUR im Jahr 2017. Die Eigenkapitalrentabilität stieg von 5 % auf 8 %, die Eigenkapitalquote lag im Jahr 2017 bei über 60 %. (TZ 8)

Die Umsatzerlöse des ARE-Konzerns stiegen in den Jahren 2012 bis 2017 von 184,51 Mio. EUR auf rd. 274,46 Mio. EUR, davon 201,30 Mio. EUR mit Bundesmietern und 73,20 Mio. EUR mit Drittakten im Jahr 2017. Der Drittaktenanteil stieg in den Jahren 2012 bis 2017 von 10 % auf 27 %. Der Bund war im Jahr 2017 mit einem Anteil von 73 % am Gesamtumsatz und 90 % am Mietumsatz der Hauptkunde des ARE-Konzerns. (TZ 14)

## Risiko- und Compliance Management System, Internes Kontrollsyste

Der RH bewertete positiv, dass die BIG im Jahr 2016 die Funktion eines auch für den ARE-Teilkonzern zuständigen, direkt der Geschäftsführung unterstellten Risikomanagers einrichtete. Dies konnte das Risikoverständnis innerhalb des BIG-Konzerns fördern und war eine zweckmäßige Grundlage für das konzerninterne Compliance Management System und IKS. (TZ 15)

Aus Sicht des RH war die Überprüfung von Verdachtsmomenten und Prozessen durch die Interne Revision geeignet, die Wirksamkeit des Compliance Management Systems sicherzustellen. Der RH würdigte zudem die Weiterentwicklung des Compliance Management Systems durch die Compliance Officer. (TZ 23)

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Die Interne Revision der BIG führte für die Jahre 2012 bis 2017 Kontrollen im ARE-Konzern zu den Themen Compliance, Risikomanagement Konzern, Projektgesellschaften und Prozess Liegenschaftsverkauf sowie zum Liegenschaftsverkauf Konzern und zur ARE Development Projektentwicklung durch. Nach Ansicht des RH kam die Interne Revision ihren Aufgaben der Prüfung des ARE-Konzerns nach. (TZ 25)

## Der Bund als Kunde der ARE

Der RH verwies kritisch auf den möglichen Verlust der Inhouse-Vergabe des Bundes an die ARE und dessen Auswirkungen für den Bund aufgrund des Wachstumskurses der ARE und der Ende 2017 laufenden Novelle des Vergaberechts. In den Jahren 2012 bis 2016 führte die ARE im Auftrag des Bundes Bauten im Ausmaß von 346,18 Mio. EUR aus. Das mit dem Verlust der Inhouse-Vergaben verbundene Risiko, dass der Bund bei verstärkter Vergabe von Bauaufträgen an Private Fachwissen im Bereich Vergabe, Liegenschaften und Bauträger anderweitig sicherstellen müsste, beurteilte der RH als hoch. Für die ARE bestand das Risiko, Bauaufträge aus dem Bereich des Bundes an private Unternehmen zu verlieren. (TZ 26)

Im Eigentum der ARE standen für die öffentliche Sicherheit relevante Liegenschaften, etwa das Gebäude der Zentralverwaltung des Bundesministeriums für Inneres mit dem Einsatz- und Krisenkoordinationscenter sowie acht der neun Landespolizeidirektionen. Nach einem allfälligen Verkauf oder Teilverkauf des ARE-Konzerns würde der Bund den neuen Liegenschaftseigentümer kaum beeinflussen können. (TZ 27)

Bund und BIG legten im Jahr 2001 bei der Übertragung von Liegenschaften im Generalmietvertrag keine Nutzungsrechte fest. Angesichts der im September 2017 dem Generalmietvertrag unterliegenden Eigenfläche des ARE-Konzerns von 1,12 Mio. m<sup>2</sup> bestand das Risiko von Rechtsstreitigkeiten im Falle eines Verkaufs oder Teilverkaufs des ARE-Konzerns. (TZ 28)

Im Jahr 2017 verhandelten das Bundesministerium für Finanzen und der BIG-Konzern in einer Arbeitsgruppe über eine Standardisierung der Bundesmietverträge sowie eine transparente und einheitliche Mietzinskalkulation. Im Dezember 2017 war eine Einigung über eine angemessene Rendite für BIG und ARE bei Projekten mit dem Bund noch offen. Nach Ansicht des RH spiegelte sich in der Kalkulation der Mieten für Bundesmieter die Gewinnorientierung der ARE wider. Die bei der Berechnung einer Zuschlags- oder Neumiete für Bundesmieter von der ARE festgelegten Eingangsparameter hatten Auswirkungen auf die errechnete Miete. Dadurch konnte die ARE das Ergebnis beeinflussen. Auch der Anspruch des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft – als Vertreter des Bundes – auf

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Eigenmittelverzinsung und somit eine Gewinnausschüttung beeinflusste die Höhe des WACC (gewichtetes Mittel der Eigen- und Fremdkapitalkosten) und somit der Renditen. ([TZ 30](#), [TZ 32](#))

## Liegenschaftstransaktionen

Im März 2015 beschloss die damalige Bundesregierung das ARE Investitionsprogramm 2015 – 2020. Die ARE sollte in den Jahren 2015 bis 2020 mit einer Investitionssumme von 2 Mrd. EUR 10.000 Wohnungen bauen. Damit sollten 5.000 Arbeitsplätze pro Jahr und eine Bruttoproduktion von 3,6 Mrd. EUR entstehen. Angesichts der allgemeinen Preisentwicklung am Wohnungsmarkt war es zweckmäßig, den Wohnbau im mittleren Preissegment zu forcieren und kleine bis mittelgroße Wohneinheiten zu bauen, um das Angebot am Wohnungsmarkt zu erhöhen. Der RH erkannte, dass das ARE Investitionsprogramm 2015 – 2020 einen entsprechenden Schwerpunkt setzte. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Wirtschaft und Beschäftigung waren für den RH nachvollziehbar. Der RH bemängelte jedoch, dass die ARE auch den Wohnbau im Premiumsegment forcierte, was den Zielvorstellungen des Bundes, leistbaren Wohnraum zu schaffen, zuwiderlief. So bot die ARE beispielsweise im Dezember 2017 im 4. Wiener Gemeindebezirk Wohnungen für den „gehobenen Lebensstil“ an. Der Kaufpreis einer Wohnung von 200 m<sup>2</sup> betrug 1,96 Mio. EUR. ([TZ 34](#))

## Empfehlungen

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

- Das Bundesministerium für Finanzen sollte eine Grundsatzentscheidung über die weitere Ausrichtung der ARE im Hinblick auf die Auswirkungen eines möglichen Verlusts der Inhouse–Vergabemöglichkeit des Bundes an die ARE treffen.
- Das Bundesministerium für Finanzen, die BIG und die ARE sollten die Höhe der Gewinnausschüttungen der ARE an den Bund entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gestalten.
- Das Bundesministerium für Finanzen und die BIG sollten bei strategischen, betriebswirtschaftlichen oder gesellschaftsrechtlichen Entscheidungen insbesondere zu Ausgliederungen die Frage der ESVG–Zurechnung der Verbindlichkeiten auf die öffentliche Schuldenquote nicht als vorrangiges Argument verwenden.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



- Das Bundesministerium für Finanzen, die BIG und die ARE sollten sich auf Einflussparameter einer angemessenen Rendite von Bundesprojekten verständigen sowie prüfen, inwieweit die Geschäftstätigkeit der ARE im Immobilien-Premiumsegment mit Zielen des Bundes, leistbaren Wohnraum zu schaffen, im Einklang stand. (TZ 40)

## Kenndaten

| ARE-Konzern                   |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Gründung<sup>1</sup></b>   | September 2012   |
| <b>Rechtgrundlage</b>         | § 2 Bundesimmobiliengesetz, BGBl. I 141/2000 i.d.g.F.  |
| <b>Eigentümer</b>             | Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (100 %)  |
| <b>Unternehmensgegenstand</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bereitstellung von marktgängigen Liegenschaften für Bundeszwecke, ausgenommen solche, die unmittelbaren Zwecken der Bildung und des Justizvollzugs dienen</li> <li>– Bereitstellung von marktgängigen Liegenschaften für andere als Bundeszwecke</li> </ul> |

|                                   | 2012        | 2013     | 2014     | 2015     | 2016     | 2017     |
|-----------------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>Konzernabschluss</b>           |             |          |          |          |          |          |
|                                   | in Mio. EUR |          |          |          |          |          |
| Bilanzsumme                       | 2.249,91    | 2.363,94 | 2.447,27 | 2.533,68 | 2.671,79 | 2.803,68 |
| Liegenschaftsbestand <sup>2</sup> | 2.100,51    | 2.229,73 | 2.306,27 | 2.302,01 | 2.388,47 | 2.531,68 |
| Eigenkapital                      | 1.335,23    | 1.415,96 | 1.468,58 | 1.522,51 | 1.635,70 | 1.757,40 |
| Umsatz                            | 184,51      | 217,83   | 209,54   | 240,03   | 267,03   | 274,46   |
| Jahresüberschuss                  | 52,95       | 111,93   | 94,76    | 85,33    | 137,28   | 132,93   |

|   | in Vollzeitäquivalenten (zum 31. Dezember) |             |             |             |             |             |
|---|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ARE Austrian Real Estate GmbH             | 0  | 22,7        | 23,7        | 29,7        | 23,7        | 21,7        |
| ARE Austrian Real Estate Development GmbH | 12,7                                       | 14,3        | 16,4        | 20,9        | 29,8        | 37,7        |
| ARE Holding GmbH                          | 0  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| ARE Beteiligungen GmbH                    | 0  | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>Summe ARE-Konzern</b>                  | <b>12,7</b>                                | <b>37,0</b> | <b>40,1</b> | <b>50,6</b> | <b>53,5</b> | <b>59,4</b> |

<sup>1</sup> Datum des Spaltungs- und Übernahmevertrags

<sup>2</sup> als Finanzinvestition gehaltene Liegenschaften (entspricht den vermieteten Liegenschaften)

Quellen: ARE; RH

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Prüfungsablauf und –gegenstand

1

(1) Der RH überprüfte von September bis Dezember 2017 den zum Konzern der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (**BIG**) gehörenden ARE-Konzern mit den Gesellschaften ARE Austrian Real Estate GmbH (**ARE**), ARE Austrian Real Estate Development GmbH (**ARE Development**), ARE Holding GmbH (**ARE Holding**) und ARE Beteiligungen GmbH (**ARE Beteiligungen**). Prüfungshandlungen setzte der RH auch beim zur Zeit der Überprüfung zuständigen Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und bei der BIG.

Ziel der Geburungsüberprüfung war, die Gründung, die Organisation, die Aufgabenwahrnehmung, die finanzielle und wirtschaftliche Lage, das Compliance Management System sowie das Interne Kontrollsyste (**IKS**) zu beurteilen.

Der Prüfungszeitraum umfasste die Jahre 2012 bis 2017.

(2) Mit der Novelle des Bundesministeriengesetzes 1986 im Jänner 2018<sup>1</sup> übernahm das Bundesministerium für Finanzen die Verwaltung der Anteilsrechte des Bundes an der BIG vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft. Der RH überprüfte daher das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft. Seine diesbezüglichen Empfehlungen richtete er aber an das Bundesministerium für Finanzen.

(3) Zu dem im Juli 2018 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die BIG, die ARE und die ARE Development gemeinsam im August 2018 Stellung. Der RH verweist bei der Stellungnahme dieser Stellen daher einheitlich auf jene der BIG. Das Bundesministerium für Finanzen nahm im Oktober 2018 Stellung, das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort verzichtete auf eine Stellungnahme. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Februar 2019.

## Gründung der ARE

2.1

(1) Der damalige Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten<sup>2</sup> legte im Juni 2008 als Eigentümervertreter des Bundes fest, dass die BIG davon abgehen sollte, vom Bund nicht mehr benötigte Liegenschaften unentwickelt zu verkaufen. Die BIG verfolgte seitdem die Strategie, Immobilien in Projektgesellschaften zu verwerten und Drittunden zu gewinnen. Dies setzte sie durch ihre Tochtergesellschaft BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH um.

<sup>1</sup> BGBI. I 164/2017 vom 28. Dezember 2017, in Kraft getreten am 8. Jänner 2018

<sup>2</sup> Dr. Martin Bartenstein

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Der Gesetzgeber ermächtigte die BIG mit dem 2. Stabilitätsgesetz 2012<sup>3</sup>, Liegenschaften an eine zu 100 % in ihrem Eigentum stehende Tochtergesellschaft zu übertragen. Die Erläuterungen dazu hielten fest, dass eine Entlastung des öffentlichen Haushalts durch die gesellschaftsrechtlich gesonderte Führung der marktgängigen Liegenschaften sowie durch eine höhere Eigenkapitalrentabilität zu erwarten sei. Weiters würde durch die Abspaltung in ein Tochterunternehmen und durch die Verstärkung des Drittgeschäfts ein Teil der BIG-Verbindlichkeiten in Zukunft nicht mehr gemäß dem Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG) 2010 dem Sektor Staat zugeordnet werden. Die mit der Gründung der ARE verbundenen finanziellen Auswirkungen gingen – entgegen der damaligen Rechtslage – aus den Gesetzesmaterialien nicht hervor, obwohl das Bundesministerium für Finanzen in seiner Stellungnahme zum Gesetzesentwurf auf anfallende Abgaben hinwies.<sup>4</sup>

(2) Die erwarteten Kosten der im September 2012 erfolgten Gründung und Abspaltung der ARE beliefen sich auf rd. 2,68 Mio. EUR. Da der Vorgang nicht – wie ursprünglich vom Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und von der BIG angenommen – abgabenbefreit war, fielen zusätzlich Zahlungen an Körperschaftsteuer, Gesellschaftsteuer, Grunderwerbsteuer und Eintragsgebühr von rd. 162,88 Mio. EUR an.

(3) Die Statistik Austria klassifizierte die BIG, die ARE, die ARE Development, die ARE Beteiligungen, die ARE Holding und einzelne Projektgesellschaften des ARE-Konzerns Ende 2017 nach wie vor als Immobiliengesellschaften, die überwiegend an staatliche Einheiten vermieteten. Somit waren deren Verbindlichkeiten in der öffentlichen Schuldenquote zu berücksichtigen. Nach Ansicht der ARE waren dafür weitere organisatorische Maßnahmen, wie die im September 2017 erfolgte Einrichtung einer eigenen Geschäftsführung und eines eigenen Aufsichtsrats ([TZ 6](#), [TZ 7](#)) sowie eine eigenständige Finanzierung (der ARE-Konzern wurde im Prüfungszeitraum vor allem über die BIG finanziert) und ein Mindestumsatz aus Drittgeschäften notwendig. Der notwendige Anteil an Drittgeschäften war dabei von der für die ESVG-Berechnung zuständigen Statistik Austria noch nicht abschließend festgelegt.

Ende 2016 trugen die Anleihen der BIG und ihre Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 1,03 Prozentpunkte zur öffentlichen Schuldenquote Österreichs (84 % des Bruttoinlandsprodukts) bei. Die Finanzverbindlichkeiten des ARE-Konzerns (die aufgrund der konzerninternen Finanzierung hauptsächlich in den Verbindlichkeiten

<sup>3</sup> BGBI. I 35/2012

<sup>4</sup> siehe auch Stellungnahme des RH vom 27. Februar 2012 zum Entwurf eines Beitrags zum Stabilitätsgesetz 2012, mit dem das Bundesimmobiliengesetz, das Schönbrunner Schloßgesetz und das Machfeldschlösser-Gesetz geändert werden

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



der BIG enthalten waren) beliefen sich auf 0,24 Prozentpunkte der öffentlichen Schuldenquote.

## 2.2

Der RH kritisierte unter Hinweis auf seine Stellungnahme zum Stabilitätsgesetz 2012, dass das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft die finanziellen Folgen der Ausgliederung der ARE in den Gesetzesmaterialien nicht darstellte, obwohl das Bundesministerium für Finanzen in seiner Stellungnahme zum Gesetzesentwurf auf anfallende Abgaben hinwies. Damit fehlte eine fundierte Grundlage zur Beurteilung der mit der Ausgliederung der ARE verbundenen finanziellen Folgen.

Der RH verwies kritisch darauf, dass das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und die BIG mit der Gründung und Abspaltung der ARE verbundene Transaktionskosten von rd. 162,88 Mio. EUR nicht berücksichtigten. Da die BIG bereits zuvor ihre Drittmarktfähigkeit verbesserte – unter anderem durch ihre Tochtergesellschaft BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH –, wären Kosten von insgesamt rd. 165,56 Mio. EUR bei einer Beibehaltung der Eigentümerstruktur vermeidbar gewesen.

Der RH bemängelte, dass das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, die BIG und die ARE bei betriebswirtschaftlichen bzw. gesellschaftsrechtlichen Entscheidungen wie der Ausgliederung der ARE, der Umstrukturierung der ARE im September 2017 ([TZ 6](#), [TZ 7](#)) oder einer Erhöhung des Drittmarktanteils eine volkswirtschaftliche Größe wie die öffentliche Schuldenquote miteinbezogen. Das Ziel, die Verbindlichkeiten des BIG- oder ARE-Konzerns in der ESVG-Zurechnung nicht zu berücksichtigen, könnte lediglich eine geringe statistische Senkung der öffentlichen Schuldenquote von 1,03 bzw. 0,24 Prozentpunkten, aber keine tatsächliche Verringerung der öffentlichen Schulden bewirken. Auch verwies er in diesem Zusammenhang kritisch darauf, dass unklar war, inwiefern diese Entscheidungen die Herauslösung des BIG- oder zumindest des ARE-Konzerns aus der ESVG-Zurechnung sicherstellten. Der RH verwies weiters kritisch darauf, dass die Ausweitung des ARE-Drittgeschäfts einen Wegfall der Inhouse-Vergabefähigkeit der ARE zur Folge hätte. ([TZ 26](#))

Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen und der BIG, die Frage der ESVG-Zurechnung der Verbindlichkeiten auf die öffentliche Schuldenquote bei strategischen, betriebswirtschaftlichen oder gesellschaftsrechtlichen Entscheidungen insbesondere zu Ausgliederungen nicht als vorrangiges Argument zu verwenden.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## 2.3

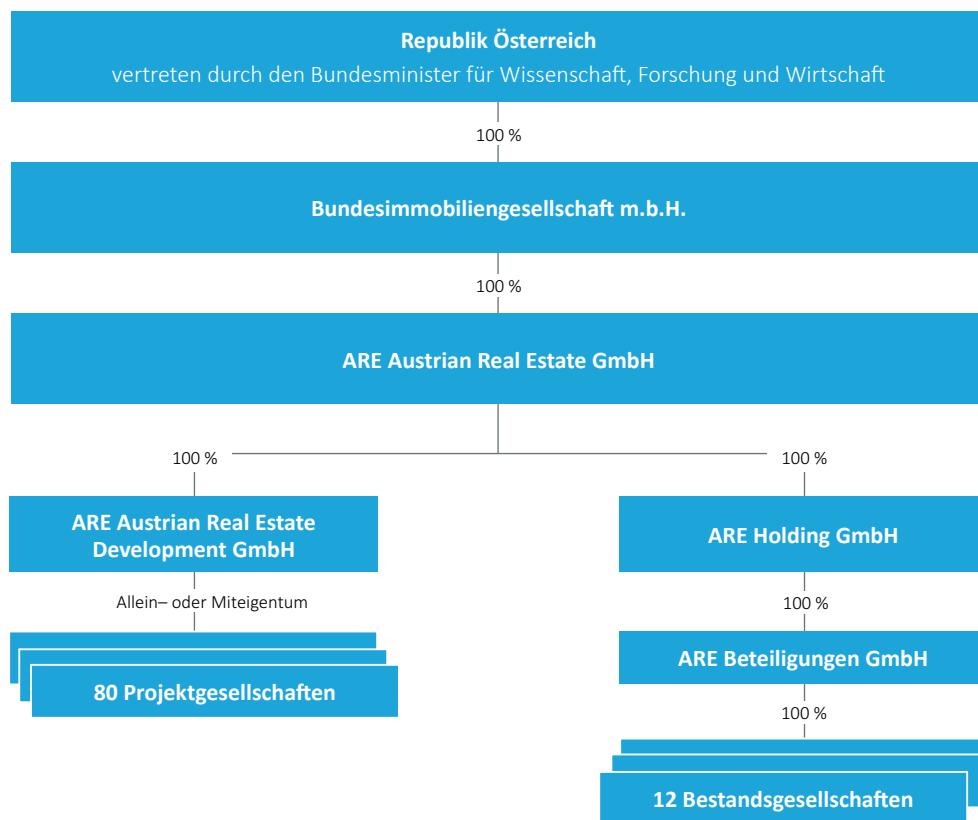
Laut Stellungnahmen des Bundesministeriums für Finanzen und der BIG treffe der BIG-Konzern Entscheidungen auf Basis betriebswirtschaftlicher Kriterien nach unternehmerischen Gesichtspunkten. Das Bundesministerium für Finanzen betonte weiters, dass allenfalls beabsichtigte Maßnahmen, die Auswirkungen auf die öffentliche Schuldenquote haben könnten, mit der nötigen Sorgfalt und nach eingehender Prüfung und allfälliger Abstimmung – auch unter Einbindung der Statistik Austria – vorgenommen würden. Dabei betrachte es die öffentliche Schuldenquote jedoch nicht als vorrangiges Argument.

## Konzernstruktur

### 3.1

Die Eigentümerstruktur des ARE-Konzerns stellte sich Ende November 2017 wie folgt dar:

Abbildung 1: Eigentümerstruktur des ARE-Konzerns Ende November 2017



Quellen: Firmenbuch; BIG; ARE; RH

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



In ihrer Funktion als unmittelbarer Alleineigentümer der BIG war die Republik Österreich (bis 7. Jänner 2018 vertreten durch die Bundesministerin bzw. den Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft<sup>5</sup>) auch mittelbarer Alleineigentümer der ARE: Die ARE stand zu 100 % im Eigentum der BIG. Sie stellte entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag Büro-, Gewerbe-, Entwicklungs- und Wohnungsliegenschaften für den Bund und für Private zur Verfügung. Ausgenommen davon waren Liegenschaften, die unmittelbar Zwecken der Bildung und des Justizvollzugs dienten. Diese stellte die BIG dem Bund bereit.

Tochtergesellschaften im Alleineigentum der ARE waren die ARE Development und die ARE Holding. Die ARE Development sollte im Eigentum der BIG bzw. der ARE stehende Liegenschaften als Projektentwicklerin und Bauträgerin verwerten. Zu diesem Zweck brachten BIG und ARE zu verwertende Liegenschaften in Projektgesellschaften der ARE Development ein. Ende November 2017 hatte die ARE Development mittel- oder unmittelbar Eigentum an 80 Projektgesellschaften. Sie war dort Alleineigentümerin oder hielt Anteile mit privaten Partnern.

Aufgabe der ARE Holding war – wie die ihrer einzigen Tochtergesellschaft ARE Beteiligungen – die Beteiligung an anderen Unternehmen mit Liegenschaftsvermögen. Diese Liegenschaften wollte die ARE nach ihrer Entwicklung in Projektgesellschaften oder nach ihrem Zukauf in ihrem Bestand halten. Ende November 2017 hielt die ARE Beteiligungen zwölf Bestandsgesellschaften im Alleineigentum.

Die ARE gründete die ARE Holding und die ARE Beteiligungen aus steuerlichen Gründen: Beim Erwerb einer Gesellschaft durch die ARE Beteiligungen stattete die ARE diese mit Kapital aus. Für diesen sogenannten Großmutterzuschuss fiel bis Anfang 2016<sup>6</sup> keine Gesellschaftsteuer an.

Auch die Anzahl an Projekt- und Bestandsgesellschaften der ARE Development und der ARE Beteiligungen erklärte sich vor allem aus abgabenrechtlichen Gründen. Im Gegensatz zum direkten Immobilienverkauf war ein Verkauf von Anteilen einer Gesellschaft mit Liegenschaftsvermögen ohne Verkehrsteuerbelastung für den Erwerbenden möglich.

## 3.2

Der RH erachtete die Eigentümerstruktur des ARE-Konzerns grundsätzlich als zweckmäßig. Er verwies dabei auf die verschiedenen Schwerpunkte der ARE (Verwaltung marktgängiger Bundesimmobilien), ARE Development (Projektentwicklung) und ARE Holding bzw. ARE Beteiligungen (Verwaltung von Bestandsgesellschaften). Die Anzahl von 80 Projektgesellschaften und zwölf Bestandsgesellschaften

<sup>5</sup> Dezember 2008 bis Mai 2017: Dr. Reinhold Mitterlehner; Mai 2017 bis Dezember 2017: Dr. Harald Mahrer; ab Dezember 2017: Dr. Margarete Schramböck

<sup>6</sup> Mit BGBl. I 13/2014 schaffte der Gesetzgeber die Gesellschaftsteuer ab.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



ergab sich durch steuerliche Vorteile und die flexiblere Zusammenarbeit mit privaten Partnern bei der Liegenschaftsentwicklung.

## Verkaufsüberlegungen

**4.1** Strategie- und Hintergrundpapiere des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und der BIG sowie Stellungnahmen von Bundesmietern bei der Gründung der ARE strichen folgenden Nutzen hervor:

- In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Marktentwicklung erörterten das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und die BIG mittel- bis langfristig die Beteiligung eines oder mehrerer privater Gesellschafter an der ARE. Im Falle eines Verkaufs oder Teilverkaufs der ARE würden sich für den Bund Vorteile ergeben, wenn das in der Gesellschaft zusammengefasste gesamte Liegenschaftsportfolio und nicht einzelne lukrative Liegenschaften verkauft werden.
- Die ARE konnte die gesamte liegenschaftsbezogene Wertschöpfungskette (Ankauf, Entwicklung, Vermietung, Verkauf) nutzen und so nachhaltig Wertsteigerungsgewinne, lukrative Mieterlöse und Gewinnausschüttungen sichern.
- Für Bundesmietner, insbesondere das damalige Bundesministerium für Bildung, lag der Vorteil der Trennung von BIG und ARE darin, dass das Risiko der Querfinanzierung von Marktliegenschaften aus Bundesmieten verringert würde. Die vor allem vom Bundesministerium für Bildung forcierte Teilung in eine gemeinnützige BIG und in eine marktwirtschaftlich ausgerichtete ARE wurde jedoch nicht realisiert.

**4.2** Der RH verwies darauf, dass das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und die BIG bei der Gründung der ARE auch die Möglichkeit eines Verkaufs oder Teilverkaufs der ARE in Betracht zogen.

Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen, vor einem allfälligen Verkauf oder Teilverkauf des ARE-Konzerns an einen privaten Eigentümer die finanziellen Auswirkungen auf den Bund transparent darzustellen und an die betroffenen öffentlichen Mieter zu kommunizieren. Dabei wären die Vorteile eines einmaligen Haushaltseffekts dem Verlust von großteils an den Bund vermieteten Liegenschaften im Wert von rd. 2,542 Mrd. EUR und den damit verbundenen mittel- und langfristigen Folgen gegenüberzustellen.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Im Fall eines Verkaufs oder Teilverkaufs des ARE-Konzerns an einen privaten Eigentümer wiederholte der RH weiters seine Empfehlungen

- an das Bundesministerium für Finanzen, die BIG und die ARE, Liegenschaften des ARE-Konzerns von sicherheitspolitischer, zeitgeschichtlicher oder kultureller Relevanz im Einvernehmen mit den betroffenen Ressorts zu identifizieren und den Verbleib dieser Liegenschaften im öffentlichen Eigentum (ARE-Konzern oder Übertragung an die BIG) nachvollziehbar zu entscheiden (**TZ 27**) und
- sämtliche mit den Liegenschaften verbundenen Rechte zu erheben und vertraglich sowie im Grundbuch zu regeln (**TZ 28**).

## 4.3

(1) Laut Stellungnahme des Bundesministeriums für Finanzen strebe es keinen Verkauf oder Teilverkauf des ARE-Konzerns an einen privaten Eigentümer an. Mehr als 90 % der von der ARE vermieteten Flächen seien an den Bund vermietet. Ein Auszug des Bundes sei großteils weder möglich noch erstrebenswert. Außerdem würden die in den Mietverträgen enthaltenen Gewinnmargen dann zur Gänze an einen privaten Eigentümer übergehen und mittel- bis langfristig wäre mit massiven Mehrbelastungen für den Gesamtbundshaushalt zu rechnen.

Das Immobilienportfolio des BIG-Konzerns werde hinsichtlich der Zuordnung innerhalb des Konzerns laufend geprüft. Bei Nutzungsänderungen würden Liegenschaften gegebenenfalls übertragen. Vor einer allfälligen zukünftigen Verwertung der ARE würden ihr Liegenschaftsportfolio und dessen Zuordnung insbesondere hinsichtlich kritischer Infrastruktur, sicherheitspolitischer, zeitgeschichtlicher oder kultureller Relevanz und die auf ihren Liegenschaften eingetragenen Rechte nochmals eingehend geprüft.

Im Übrigen verwies das Bundesministerium für Finanzen auf die Grundsätze der wirkungsorientierten Folgenabschätzung bei Regelungsvorhaben und bei Vorhaben von außerordentlicher finanzieller Bedeutung und die damit verbundene Darstellung finanzieller Auswirkungen.

(2) Die BIG sagte in ihrer Stellungnahme zu, vor einem allfälligen Verkauf oder Teilverkauf des ARE-Konzerns sein Liegenschaftsportfolio und dessen Zuordnung sowie sämtliche bestehende Rechte zu überprüfen. Außerdem würde sie das Immobilienportfolio des BIG-Konzerns hinsichtlich seiner Zuordnung laufend überprüfen und bei Nutzungsänderungen gegebenenfalls übertragen.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Auswahl der übertragenen Liegenschaften

- 5.1** (1) Das 2. Stabilitätsgesetz 2012 gab für die Auswahl der an die ARE zu übertragenden Liegenschaften keine Kriterien vor, schloss aber die unmittelbar für Bildungszwecke und für Zwecke des Justizvollzugs genutzten Liegenschaften aus.

Die BIG erstellte unternehmensintern eine Liste mit zu übertragenden Liegenschaften nach den Kriterien der „Marktgängigkeit“ bzw. der Möglichkeit einer konsequent marktkonformen Bewirtschaftung. Als marktgängig betrachteten BIG und ARE vor allem Büro- und Wohnungsliegenschaften.

Die BIG stimmte ihre Liste mit dem Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft ab. Die als Mieter der Liegenschaften betroffenen Bundesministerien waren nicht eingebunden. Das Liegenschaftsportfolio der ARE umfasste auch sicherheitspolitisch relevante Liegenschaften ([TZ 27](#)).

(2) Nach der Übertragung der Liegenschaften lag der Schwerpunkt der BIG bei Schulen, Universitäten, Spezial- und Sonderimmobilien, jener der ARE auf Büro- und Wohnungsliegenschaften. Tatsächlich verwalteten jedoch sowohl die BIG als auch die ARE nach wie vor sämtliche Nutzungskategorien in ihrem Bestand.

Wohnungsliegenschaften der BIG umfassten etwa eine Sonderwohnanlage (371 Wohneinheiten) mit Zuweisungsrecht des Bundesministeriums für Inneres, eine ehemalige Kaserne mit 57 Wohnungen sowie Liegenschaften mit einzelnen Wohneinheiten (z.B. Schulwartwohnungen).

Zu öffentlich genutzten Büroliegenschaften der BIG zählten Gerichte mit geschlossenen Justizanstalten, Verwaltungsflächen bei Polizeikasernen oder im Anhalte- und Asylwesen genutzte Liegenschaften. Andere Büronutzungen bei der BIG betrafen etwa in Grenzeinrichtungen eingemietete Speditionen.

Die ARE hatte für Unterrichtszwecke oder für universitäre Zwecke genutzte Liegenschaften im Portfolio (z.B. in Bundesobjekten vermietete Ausweichquartiere für Schulen, für Bildungseinrichtungen der Ministerien sowie dauerhafte oder vorübergehende Quartiere für universitäre Einheiten).

- 5.2** Der RH erachtete es für zweckmäßig, dass Liegenschaften, die öffentlichen Kerninteressen dienen, – wie jene für unmittelbare Bildungszwecke und für Zwecke des Justizvollzugs – andere Bewirtschaftungskonzepte als marktgängige Büro- und Wohnungsliegenschaften erforderten und bei der Ausgliederung der ARE daher bei der BIG verblieben.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Er verwies jedoch darauf, dass BIG und ARE – im Unterschied zur beabsichtigten Trennung der Liegenschaften nach dem Kriterium der „Marktgängigkeit“ – sowohl marktgängige als auch nicht marktgängige Nutzungsarten verwalteten. Dem RH war dabei bewusst, dass eine klare Trennung der Nutzungsarten im Falle einer gemischten Nutzung von Liegenschaften nur schwer möglich war. Der RH verwies auf seine Empfehlung in **TZ 4** und **TZ 27**.

## Organe

### Generalversammlung und Geschäftsführung

- 6.1** (1) Die Organe der ARE waren von September 2012 bis September 2017 die Generalversammlung und die Geschäftsführung.

Im September 2017 kam es zu Änderungen der Gesellschaftsverträge der BIG, der ARE und der ARE Development. Dabei hob der Eigentümervertreter der BIG<sup>7</sup> die bisher in den Gesellschaftsverträgen der BIG und der ARE verpflichtende Personenidentität in ihrer Geschäftsführung auf und richtete bei der ARE einen Aufsichtsrat ein. Den bisher bei der ARE Development bestehenden Aufsichtsrat löste er auf.

Zweck dieser Änderungen war es, die Zurechnung der Verbindlichkeiten der ARE und der ARE Development zur BIG nach dem ESVG zu vermeiden und eine wirtschaftliche Weiterentwicklung der ARE und der ARE Development zu ermöglichen.

- (2) Wie in den bis September 2017 geltenden Gesellschaftsverträgen der BIG und der ARE vorgesehen, hatten die Geschäftsführungen der beiden Unternehmen von denselben Personen wahrgenommen zu werden. Zusätzlich waren in den Jahren 2012 bis 2017 die beiden Geschäftsführer der BIG zugleich Geschäftsführer der ARE Development, der ARE Holding und der ARE Beteiligungen. Sie übten diese Tätigkeiten auch nach der Änderung der Gesellschaftsverträge weiterhin aus. Die Geschäftsführer der BIG waren somit zugleich die Mitglieder der Generalversammlungen der ARE, der ARE Development, der ARE Holding und der ARE Beteiligungen.

Die zur Zeit der Geburungsüberprüfung geltenden Verträge der beiden Geschäftsführer der BIG enden im Mai 2021. Im Jahr 2016 erhielten sie eine Vergütung von insgesamt rd. 536.000 EUR. Zusätzlich zahlte die BIG rd. 46.000 EUR in eine Pensionskasse ein.

<sup>7</sup> Bundesminister Dr. Harald Mahrer

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



(3) Der Umsatz des ARE-Konzerns stieg vom Jahr 2012 bis zum Jahr 2016 von 184,51 Mio. EUR auf 267,03 Mio. EUR um 45 %, jener des BIG-Konzerns von 872,42 Mio. EUR auf 1,050 Mrd. EUR. Damit stieg der Anteil des Konzernumsatzes der ARE am Konzernumsatz der BIG von 21 % auf 25 %. Der Anteil des mit Drittakten erwirtschafteten Umsatzes des ARE-Konzerns aus Vermietung und Verkauf von Liegenschaften stieg in den Jahren 2012 bis 2016 von 10 % (18,20 Mio. EUR) auf 27 % (72,40 Mio. EUR).

In den im Alleineigentum der ARE Development bzw. der ARE Beteiligungen stehenden Tochtergesellschaften nahmen die bei der ARE Development angestellten Projektleiterinnen und Projektleiter und ein Vertreter des Financial Managements der ARE die Geschäftsführung wahr. Bei Joint Ventures übernahmen eine Projektleiterin bzw. ein Projektleiter der ARE Development und eine Vertretung des privaten Partners die Geschäftsführung.

Die Bediensteten der ARE oder der ARE Development übten Geschäftsführerfunktionen in Tochtergesellschaften ohne zusätzliches Entgelt aus.

## 6.2

Der RH verwies auf den in den Jahren 2012 bis 2016 gestiegenen Umsatzanteil des ARE-Konzerns am Gesamtumsatz des BIG-Konzerns und den Anstieg des mit Drittakten erwirtschafteten Umsatzes; weiters stiegen die Konzernumsätze der BIG und der ARE in diesen Jahren.

Er verwies jedoch kritisch darauf, dass der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft die verpflichtende Personenidentität der Geschäftsführungen der BIG und der ARE im September 2017 aufhob, wenngleich die Personenidentität während der Gebarungsüberprüfung noch aufrecht war. Er erachtete die bisher geübte Praxis, wonach die Geschäftsführungen der BIG, der ARE, der ARE Development, der ARE Holding und der ARE Beteiligungen von denselben Personen wahrgenommen wurden, als zweckmäßig, da die Geschäftsführungen dieser Unternehmen der Bundesministerin bzw. dem Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft als Vertreter der Republik Österreich unmittelbar verantwortlich waren; die Personenidentität erleichterte die Koordination und Kommunikation.

Auch im Hinblick auf das Entgelt der Geschäftsführung von rd. 536.000 EUR und Pensionskassenzahlungen von rd. 46.000 EUR im Jahr 2016 für fünf Gesellschaften erachtete der RH diese Personenidentität in den Geschäftsführungen als zweckmäßig, da weitere Geschäftsführerinnen und –führer zusätzliche Kosten verursachen würden.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Unter Hinweis auf die bis zum Jahr 2021 geltenden Verträge der BIG–Geschäftsführung empfahl der RH dem Bundesministerium für Finanzen, die Personenidentität in den Geschäftsführungen der BIG, der ARE, der ARE Development, der ARE Holding und der ARE Beteiligungen jedenfalls bis zum Auslaufen dieser Verträge fortzuführen.

Für den Fall einer mit der BIG–Geschäftsführung nicht identen Geschäftsführung der ARE, der ARE Development, der ARE Holding oder der ARE Beteiligungen empfahl der RH dem Bundesministerium für Finanzen, das Entgelt der BIG–Geschäftsführung entsprechend dem verminderten Aufgabenvolumen neu zu bewerten.

**6.3** Das Bundesministerium für Finanzen sagte zu, die Personenidentität in den Geschäftsführungen der genannten Unternehmen jedenfalls bis zum Auslaufen der Geschäftsführerverträge fortzuführen. Seit der Übernahme der Anteilsverwaltung durch das Bundesministerium für Finanzen sei keine Änderung in den Unternehmensorganen eingetreten. Für den Fall von Änderungen in den Geschäftsführungsorganen werde es deren Entgelte einer Bewertung unterziehen.

## Aufsichtsrat

**7.1** Der Aufsichtsrat der BIG überwachte bis September 2017 zugleich die Geschäftsführung der BIG und der ARE. Die ARE Development hatte bis September 2017 einen eigenen, aus Mitgliedern des BIG–Aufsichtsrats bestehenden Aufsichtsrat.

Ab September 2017 verfügte die ARE über einen eigenen Aufsichtsrat mit sechs Mitgliedern. Die im Dezember 2017 von diesem beschlossene Geschäftsordnung der Geschäftsführung enthielt Berichtspflichten der Geschäftsführung der ARE für den gesamten ARE–Konzern und Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrats für Geschäfte der ARE und der ARE Development.

Der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft<sup>8</sup> entsandte einen Bediensteten seines Ressorts in den Aufsichtsrat der ARE. Dieses Mitglied und die beiden Belegschaftsvertreter waren auch im Aufsichtsrat der BIG vertreten. Weitere Mitglieder des Aufsichtsrats waren eine Wirtschaftsanwältin, die Führungskraft einer Bank und ein ehemaliger Vorstand einer Aktiengesellschaft. Die jährliche Vergütung für den ARE–Aufsichtsrat legte der Bundesminister für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft in derselben Höhe wie für die BIG–Aufsichtsräte fest (6.300 EUR für die Vorsitzende, 5.200 EUR für deren Stellvertreter, 4.700 EUR für jedes weitere Mitglied). Hinzu kamen 300 EUR Sitzungsgeld pro Sitzung und Person. Dem stand der Entfall einer jährlichen Vergütung (450 EUR für die Vorsitzende, 380 EUR für deren Stellvertreter und 330 EUR für jedes weitere Mitglied) und

<sup>8</sup> Dr. Harald Mahrer

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



80 EUR Sitzungsgeld für die vier Mitglieder<sup>9</sup> des aufgelösten Aufsichtsrats der ARE Development gegenüber.

## 7.2

Der RH verwies darauf, dass die Einrichtung eines Aufsichtsrats bei der ARE mit dem Vorhaben einer von der BIG–Geschäftsführung personell getrennten ARE–Geschäftsführung zusammenhing. Der RH erachtete einen eigenen ARE–Aufsichtsrat jedoch insofern als zweckmäßig, als dadurch unterstützende Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung des ARE–Konzerns geschaffen wurden. Der im Vergleich zum aufgelösten Aufsichtsrat der ARE Development vielfach höheren Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats der ARE stand ein in den ARE–Konzern integriertes Fachwissen gegenüber.

Der RH erachtete es als positiv, dass das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft einen Bediensteten in den Aufsichtsrat der ARE entsandte. Damit waren die Interessen des Bundes als mittelbarer Eigentümer und größter Kunde der ARE in diesem Gremium vertreten.

Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen, jedenfalls eine Vertreterin bzw. einen Vertreter des Bundes in den Aufsichtsrat der ARE zu entsenden, solange der Bund die ARE durch Anteile oder vertraglich eingeräumte Rechte beherrscht oder ihr überwiegender Mieter ist.

Der RH anerkannte, dass die im Dezember 2017 vom Aufsichtsrat der ARE beschlossene Geschäftsordnung der Geschäftsführung Berichtspflichten der Geschäftsführung der ARE betreffend den gesamten ARE–Konzern und Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrats für Geschäfte der ARE und der ARE Development enthielt. Die Berichtspflichten und Zustimmungsvorbehalte ermöglichten eine effektive Kontrolle des ARE–Konzerns.

## 7.3

In seiner Stellungnahme bestätigte das Bundesministerium für Finanzen, dass es – entsprechend der auch im Programm der Bundesregierung festgelegten Ausrichtung seiner Anteilsverwaltung bei öffentlichen Unternehmen – im Interesse des Bundes sei, die Entwicklung der ARE ausreichend zu beeinflussen. Dies sei mit der Vertretung durch Aufsichtsräte des Bundes in den Unternehmen BIG und ARE gegeben.

<sup>9</sup> Im Gegensatz zum Aufsichtsrat der ARE gab es im Aufsichtsrat der ARE Development keine Belegschaftsvertreter.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Wirtschaftliche Lage

### Überblick

#### 8.1

(1) Die Bilanz des ARE-Konzerns stellte sich seit der Abspaltung von der BIG im Jahr 2012 wie folgt dar:

**Tabelle 1: Konsolidierte Bilanz des ARE-Konzerns in den Jahren 2012 bis 2017**

|  | 2012     | 2013     | 2014     | 2015     | 2016     | 2017     | Veränderung 2012 bis 2017 |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------------|
| in Mio. EUR  |          |          |          |          |          |          | in %                      |
| Bilanzsumme  | 2.249,91 | 2.363,94 | 2.447,27 | 2.533,68 | 2.671,79 | 2.803,68 | 25                        |
| als Finanzinvestition gehaltene Liegenschaften <sup>1</sup> ( <b>TZ 9, TZ 10</b> ) | 2.100,51 | 2.229,73 | 2.306,27 | 2.302,01 | 2.388,47 | 2.531,68 | 21                        |
| Eigenkapital ( <b>TZ 11</b> )  | 1.335,23 | 1.415,96 | 1.468,58 | 1.522,51 | 1.635,70 | 1.757,40 | 32                        |
| Verbindlichkeiten  | 914,68   | 947,98   | 978,68   | 1.011,17 | 1.036,09 | 1.046,28 | 14                        |
| <i>davon</i>   |          |          |          |          |          |          |                           |
| <i>Finanzverbindlichkeiten</i> ( <b>TZ 12</b> )                                    | 770,10   | 818,81   | 819,26   | 829,72   | 830,72   | 822,92   | 7                         |

<sup>1</sup> entsprach den vermieteten Liegenschaften

Quellen: ARE; RH

Das Vermögen des ARE-Konzerns bestand hauptsächlich aus den vermieteten Liegenschaften.

Das Eigenkapital des ARE-Konzerns erhöhte sich in den Jahren 2012 bis 2017 um rd. 32 % von 1,335 Mrd. EUR auf 1,757 Mrd. EUR. Die Eigenkapitalquote stieg von 59 % im Jahr 2012 auf 63 % im Jahr 2017.

In den Verbindlichkeiten wies der ARE-Konzern neben den Finanzverbindlichkeiten auch Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten aus. Die Finanzverbindlichkeiten betrugen Ende 2017 rd. 822,92 Mio. EUR.

(2) Die Gewinn– und Verlustrechnung des ARE-Konzerns wies in den Jahren 2012 bis 2017 folgende Entwicklung auf:

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



**Tabelle 2: Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung des ARE-Konzerns in den Jahren 2012 bis 2017**

|  | 2012         | 2013          | 2014         | 2015         | 2016          | 2017          | Veränderung 2012 bis 2017 |
|--|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------------------|
| in Mio. EUR  |              |               |              |              |               |               | in %                      |
| Umsatzerlöse (TZ 14)   | 184,51       | 217,83        | 209,54       | 240,03       | 267,03        | 274,46        | 49                        |
| <i>davon</i>   |              |               |              |              |               |               |                           |
| <i>Mieterlöse</i>  | 147,78       | 150,84        | 152,31       | 154,74       | 164,22        | 166,86        | 13                        |
| <i>weiterverrechnete Betriebskosten</i>  | 26,62        | 29,44         | 29,28        | 29,75        | 29,37         | 31,77         | 19                        |
| <i>Verkauf von Liegenschaften (TZ 9)</i>   | 1,33         | 23,60         | 10,35        | 26,13        | 52,62         | 51,41         | >100                      |
| Bewertungsergebnis Liegenschaften (TZ 10)  | 4,69         | 56,92         | 31,60        | 7,62         | 55,65         | 60,97         | >100                      |
| Materialaufwand  | -84,30       | -81,50        | -81,99       | -114,45      | -107,47       | -103,32       | 23                        |
| Personalaufwand  | -1,17        | -3,22         | -3,68        | -4,55        | -4,86         | -5,26         | >100                      |
| Betriebsergebnis (EBIT)  | 101,40       | 179,30        | 151,01       | 135,14       | 188,94        | 201,16        | 98                        |
| Ergebnis aus Mieten von Projekt- und Bestandsgesellschaften mit Minderheitsanteil  | 0,57         | 0,35          | 4,59         | 3,65         | 10,38         | 1,87          | >100                      |
| Ergebnis aus Verkauf von Projekt- und Bestandsgesellschaften mit Minderheitsanteil | 0            | 0             | 1,32         | 0            | 4,52          | 0,09          | –                         |
| <b>Jahresüberschuss (TZ 11)</b>  | <b>52,95</b> | <b>111,93</b> | <b>94,76</b> | <b>85,33</b> | <b>137,28</b> | <b>132,93</b> | <b>&gt;100</b>            |

Quellen: ARE; RH

Der Umsatz des ARE-Konzerns bestand hauptsächlich aus Erlösen aus Mieten, Betriebskosten und dem Verkauf von Liegenschaften. Er stieg in den Jahren 2012 bis 2017 um 49 % auf rd. 274,46 Mio. EUR. Die Jahresüberschüsse erhöhten sich von 52,95 Mio. EUR (2012) um mehr als 100 % auf 132,93 Mio. EUR (2017). Dadurch stieg die Eigenkapitalrentabilität des ARE-Konzerns von 5 % im Jahr 2012 auf 8 % im Jahr 2017.

## 8.2

Der RH beurteilte die wirtschaftliche Lage des ARE-Konzerns als positiv. Er verwies dabei insbesondere auf die Steigerung des Jahresüberschusses von 52,95 Mio. EUR im Jahr 2012 um mehr als 100 % auf 132,93 Mio. EUR im Jahr 2017. Der RH verwies weiters auf die in diesem Zeitraum von 5 % auf 8 % gestiegene Eigenkapitalrentabilität und die relativ hohe Eigenkapitalquote von über 60 % im Jahr 2017.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Liegenschaftsvermögen

### 9.1

(1) Ende 2017 stand Liegenschaftsvermögen im Wert von 2,637 Mrd. EUR im Eigentum des ARE-Konzerns. In den Jahren 2012 bis 2017 entwickelte sich das Liegenschaftsvermögen wie folgt:

**Tabelle 3: Entwicklung des Liegenschaftsvermögens des ARE-Konzerns in den Jahren 2012 bis 2017**

|   | 2012            | 2013            | 2014            | 2015            | 2016            | 2017            | Veränderung 2012 bis 2017 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| in Mio. EUR   |                 |                 |                 |                 |                 |                 | in %                      |
| als Finanzinvestition gehaltene Liegenschaften                        | 2.100,51        | 2.229,73        | 2.306,27        | 2.302,01        | 2.388,47        | 2.531,68        | 21                        |
| selbstgenutzte Liegenschaften   | 0               | 0               | 0               | 6,66            | 9,84            | 0               | –                         |
| Vorräte   | 81,35           | 64,00           | 60,63           | 73,04           | 75,55           | 53,46           | -34                       |
| Anteile aus Projekt- und Bestandsgesellschaften mit Minderheitsanteil | 20,61           | 20,28           | 18,66           | 22,86           | 49,29           | 41,81           | >100                      |
| Darlehen  | 0               | 1,14            | 8,86            | 13,25           | 19,43           | 9,62            | –                         |
| <b>Liegenschaftsvermögen</b>  | <b>2.202,47</b> | <b>2.315,15</b> | <b>2.394,42</b> | <b>2.417,82</b> | <b>2.542,59</b> | <b>2.636,57</b> | <b>20</b>                 |

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: ARE; RH

Das Liegenschaftsvermögen des ARE-Konzerns erhöhte sich in den Jahren 2012 bis 2017 von 2,202 Mrd. EUR um 20 % auf 2,637 Mrd. EUR. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Liegenschaften entsprachen den vermieteten Liegenschaften. Bei den selbstgenutzten Liegenschaften handelte es sich um das ehemalige Bürogebäude des ARE-Konzerns in der Hinteren Zollamtsstraße 17. Bei den Vorräten handelte es sich vorrangig um Investitionen in Projekte von Projektgesellschaften, die sich im Alleineigentum des ARE-Konzerns befanden und nicht für den langfristigen Bestand bestimmt waren. Weiters beinhalteten diese Vorräte Mieterinvestitionen. Der ARE-Konzern finanzierte Liegenschaften in den Projektgesellschaften mit Darlehen.

(2) Nachstehende Tabelle stellt die Entwicklung der Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften inkl. der Verkäufe aus Projekt- und Beteiligungsgesellschaften in den Jahren 2012 bis 2017 dar:

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)

**Tabelle 4: Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften in den Jahren 2012 bis 2017**

|   | 2012 | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | Veränderung<br>2012 bis 2017 |
|---|------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------------------|
| in Mio. EUR                               |      |       |       |       |       |       | in %                         |
| Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften | 1,33 | 23,60 | 10,35 | 26,13 | 52,62 | 51,41 | >100                         |

Quellen: ARE; RH

- 9.2** Der RH stellte fest, dass die Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen von 1,33 Mio. EUR im Jahr 2012 auf 51,41 Mio. EUR im Jahr 2017 stiegen.

## Bewertung der Liegenschaften des ARE-Konzerns

- 10.1** Der ARE-Konzern führte jährlich eine Bewertung seiner Liegenschaften durch. Nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Neubewertung in den Jahren 2012 bis 2017:

**Tabelle 5: Entwicklung des Neubewertungsergebnisses in den Jahren 2012 bis 2017**

|                              | 2012        | 2013         | 2014         | 2015        | 2016         | 2017         | Summe<br>2012 bis 2017 |
|------------------------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|------------------------|
| in Mio. EUR                  |             |              |              |             |              |              |                        |
| Verlust aus Neubewertung     | -63,21      | -28,25       | -91,16       | -61,59      | -29,68       | -31,81       | <b>-305,70</b>         |
| Gewinn aus Neubewertung      | 67,90       | 85,17        | 122,76       | 69,22       | 85,32        | 92,77        | <b>523,14</b>          |
| <b>Neubewertungsergebnis</b> | <b>4,69</b> | <b>56,92</b> | <b>31,60</b> | <b>7,62</b> | <b>55,65</b> | <b>60,97</b> | <b>217,45</b>          |

Rundungsdifferenzen möglich

Quellen: ARE; RH

Die Liegenschaften im Jahr 2012 bei der Abspaltung der ARE waren mit rd. 2,100 Mrd. EUR bewertet (T2 9). Der ARE-Konzern erzielte in den Jahren 2012 bis 2017 ein Neubewertungsergebnis von insgesamt rd. 217,45 Mio. EUR. Dies entsprach rd. 35 % der erzielten Jahresüberschüsse von 615,18 Mio. EUR. Für das Jahr 2017 wies er ein Neubewertungsergebnis von 60,97 Mio. EUR aus.

Mit der Übertragung der Liegenschaften vom Bund an die BIG in den Jahren 2000 bis 2004 mit einem Basisentgelt (Kaufpreis) von 2,398 Mrd. EUR vereinbarten Bund und BIG auch eine Nachbesserung<sup>10</sup>. Es wurde vereinbart, dass die BIG 80 % des Veräußerungsgewinns dem Bund zuzuleiten hatte. Diese Nachbesserungspflicht wurde auch bei Verkäufen von Liegenschaften der ARE ausgelöst.

<sup>10</sup> Nachbesserung = Weiterveräußerungswert abzüglich Verwertungskosten, Basisentgelt, übernommene Verbindlichkeiten, Investitionen

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## 10.2

Der RH hielt fest, dass im Prüfungszeitraum das Neubewertungsergebnis von insgesamt 217,45 Mio. EUR im Ausmaß von 35 % zu den Jahresüberschüssen beitrug. Der RH führte dies auf die steigenden Immobilienpreise in Österreich seit der Liegenschaftsübertragung zurück.

## Gewinnausschüttungen

### 11.1

(1) Die Sicherung einer regelmäßigen Gewinnausschüttung für den Bund war ein Ziel bei der Abspaltung der ARE im Jahr 2012.

Der RH stellte in Vorberichten<sup>11</sup> fest, dass öffentliche Unternehmen Gewinnausschüttungen vorrangig aus dem sogenannten Free Cashflow finanzieren sollten. Der Free Cashflow liefert Informationen über die verfügbaren Mittel für Gewinnausschüttung und Fremdkapitalrückführung. Er errechnet sich aus der Summe der Cashflows aus der operativen Geschäftstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit. Gewinnausschüttungen sind grundsätzlich auch in Geschäftsperioden mit negativen Free Cashflows möglich, solange dadurch nicht andere wirtschaftliche Kennzahlen (z.B. Eigenkapitalquote, Liquidität) maßgeblich negativ beeinflusst werden.

(2) Nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Jahresüberschusses, des Free Cashflows und der ausgeschütteten Gewinne des ARE-Konzerns in den Jahren 2012 bis 2017:

**Tabelle 6: Jahresüberschuss, Cashflow und Gewinnausschüttung im ARE-Konzern in den Jahren 2012 bis 2017**

|  | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | Summe 2012 bis 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|
| in Mio. EUR  |        |        |        |        |        |        |                     |
| Jahresüberschuss                                       | 52,95  | 111,93 | 94,76  | 85,33  | 137,28 | 132,93 | <b>615,18</b>       |
| operativer Cashflow                                    | 41,55  | 86,86  | 92,43  | 84,62  | 35,59  | 76,56  | <b>417,61</b>       |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit                     | -41,30 | -55,02 | -48,27 | -54,93 | 8,98   | -25,34 | <b>-215,88</b>      |
| Free Cashflow  | 0,25   | 31,84  | 44,16  | 29,69  | 44,57  | 51,22  | <b>201,73</b>       |
| Gewinnausschüttung laut Jahresabschluss                | 0      | 31,20  | 33,50  | 30,50  | 24,10  | 43,44  | <b>162,74</b>       |
| <i>davon</i>   |        |        |        |        |        |        |                     |
| <i>Gewinnausschüttung nach Abzug der Nachbesserung</i> | 0      | 20,00  | 20,00  | 20,00  | 20,00  | 30,00  | <b>110,00</b>       |

Quellen: ARE; RH

<sup>11</sup> z.B. RH-Bericht „Gewinnausschüttungen – Ziele und Vorgaben des Bundes“ (Reihe Bund 2017/21); TZ 31

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Der Jahresabschluss des ARE-Konzerns wies die Gewinnausschüttung aus dem Ergebnis sowie Zahlungen aufgrund einer Nachbesserungsvereinbarung<sup>12</sup> aus dem Jahr 2000 zwischen Bund und BIG gemeinsam aus. Die Generalversammlung der ARE beschloss, jeweils Gewinnausschüttungen einschließlich der Zahlungen aufgrund der Nachbesserungsvereinbarung und den verbleibenden Teil des Gewinns auf neue Rechnung vorzutragen. Die ARE schüttete ab dem Jahr 2013 jährlich einen Gewinn zwischen 24,10 Mio. EUR und 43,44 Mio. EUR und im Zeitraum 2012 bis 2017 insgesamt 162,74 Mio. EUR aus. Dies entsprach 26 % des in diesen Jahren erwirtschafteten Jahresüberschusses von 615,18 Mio. EUR. Im Jahr 2017 zahlte die ARE Gewinne in Höhe von 43,44 Mio. EUR aus.

Der Free Cashflow lag im Jahr 2012 ohne Gewinnausschüttung bei 0,25 Mio. EUR. In den Jahren 2013, 2014 und 2016 überstieg er jeweils die Gewinnausschüttung. Im Jahr 2017 erwirtschaftete die ARE einen Free Cashflow von 51,22 Mio. EUR. Dieser lag somit um 7,78 Mio. EUR über der Gewinnausschüttung von 43,44 Mio. EUR.

## 11.2

Der RH beurteilte positiv, dass die ARE in den Jahren 2012 bis 2017 Gewinne von insgesamt 162,74 Mio. EUR nicht aus der Substanz ausschüttete, sondern diese vor allem im Rahmen des Free Cashflows erwirtschaftete. Die Höhe der im überprüften Zeitraum ausgeschütteten Gewinne lag deutlich unter der Summe der Jahresüberschüsse. Im Hinblick darauf, dass aufgrund der im Verhältnis zum Jahresüberschuss moderaten Gewinnausschüttung das Eigenkapital der ARE von 1,335 Mrd. EUR im Jahr 2012 auf 1,757 Mrd. EUR im Jahr 2017 anstieg ([TZ 8](#)), verfügte die ARE über wirtschaftliche Spielräume, etwa für eine verstärkte Tätigkeit am Wohnungs- und Büromarkt oder für eine höhere Gewinnausschüttung.

Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen, der BIG und der ARE, die Höhe der Gewinnausschüttungen der ARE an den Bund entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu gestalten.

## 11.3

(1) Laut Stellungnahme des Bundesministeriums für Finanzen habe es vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung der ARE die Höhe ihrer Gewinnausschüttung ab dem Geschäftsjahr 2018 angepasst und dabei auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns Bedacht genommen. Auch der zukünftige Dividendenpfad werde an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Konzerns ausgerichtet sein.

(2) Die BIG verwies in ihrer Stellungnahme darauf, dass die Eigentümervertreter den Dividendenpfad für die BIG und die ARE festlegen würden.

<sup>12</sup> Bund und BIG vereinbarten, dass die BIG 80 % des Veräußerungsgewinns dem Bund zuzuleiten hat.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)

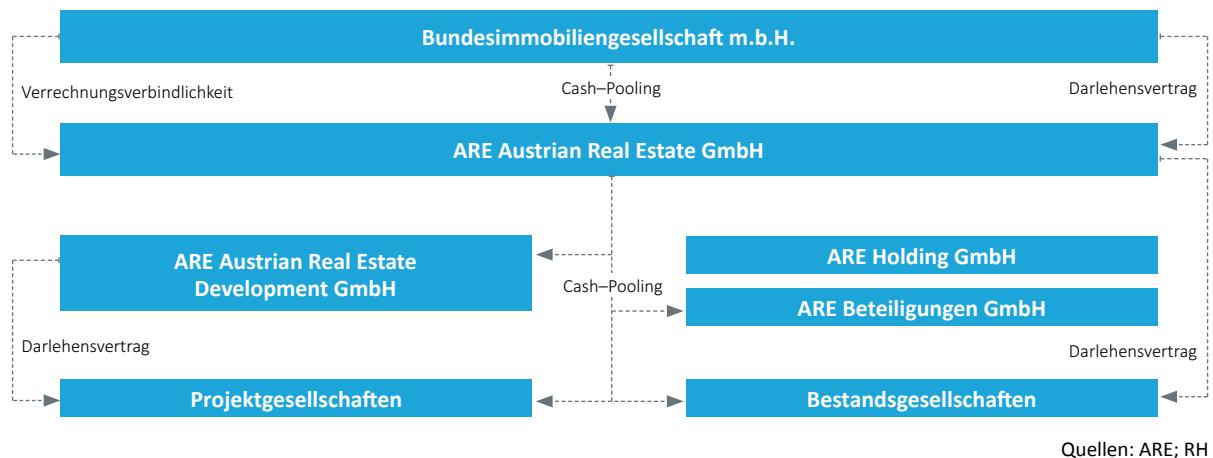


## Finanzierung des ARE-Konzerns

### 12.1

Im Fall einer Subvention des ARE-Konzerns durch den Bund oder die BIG bestand aufgrund eines Konzernschwerpunkts auf Drittmarkten das Risiko der Wettbewerbsverfälschung. Die konzerninterne Finanzierung des ARE-Konzerns stellte sich Ende November 2017 wie in nachstehender Abbildung dar:

Abbildung 2: Konzerninterne Finanzierung des ARE-Konzerns Ende November 2017



Die BIG finanzierte die ARE konzernintern über eine Verrechnungsverbindlichkeit, einen Darlehensvertrag und über Cash-Pooling.<sup>13</sup> Weitere finanzielle Mittel von Bund oder BIG erhielt der ARE-Konzern nicht.

Die Verbindlichkeiten der ARE gegenüber der BIG betrafen großteils Verrechnungsverbindlichkeiten aus der Abspaltung der ARE in Höhe von 770 Mio. EUR. Der Zinssatz leitete sich dabei aus dem Portfoliozinssatz<sup>14</sup> der BIG plus einer Marge von 0,15 Prozentpunkten p.a. ab. Im Jahr 2016 betrug der Portfoliozinssatz 2,88 % (inkl. der Marge somit 3,03 %). Beim Darlehensvertrag war als Zinssatz der 3-Monats-Euribor plus einer Marge von 1,80 Prozentpunkten p.a. vereinbart.

Die Finanzierung der ARE, der ARE Development und der ARE Beteiligungen über das Cash-Pooling basierte auf dem 3-Monats-Euribor zuzüglich 0,65 Prozentpunkten. Die ARE-Projekt- und Bestandsgesellschaften nahmen zu einem Zinssatz von 0,75 Prozentpunkten p.a. auf den 3-Monats-Euribor am konzerninternen Cash-Pooling teil.

<sup>13</sup> Beim Cash-Pooling handelte es sich um einen kurzfristigen konzerninternen Liquiditätsausgleich. Die Gewährung eines Darlehens war damit nicht verbunden.

<sup>14</sup> durchschnittlicher Refinanzierungzinssatz der BIG; die BIG finanzierte sich ausschließlich über Anleihen und Bankverbindlichkeiten.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Der ARE-Konzern wies zum 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2016 Verbindlichkeiten gegenüber der BIG in Höhe von jeweils rd. 816 Mio. EUR und 13,72 Mio. EUR bzw. 14,72 Mio. EUR an Bankverbindlichkeiten aus. Für Verbindlichkeiten gegenüber der BIG hatte er im Jahr 2016 Zinsen in Höhe von 24,56 Mio. EUR geleistet, was einer Verzinsung von 3,01 % p.a entsprach.

Die Projekt- und Bestandsgesellschaften finanzierten sich sowohl außerhalb des BIG-Konzerns als auch durch die ARE Development und die ARE. Die Verzinsung erfolgte bei den Gesellschaften unterschiedlich und berücksichtigte das jeweilige Risiko. Beispielsweise vereinbarte die ARE Development mit einer Projektgesellschaft ein Darlehen in Höhe von 400.000 EUR zum 3-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge von 2,50 Prozentpunkten, die ARE mit einer Bestandsgesellschaft ein Darlehen in Höhe von 4,50 Mio. EUR zum 3-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge von 2,20 Prozentpunkten. Eine Projektgesellschaft, an der die ARE Development und ein privates Unternehmen jeweils einen Anteil von 50 % hielten, finanzierte durch eine private Bank im Jahr 2017 ein Darlehen von maximal 10,72 Mio. EUR als Fixvorlage zum 3-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge von 2,13 Prozentpunkten jährlich oder als Kontokorrentkredit zum fixen Zinssatz von 3,95 % jährlich.

## 12.2

Nach Ansicht des RH waren die bei der Finanzierung innerhalb des BIG-Konzerns verrechneten Zinssätze dazu geeignet, das Risiko sowohl einer Querfinanzierung von marktgängigen Liegenschaften durch Erlöse aus nicht gewerblich nutzbaren Liegenschaften (etwa Schulbauten) als auch eines Wettbewerbsvorteils von Gesellschaften des ARE-Konzerns gegenüber privaten Mitbewerbern zu vermindern.

Er wies darauf hin, dass sich die unterschiedlichen Finanzierungsbedingungen an den Risiken der jeweiligen Gesellschaft orientierten: Der Portfoliozinssatz der BIG von 2,88 % (die sich vor allem über Anleihen und Bankverbindlichkeiten finanzierte) lag unter den durchschnittlichen Finanzierungskosten des ARE-Konzerns in Höhe von 3,01 % und unter dem mit einer privaten Bank vereinbarten fixen Zinssatz von 3,95 % einer Projektgesellschaft der ARE Development.

Hinsichtlich der variablen Zinssätze verwies der RH auf die jährlichen Aufschläge zum 3-Monats-Euribor. Diese lagen zwischen 0,65 und 1,80 Prozentpunkten für Darlehen der BIG an die ARE, zwischen 2,20 und 2,50 Prozentpunkten für Darlehen der ARE Development an eine Bestands- und eine Projektgesellschaft und bei 2,13 Prozentpunkten für ein Darlehen einer privaten Bank an eine Projektgesellschaft.

Zum Cash-Pooling innerhalb des BIG-Konzerns verwies der RH auf die um 0,10 Prozentpunkte höheren Aufschläge für Projekt- und Bestandsgesellschaften im Vergleich zu den übrigen Konzerngesellschaften.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Leistungsverträge

### 13.1

- (1) Bundesmieter befürchteten, dass die BIG den Bereich der marktgängigen Liegenschaften durch Erlöse aus nicht gewerblich nutzbaren Liegenschaften – etwa Schulbauten – querfinanzieren könnte.<sup>15</sup> Dies konnte durch nicht marktadäquate Preise im Rahmen der Leistungsverträge erfolgen. Da die Gesellschaften des ARE-Konzerns mit privaten Unternehmen im Wettbewerb um Mieter, Bauflächen oder Bauaufträge standen, hatte die Vergütung der konzerninternen erbrachten Leistungen einem Marktvergleich standzuhalten. Das Wettbewerbsrecht sah eine Verrechnung von Vollkosten bei konzerninterner Leistungserbringung als geeignet an, um eine Quersubventionierung zu vermeiden. Diese Vorgehensweise war auch markt-konform, da ein Unternehmen grundsätzlich versucht, die Kosten seiner Leistungs-erbringung zur Gänze abzudecken.<sup>16</sup>
- (2) Im gesamten BIG-Konzern waren Ende Oktober 2017 rd. 876 Bedienstete (VZÄ) tätig. Davon beschäftigte die ARE rd. 21 Bedienstete und die ARE Development rd. 35 Bedienstete.

- (3) Für Leistungen, die die ARE, die ARE Development oder Projektgesellschaften nicht selbst erbringen konnten, beauftragten sie jeweils eine andere Gesellschaft innerhalb des BIG-Konzerns. Die vertraglichen Verhältnisse gestalteten sich wie in nachfolgender Abbildung dargestellt:

<sup>15</sup> Stellungnahme des Bundesministeriums für Unterricht, Kunst und Kultur vom 24. Februar 2012 zum Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Bundesimmobiliengesetz, das Schönbrunner Schloßgesetz und das Marchfeldschlösser-Gesetz geändert werden

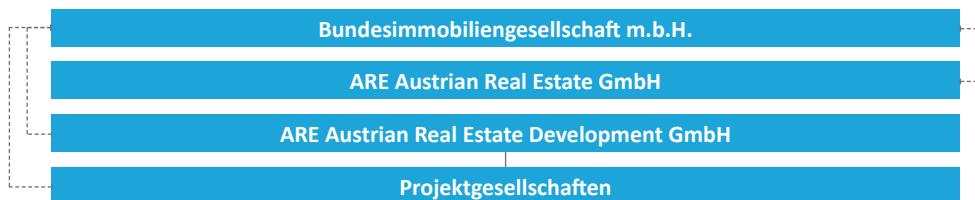
<sup>16</sup> Europäischer Gerichtshof, 3. Juli 2003, C-83/01 P, C-93/01 P, C-94/01 P

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



**Abbildung 3: Leistungsverträge innerhalb des BIG-Konzerns**



Quellen: Firmenbuch; BIG; ARE; RH

Die BIG erbrachte für die ARE allgemeine Unternehmensdienstleistungen,<sup>17</sup> Real Estate Investment Management,<sup>18</sup> die Bewirtschaftung von Liegenschaften, die Hausverwaltung, das Datenmanagement, Vermessungsleistungen sowie das Bau- management. Von diesem Leistungsvertrag waren auch Tätigkeiten der BIG für die ARE Holding und deren Tochtergesellschaften umfasst. Die Verrechnung der allgemeinen Unternehmensdienstleistungen erfolgte leistungsbezogen auf Basis von Vollkosten. Die für weitere Leistungen verrechneten Sätze beruhten auf den durch die BIG von den Mietern eingehobenen Kostenersätzen für das jeweilige Jahr.

Weiters erbrachte die BIG für die ARE Development Leistungen in den Bereichen IT, Beschaffung und Infrastruktur, Personal, Konzerncontrolling, Rechnungswesen und Recht. Die ARE Development vergütete der BIG die Vollkosten der erbrachten Leistung.

Für die Projektgesellschaften übernahm die BIG die Buchhaltung, die Bilanzierung, das Reporting und das Treasury. Der RH überprüfte die Verrechnung zweier Projektgesellschaften mit der BIG, an denen die ARE mit privaten Partnern beteiligt war. Die dabei verrechneten Sätze ergaben sich aus Verhandlungen zwischen BIG und ARE auf Grundlage von Erfahrungswerten am Markt.

Weiters bestanden Leistungsbeziehungen zwischen der ARE Development und Projektgesellschaften über das Projektmonitoring. Die dabei verrechneten Preise orientierten sich an den entsprechenden Honorarordnungen.

<sup>17</sup> Darin enthalten waren die anteilige Geschäftsführungstätigkeit, Buchhaltung und Bilanzierung, Treasury, Konzerncontrolling, Rechtsberatung, Marketing und Unternehmensstrategie, Presse und Kommunikation, Revision, Versicherungswesen, Architektur und Infrastruktur.

<sup>18</sup> Dazu gehörten etwa die Erstellung einer Portfoliostrategie und die Bewertung eigener oder anzukaufender Immobilien.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## 13.2

Der RH anerkannte, dass die Verrechnung von Leistungen der BIG an Gesellschaften des ARE-Konzerns teilweise nach Vollkosten erfolgte. Damit verringerten sich die Risiken der Querfinanzierung zwischen der BIG und diesen Unternehmen sowie eines Wettbewerbsvorteils der Gesellschaften des ARE-Konzerns gegenüber privaten Unternehmen.

Der RH verwies jedoch auf die zwischen der BIG und Gesellschaften des ARE-Konzerns auch praktizierte Verrechnung von Leistungen anhand von Erfahrungswerten am Markt und von Verhandlungsergebnissen. Für den Fall, dass die dabei von der BIG verrechneten Preise unter den tatsächlichen Kosten lagen, konnte dies zu einer Subvention des ARE-Konzerns sowie einer Verzerrung des Wettbewerbs zwischen dem ARE-Konzern und seinen Mitbewerbern führen.

**Der RH empfahl der BIG, der ARE und der ARE Development, sämtliche Leistungserbringungen zwischen der BIG und Unternehmen des BIG-Konzerns auf Grundlage der tatsächlichen Vollkosten zu verrechnen.**

## 13.3

In ihrer Stellungnahme bestätigte die BIG, den Großteil der Dienstleistungen leistungsbezogen auf Basis von Vollkosten zu verrechnen. Lediglich ein kleiner Bereich, wie beispielsweise die Buchhaltung in Projektgesellschaften, orientiere sich an Erfahrungswerten am Markt. Bei diesen Fällen sei die Ermittlung der Vollkosten nicht exakt genug möglich bzw. der Aufwand hierfür wirtschaftlich nicht vertretbar, weshalb sie marktkonforme Verrechnungssätze bevorzuge.

## 13.4

Der RH wies gegenüber der BIG, der ARE und der ARE Development nochmals darauf hin, dass Bundesmieter eine Querfinanzierung von marktgängigen Liegenschaften durch Erlöse aus nicht gewerblich nutzbaren Liegenschaften für möglich hielten. Um eine solche Quersubventionierung zu vermeiden, sah das Wettbewerbsrecht eine Verrechnung von Vollkosten bei konzerninterner Leistungserbringung als geeignet an. Der RH erachtete es dabei als zweckmäßig, Kosten–Nutzen–Aspekte in die Entscheidung, ob die Leistungen auf Grundlage der tatsächlichen Vollkosten oder der Erfahrungen am Markt verrechnet werden sollten, einzubeziehen.

## 14.1

(1) Ein Ziel der Abspaltung der ARE war, den Drittumsatzanteil und den Drittmianteil zu erhöhen.

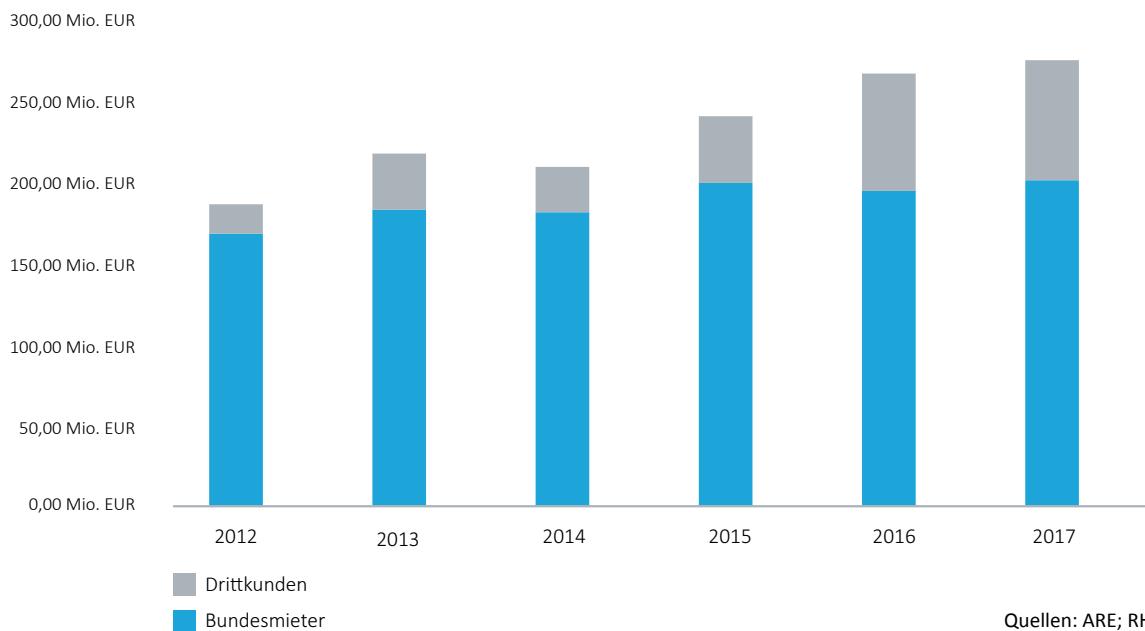
Der Umsatz des ARE-Konzerns entwickelte sich in den Jahren 2012 bis 2017 differenziert nach Umsätzen von Bundesmietern und Drittakten wie folgt:

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



**Abbildung 4: Umsatzentwicklung in den Jahren 2012 bis 2017 nach Umsätzen von Bundesmietern und Drittakten**



Die Umsatzerlöse des ARE-Konzerns stiegen in den Jahren 2012 bis 2017 von 184,51 Mio. EUR auf rd. 274,46 Mio. EUR. Im Jahr 2017 entfielen davon 201,30 Mio. EUR auf Bundesmietner und 73,20 Mio. EUR auf Drittakten. Der Drittaktenanteil stieg in den Jahren 2012 bis 2017 von 10 % auf 27 %. Dies war vor allem auf Liegenschaftsverkäufe zurückzuführen.

Die Mieterlöse stiegen in den Jahren 2012 bis 2017 von 147,78 Mio. EUR auf 166,86 Mio. EUR (rd. 61 % vom Gesamtumsatz in Höhe von 274,46 Mio. EUR im Jahr 2017). Von diesen Mieterlösen stammten rd. 10 % im Jahr 2017 von Drittakten. Weitere 51,41 Mio. EUR (rd. 19 %) Erlöse stammten aus Liegenschaftsverkäufen, 31,77 Mio. EUR (12 %) aus der Weiterverrechnung von Betriebs- und Heizkosten, 13,35 Mio. EUR (5 %) aus Mieterinvestitionen, 5,86 Mio. EUR (2 %) aus der Hausverwaltung und 2,14 Mio. EUR (1 %) aus Facility Services (etwa Hausbetreuungskosten).

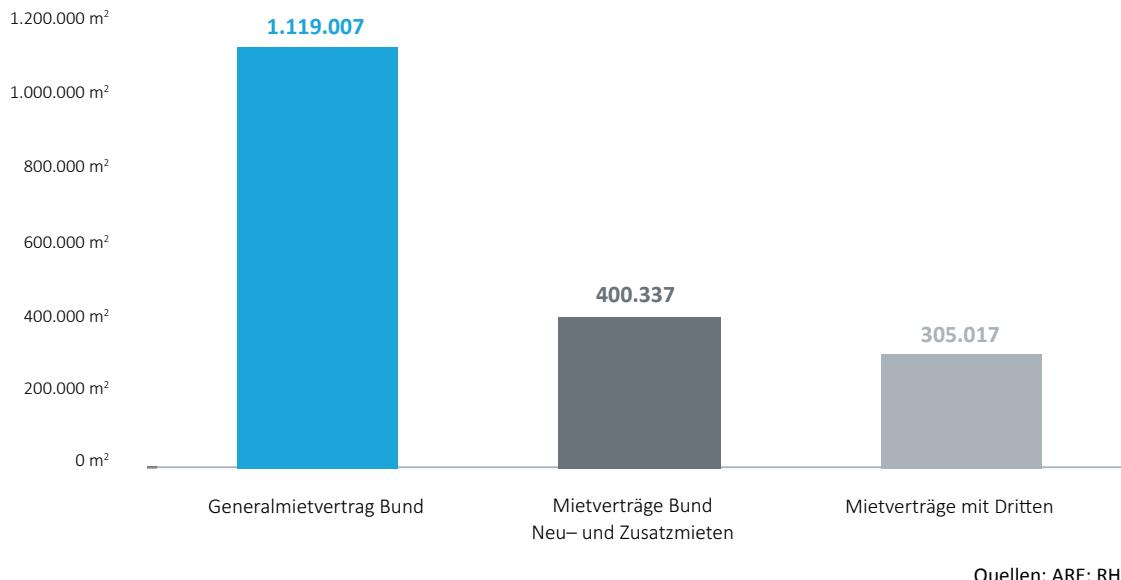
(2) Hinsichtlich der Mieterlöse stellte sich die Aufteilung der vom ARE-Konzern vermieteten Flächen wie folgt dar:

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



**Abbildung 5: Aufteilung der vom ARE-Konzern vermieteten Fläche in m<sup>2</sup> im September 2017**



Insgesamt vermietete der ARE-Konzern Flächen im Ausmaß von rd. 1,82 Mio. m<sup>2</sup> (September 2017). Davon unterlagen 1,12 Mio. m<sup>2</sup> dem bei der Übertragung von Liegenschaften vom Bund an die BIG im Jahr 2001 abgeschlossenen Generalmietvertrag.

Die Leerstandsrate lag bei rd. 1,59 %. Der Fair Value aller Liegenschaften (Buchwert nach IFRS) betrug rd. 1.445 EUR/m<sup>2</sup>.

Die größten Mieter auf Seiten des Bundes waren das Bundesministerium für Innen, das Bundesministerium für Finanzen, das Bundesministerium für Justiz, das Bundeskanzleramt und die Österreichische Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit. Die Mieterlöse der ARE stammten zu rd. 46 % aus Liegenschaften in Wien.

## 14.2

Der RH hielt fest, dass der Bund Ende 2017 mit einem Anteil von 73 % am Gesamtumsatz und 90 % am Mietumsatz der Hauptkunde des ARE-Konzerns war.

Zwar anerkannte der RH, dass die ARE ihren Umsatz aus dem Drittgeschäft steigern konnte, der RH verwies jedoch kritisch auf den sich daraus ergebenden möglichen Verlust der Inhouse-Vergabe des Bundes an die ARE ([TZ 26](#)).

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Risikomanagementsystem

### Risikomanager

#### 15.1

Die BIG richtete Anfang 2016 die auch für den ARE-Konzern zuständige Funktion eines Risikomanagers als Stabsstelle in der Rechtsabteilung ein. Der mit dieser Funktion betraute Bedienstete unterstand in Ausübung dieser Funktion direkt der Geschäftsführung. Zuvor war die Compliance Officer (TZ 17) auch für das Risikomanagement zuständig. Aufgaben des Risikomanagers waren im Wesentlichen das Erkennen von potenziellen Risiken und Chancen, die Einleitung von Maßnahmen zur Schadensminimierung, die Unterstützung und Koordination der Risikoanalysen der einzelnen Organisationseinheiten und die Erstellung eines Risikoberichts. Der Risikomanager berichtete im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Jours fixes alle drei Wochen mündlich an die Geschäftsführung.

Zur Erfassung des Risikos tagten ein oder zwei Mal jährlich Risikomanagementkomitees, die sich aus dem Risikomanager und Vertretungen betroffener Stellen (so genannte Risk Owner) zusammensetzten. Daran anschließend erfolgte eine Risiko-identifizierung, –aktualisierung und –bewertung durch die Risk Owner. Den Risk Owners oblagen weiters unterjährig eigenverantwortlich die dezentrale Risiko-überwachung und –steuerung.

Die BIG sah zwei Mal jährlich die Veröffentlichung eines Risikomanagementberichts vor, der auch den ARE-Konzern umfasste. Der zuletzt im Juni 2017 veröffentlichte Risikomanagementbericht für den BIG-Konzern prognostizierte die Chancen- und Risikobandbreiten für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 und erläuterte sowie analysierte die Hauptrisiken im Geschäftsumfeld der BIG. Der Bericht definierte und bewertete das Immobilienbewertungsrisiko, Risiken aus der Projektentwicklung, das Investitionsrisiko, das Vermietungsrisiko, das Konzentrationsrisiko sowie finanzielle Risiken.

Die Interne Revision des BIG-Konzerns, deren Aufgabenbereich auch den ARE-Konzern umfasste, prüfte mit jährlichen Berichten 2014, 2015 und 2016 das Risikomanagementsystem. Die Einrichtung der Funktion des Risikomanagers ging auf eine Empfehlung der Internen Revision zurück.

#### 15.2

Der RH bewertete positiv, dass die BIG im Jahr 2016 die Funktion eines auch für den ARE-Konzern zuständigen, direkt der Geschäftsführung unterstellten Risikomanagers einrichtete. Dies konnte das Risikoverständnis innerhalb des BIG-Konzerns fördern und war eine zweckmäßige Grundlage für das konzerninterne Compliance Management System und IKS.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Ebenso anerkannte der RH, dass die Interne Revision das Risikomanagement der BIG in den Jahren 2014, 2015 und 2016 prüfte und die Einrichtung eines Risikomanagers empfahl.

## Compliance- und IKS-Risiken

- 16.1** Die BIG bewertete in ihrem auch den ARE-Konzern umfassenden Risikomanagementbericht vom Juni 2017 das aus Compliance- oder IKS-Mängeln resultierende Reputationsrisiko. Einen möglichen wirtschaftlichen Schaden bei Risikoverwirklichung schätzte sie auf über 100 Mio. EUR. Damit stufte sie dieses Risiko als mittel<sup>19</sup> ein. Als Instrumente zur Beherrschung des Risikos setzte die BIG beispielsweise auf Schulungen, Richtlinien und Leitfäden.
- 16.2** Der RH vertrat die Ansicht, dass der Liegenschaftssektor, in dem die ARE tätig war, ein grundsätzlich korruptionsgefährdetes Umfeld darstellte. Compliance-widriges Verhalten konnte etwa Entscheidungen und Bedingungen über den An- oder Verkauf von Liegenschaften beeinflussen. Der RH verwies darauf, dass die BIG in ihrem auch den ARE-Konzern umfassenden Risikomanagementbericht 2017 das aus Compliance- und IKS-Mängeln resultierende Reputationsrisiko bewertete und daraus Maßnahmen ableitete.

## Compliance Management System

### Compliance Officer

- 17.1** Im September 2012 übertrug die Geschäftsführung der BIG einer Bediensteten den Aufbau des Bereichs Compliance und schuf damit die Position einer Compliance Officer. Diese war in der Rechtsabteilung beschäftigt und zunächst in Angelegenheiten der Compliance dem Leiter der Rechtsabteilung unterstellt. Durch die im Jahr 2015 erfolgte Festlegung des Rollenbilds der Compliance Officer aufgrund einer Prüfung der Internen Revision wurde sie in Angelegenheiten der Compliance direkt der Geschäftsführung unterstellt. Gemäß ihrem Rollenbild beriet und unterstützte die Compliance Officer die Geschäftsführung bei der Entwicklung, der Aufrechterhaltung, der regelmäßigen Überprüfung und der Verbesserung des Compliance Management Systems. Sie führte Schulungen durch, arbeitete an Verhaltens- und Ethikkodizes mit und war Ansprechpartnerin für Bedienstete in Compliance Fragen. Zur Erfüllung dieser Aufgaben war die Compliance Officer mit den dafür erforderlichen Einsichts-, Zugangs-, Auskunfts-, Prüf- und Überwachungsrechten ausgestattet. Die Compliance Officer war in Bezug auf die Ausübung ihrer Compliance Agenden weisungsfrei. Der laut Rollenbild jährlich zu verfassende

<sup>19</sup> Die Risikomatrix umfasst die vier Stufen akzeptabel, mittel, hoch und inakzeptabel.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Compliance Bericht lag erstmals für das Geschäftsjahr 2016 vor. Die Compliance Officer hatte im Bedarfsfall direkt der Geschäftsführung zu berichten.

## 17.2

Der RH würdigte die Einrichtung der auch für den ARE-Konzern zuständigen Compliance Officer, mit der die BIG die Bedeutung eines wirksamen Compliance Managements für das Unternehmen unterstrich. Die Festlegung des Rollenbilds für die Compliance Officer und damit verbundene Maßnahmen, insbesondere die direkte Unterstellung der Compliance Officer unter die Geschäftsführung, sah der RH als positive Weiterentwicklung des Compliance Managements im BIG-Konzern.

Die Aufgabenstellung der Compliance Officer der BIG erachtete der RH als zweckmäßig. Die Compliance Officer war mit ausreichenden Befugnissen ausgestattet.

## Führung

### 18.1

Der Code of Conduct der BIG legte ausdrücklich fest, dass die Compliance Regeln auch für die Geschäftsführung galten. Nach diesen Regelwerken traf daher nicht nur die Bediensteten, sondern auch jeden Geschäftsführer eine persönliche Sorgfaltspflicht dahingehend, dass sein eigenes Verhalten mit den rechtlichen Vorgaben im Einklang steht und er daraus abgeleitete Pflichten erfüllt.

Die Geschäftsführer besuchten eine von der Compliance Officer angebotene Compliance Schulung und absolvierten eine Wissenskontrolle.

In der Geschäftsordnung des bis September 2017 für BIG und ARE zuständigen Aufsichtsrats waren Regelungen bei Interessenskonflikten von Aufsichtsratsmitgliedern festgelegt. Diese umfassten zur Bewältigung des Interessenskonflikts eine Offenlegung, die gegebenenfalls über ein Stimmverbot bzw. eine Stimmenthaltung bis zu einem Teilnahmeverbot an Aufsichtsratssitzungen reichte. Wenn es geboten erschien, konnten dem befangenen Aufsichtsratsmitglied auch entsprechende Informationen ganz oder zum Teil vorenthalten werden. Als Ultima Ratio konnte auch eine Amtsniederlegung notwendig sein. In der Geschäftsordnung des im September 2017 aufgelösten Aufsichtsrats der ARE Development fanden sich keine Regeln zur Bewältigung von Interessenskonflikten. Der im September 2017 bei der ARE eingerichtete Aufsichtsrat hatte im Dezember 2017 eine Geschäftsordnung beschlossen, nach der Interessenskonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern wie beim ehemals für BIG und ARE zuständigen Aufsichtsrat zu behandeln waren.

Eine Regelung, wonach sich auch der Aufsichtsrat den Compliance-relevanten Regelwerken verpflichtet sah, fehlte für die Aufsichtsräte der BIG, der ARE Development und der ARE.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## 18.2

Der RH anerkannte die Vorbildwirkung der Geschäftsführung. Der RH anerkannte weiters die Regelungen zu Interessenskonflikten in den Geschäftsordnungen für den bis September 2017 auch für die ARE zuständigen Aufsichtsrat der BIG sowie des ab September 2017 eingerichteten Aufsichtsrats der ARE. Er bemängelte jedoch, dass es keine ausdrücklichen schriftlichen Hinweise gab, dass die Regelwerke der BIG zu Compliance auch die für den ARE-Konzern zuständigen Mitglieder des Aufsichtsrats verpflichteten.

**Der RH empfahl der ARE, im Sinne einer verstärkten Vorbildwirkung darauf hinzuwirken, dass auch Mitglieder des ARE-Aufsichtsrats den Regelwerken der BIG im Bereich Compliance verpflichtet sind (beispielsweise durch eine entsprechende Regelung in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats).**

Der RH bemängelte weiters, dass sich in der Geschäftsordnung des im September 2017 aufgelösten Aufsichtsrats der ARE Development – im Unterschied zur Geschäftsordnung des Aufsichtsrats der BIG – keine Regeln zur Bewältigung von Interessenskonflikten fanden.

## 18.3

Die BIG sagte in ihrer Stellungnahme zu, die Empfehlung des RH im Aufsichtsrat eingehend zu besprechen.

## Regelwerke

### 19.1

Zur Steuerung des Compliance Management Systems veröffentlichte die BIG für die Bediensteten des BIG-Konzerns mehrere Dokumente. Die wesentlichsten Inhalte wurden im Code of Conduct niedergeschrieben. Dieser enthielt basierend auf dem Konzernleitbild grundsätzliche Leitlinien und Regeln für Handeln und Entscheiden sowie die allgemeine Darstellung von Werten und galt für Geschäftsführung, Führungskräfte und Bedienstete gleichermaßen.

Der Code of Conduct verwies auf weiterführende Compliance Richtlinien. Dazu zählten die Verhaltensgrundsätze, die Richtlinie „Handeln mit Verantwortung“ inkl. der Sammlung oftmals gestellter Fragen sowie das Compliance Handbuch.

Die Verhaltensgrundsätze aus dem Jahr 2011 beinhalteten ähnlich wie der Code of Conduct allgemein die Themen Unvoreingenommenheit und Vertrauen im Umgang miteinander, aktive Zusammenarbeit, gegenseitige Unterstützung und Information.

Die Richtlinie „Handeln mit Verantwortung“ vom März 2016 definierte für Bedienstete die drei Prinzipien Regelbefolgung, Nichtbeeinflussung und Verhaltenskultur und konkretisierte die Genehmigung von Nebenbeschäftigung, Beteiligungen an Unternehmen sowie von Kauf- und Mietverträgen mit Konzerngesellschaften.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Das Compliance Handbuch vom August 2017 umschrieb die Compliance Bereiche Antikorruption, Vergabewesen, Datenschutz und Kapitalmarktrecht. Gleichzeitig verwies das Compliance Handbuch auf das Leitbild, die Richtlinien Antikorruption, Handeln mit Verantwortung, Vergabe von Bauleistungen und bauprojektbezogenen Dienstleistungen, Beschaffung von bauprojektbezogenen Leistungen, auf Informationen und Musterunterlagen auf der internen Website sowie auf das konzerninterne Datenschutzhandbuch und die Emittenten–Richtlinie.

Die Antikorruptionsrichtlinie konkretisierte schließlich das bereits im Compliance Handbuch, in Handeln mit Verantwortung und im Code of Conduct beschriebene Verbot der Annahme bzw. Gewährung von Vorteilen durch Bedienstete.

Die Richtlinien verwiesen untereinander weiter, sodass Bedienstete über zehn Richtlinien zu beachten hatten.

Bei Diensteintritt musste ein Bediensteter eine Verpflichtungserklärung zum Datenschutz und zur Verschwiegenheit unterzeichnen. Darin verpflichtete er sich auch, Compliance–relevante Dokumente sorgfältig zu lesen und zu leben.

## 19.2

Für ein wirksames Compliance Management System erachtete der RH eine erfolgreiche Kommunikation der damit verbundenen Maßnahmen an alle Betroffenen als unerlässlich. Der RH anerkannte daher das umfangreiche Regelwerk zum Thema Compliance. Er stellte jedoch auch fest, dass die Bestimmungen in vielen unterschiedlichen Richtlinien zu finden und somit unübersichtlich und wenig benutzerfreundlich waren. Dies konnte dazu führen, dass Bedienstete die für sie relevante Information nur schwer auffinden konnten oder übersahen.

**Der RH empfahl der BIG, das bestehende Regelwerk im Bereich Compliance benutzerfreundlich zusammenzufassen, um den Bediensteten einen leichteren Zugang zu allen Informationen zu ermöglichen.**

Der RH anerkannte, dass die BIG mit der Unterzeichnung einer Verpflichtungserklärung, die auch Compliance–relevante Regelungen für Bedienstete des ARE–Konzerns umfasste, einen höheren Grad an Verbindlichkeit der Compliance Bestimmungen setzte.

## 19.3

Laut Stellungnahme der BIG habe sie die Empfehlung bereits umgesetzt.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Meldestellen

### 20.1

Für Anfragen zu regelkonformem Verhalten und für anonyme Meldungen verdächtiger Sachverhalte war eine Mailadresse (compliance@big.at) eingerichtet, auf die die Compliance Officer und der Leiter der Internen Revision zugreifen konnten. Die Mailadresse war in konzerninternen Compliance-relevanten Dokumenten wiederholt angeführt.

Zusätzlich konnte man über ein Kontaktformular für allgemeine Anliegen auf der Website der BIG mögliche Vergehen auch anonym anzeigen. Der Empfänger dieser Nachrichten war der Leiter der Abteilung Infrastruktur der BIG.

In den Jahren 2012 bis 2017 langten bei der BIG bis zu drei Meldungen über Missstände jährlich ein. Die Interne Revision ging jeder Meldung nach. Keine Meldung betraf den ARE-Konzern.

### 20.2

Nach Ansicht des RH sollten Meldungen Compliance-widriger Sachverhalte zwingend an eine Stelle erfolgen, die die Möglichkeit hat, Maßnahmen gegen den gemeldeten Missstand zu ergreifen. Der RH bemängelte daher, dass über das allgemeine Kontaktformular auf der BIG-Website auch der Leiter der Abteilung Infrastruktur vor allem von außerhalb des BIG-Konzerns stehenden Personen entsprechende Meldungen erhalten konnte.

Um eine zeitnahe und vertrauliche Untersuchung allfälliger Compliance-widriger Missstände sicherzustellen, empfahl der RH der BIG, für diese Angelegenheiten auf der Website der BIG (Kontaktformular) die Kontaktdaten der Compliance Officer zu nennen.

### 20.3

Laut Stellungnahme der BIG habe sie die Empfehlung bereits umgesetzt.

## Meldepflichten

### 21.1

(1) Alle Nebenbeschäftigung von Bediensteten des ARE-Konzerns waren meldepflichtig und bedurften der Genehmigung durch die jeweilige Geschäftsführung. Nebenbeschäftigung waren nur dann erlaubt, wenn sie dem Unternehmensinteresse nicht widersprachen und die Leistungsfähigkeit der Bediensteten nicht beeinträchtigten. Ausdrücklich verboten waren die Tätigkeiten als Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bauträger, Baustellenkoordinator und IT-Dienstleister. Prinzipiell zustimmungsfähig waren ehrenamtliche Tätigkeiten, Vortragstätigkeiten oder eine Tätigkeit als Trainer oder Coach. In der ARE gab es nur eine, bei der ARE Development vier Bedienstete mit genehmigten Nebenbeschäftigung. Im BIG-Konzern waren es insgesamt 86 Bedienstete.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Nebenbeschäftigte der beiden Geschäftsführer bedurften der Genehmigung des Aufsichtsrats. Ein Geschäftsführer war Mitglied des Aufsichtsrats der Forschung Burgenland GmbH.

(2) Grundsätzlich beurteilte die BIG reine Kapitalbeteiligungen auch von Bediensteten des ARE-Konzerns als stiller Gesellschafter oder Kommanditist als unproblematisch. Bedienstete mussten jedoch Kapitalbeteiligungen an Unternehmen, die im Geschäftsfeld der BIG tätig waren oder potenzielle Bieter der BIG waren, melden. Diese waren dann unzulässig, wenn durch die Kapitalbeteiligung ein Interessenskonflikt entstehen konnte. Im ARE-Konzern gab es 2017 keine Fälle.

(3) Aus Gründen der Transparenz waren Bedienstete des Konzerns verpflichtet, eine beabsichtigte Anmietung bzw. einen beabsichtigten Ankauf von Wohneinheiten von einer Konzerngesellschaft durch sie selbst oder ihre nahen Angehörigen an die Compliance Officer zu melden.

Im Fall eines beabsichtigten Ankaufs einer Wohneinheit bestand für Führungskräfte<sup>20</sup> der BIG, der ARE und der ARE Development sowie deren nahe Angehörige auch eine Meldepflicht an die Geschäftsführung, die dem Aufsichtsrat zu berichten hatte. Projektleiterinnen und –leiter sowie deren Stellvertretungen in der ARE Development und deren nahe Angehörige waren vom Ankauf von Wohneinheiten, die unter ihrer Projektleitung errichtet wurden, ausgeschlossen. Ein vollkommener Ausschluss vom Ankauf von Wohnungen galt weiters für die oberste Führungs Ebene der ARE Development nach der Geschäftsführung sowie deren nahe Angehörige. Die ARE Holding und die ARE Beteiligungen hatten keine Bediensteten.

Ein Bediensteter des BIG-Konzerns nutzte in den Jahren 2012 bis 2017 die Möglichkeit, eine Wohnung anzukaufen, drei weitere Bedienstete mieteten eine Wohnung an. Die Preise waren – gemessen an einem Immobilienpreisspiegel – marktkonform. Bedienstete des ARE-Konzerns waren nicht darunter.

Als betroffene Angehörige von Führungskräften galten im BIG-Konzern Ehe- bzw. Lebenspartnerinnen und –partner sowie eigene Kinder oder deren Kinder, soweit diese im Zeitpunkt der Anmietung oder des Ankaufs mit der bzw. dem Bediensteten im gemeinsamen Haushalt lebten. Vergleichsweise definierte das Wohnungsgemeinnützige Gesetz Angehörige von Führungskräften als „Ehegatte, eingetragene Partner sowie mit ihr in gerader Linie oder im zweiten Grad der Seitenlinie Verwandte oder in gerader Linie Verschwägerte sowie Personen, die zu ihr im Ver-

<sup>20</sup> Als Führungskräfte galten in diesem Zusammenhang Leiterinnen und Leiter von Unternehmensbereichen und Abteilungen in BIG, ARE und ARE Development sowie Leiterinnen und Leiter von Objektmanagementteams.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



hältnis der Wahlkindschaft stehen oder mit ihr in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben“.<sup>21</sup>

**21.2** Der RH sah die innerhalb des BIG-Konzerns bestehenden Meldepflichten grundsätzlich als geeignet, regelkonformes Verhalten von Bediensteten des ARE-Konzerns zu unterstützen.

Ebenso anerkannte er, dass der Ankauf von Wohnungen des ARE-Konzerns durch Führungskräfte und deren Angehörige dem Aufsichtsrat mitzuteilen war. Der RH verwies jedoch auf den höheren Standard des Wohnungsgemeinnützigeingesetzes, das einen weiteren Kreis als Angehörige von Führungskräften definierte.

Der RH empfahl der BIG, die einen breiteren Personenkreis einschließende Definition von Angehörigen nach dem Wohnungsgemeinnützigeingesetz bezüglich Vereinbarkeiten bei Verkauf oder Vermietung von Wohnungen des ARE-Konzerns zu übernehmen.

**21.3** Laut Stellungnahme der BIG habe sie die Empfehlung auf ihre rechtliche und praktische Tauglichkeit geprüft und in weiterer Folge als nicht umsetzbar erachtet.

## Kommunikation

**22.1** (1) Um – zumeist ungewollte – Verstöße gegen Compliance Richtlinien zu verhindern, waren laufende arbeitsplatzbezogene Schulungsmaßnahmen notwendig.

Im BIG-Konzern waren alle Bediensteten<sup>22</sup> zu einer einmaligen Compliance Schulung innerhalb eines Jahres nach Eintritt inklusive Wissenskontrolle verpflichtet. Ende September 2017 hatten alle länger als ein Jahr im Unternehmen tätigen Bediensteten der ARE und ARE Development die Schulung besucht bzw. waren für diese angemeldet. Eine Wiederholung der internen Compliance Schulung war nicht verpflichtend vorgesehen.

(2) In den Jahren 2013 sowie 2014 gab es auf der internen Website der BIG anlassbezogene kurze Nachrichten zum Thema Compliance, im November 2017 wurde auf verbotene Geschenkannahme anlässlich des bevorstehenden Weihnachtsfests erinnert. Regelmäßige Nachrichten auf der Website zum Thema Compliance gab es nicht.

<sup>21</sup> § 9a Wohnungsgemeinnützigeingesetz

<sup>22</sup> mit Ausnahme der nicht mit Führungsaufgaben betrauten Bediensteten des Facility Services

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



(3) Die Compliance Officer plante aufgrund der vor allem in Schulungen an sie herangetragenen Fragen eine Ergänzung der Sammlung oftmals gestellter Fragen und deren Kommunikation an die Bediensteten.

## 22.2

Der RH erkannte, dass für Bedienstete der ARE innerhalb des ersten Jahres eine Schulung über Compliance verpflichtend war und die ARE diese Vorgabe lückenlos einhielt. Er sah weiters positiv, dass die BIG anlassbezogen auf ihrer internen Website an vorhandene Compliance Regeln erinnerte. Er erachtete das Vorhaben, die Sammlung oftmals zu Compliance-relevanten Themen gestellter Fragen zu aktualisieren und an die Bediensteten zu kommunizieren, als zweckmäßig. Die ARE leistete mit diesen Maßnahmen einen zweckmäßigen Beitrag zur Prävention regelwidrigen Verhaltens.

**Zur Verstärkung dieser präventiven Wirkung empfahl der RH**

- der ARE, Compliance-relevante Schulungen in periodischen Abständen für ihre Bediensteten verpflichtend vorzusehen,
- der BIG, Compliance-relevante Themen regelmäßig zum Inhalt von Einträgen auf der Website oder auch von Newslettern zu machen, um das Wissen über diese Regelungen lebendig zu halten bzw. aufzufrischen,
- der BIG, die Sammlung oftmals gestellter Fragen um bei der Compliance Officer eingegangene Fragen wie geplant zu ergänzen und diese umgehend an Bedienstete des BIG-Konzerns zu kommunizieren.

## 22.3

Laut Stellungnahme der BIG seien die Empfehlungen umgesetzt worden.

## Überprüfung und Weiterentwicklung

### 23.1

Im Rahmen eines funktionierenden Compliance Management Systems war die Einhaltung der Richtlinien stichprobenweise und anlassbezogen durch eine interne Kontrollinstanz laufend zu beobachten.

Die Überprüfung des Compliance Management Systems erfolgte durch die Interne Revision. Sie überprüfte einerseits gemeldete Verdachtsmomente, andererseits waren die mit Compliance in Zusammenhang stehenden Prozesse immanenter Teil der Audits. Zu den Aufgaben der Compliance Officer zählten die Einholung der Fragebögen betreffend den Einfluss der Führungskräfte auf Unternehmen mit Geschäftsbeziehungen zum BIG-Konzern und die Weiterentwicklung des Compliance Management Systems vor allem durch die Überarbeitung des Regelwerks.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Eine Überprüfung der Wirkung von Compliance Maßnahmen durch Gespräche mit nach risikoorientierten Grundsätzen ausgewählten Bediensteten erfolgte dagegen nicht.

- 23.2** Der RH erachtete die Überprüfung von Verdachtsmomenten und Prozessen durch die Interne Revision als geeignet, um die Wirksamkeit des Compliance Management Systems sicherzustellen. Er würdigte zudem die Weiterentwicklung des Compliance Management Systems durch die Compliance Officer und die Einholung der Fragebögen.

## Internes Kontrollsystem

- 24.1** Die interne Kontrolle war ein in die Arbeits- und Betriebsabläufe einer Organisation eingebetteter Prozess, den Führungskräfte und Bedienstete durchführten, um bestehende Risiken zu erfassen und zu steuern.

Dazu gab es im ARE-Konzern Richtlinien zu Zeichnungsberechtigungen, Unterschriftenregelungen und zum Abschluss von Verträgen, ergänzt durch Beilagen sowie eine Fragensammlung zum Thema Zeichnungsberechtigung. Die verschiedenen Stufen der Handlungsvollmachten waren weiters ad personam konkretisiert. Es lag ein Organigramm vor. Ihre wichtigsten Prozesse legten ARE und ARE Development in Organisationshandbüchern fest.

- 24.2** Der RH sah in den Regelwerken des ARE-Konzerns eine angemessene Grundlage für ein IKS.

## Interne Revision

- 25.1** Zur Kontrolle der IKS-Abläufe hatte die BIG eine Interne Revision als Stabsstelle der Geschäftsführung eingerichtet, die auch für den ARE-Konzern zuständig war. Sie war in die laufenden Kontrollen nicht eingebunden, sondern prüfte, ob diese ihren Zweck erfüllten. Sie bestand aus dem Leiter und fünf Bediensteten.

Die Interne Revision der BIG führte für die Jahre 2012 bis 2017 im ARE-Konzern Prüfungen zu den Themen Compliance, Risikomanagement, Projektgesellschaften, Prozess Liegenschaftsverkauf sowie zum Liegenschaftsverkauf Konzern und zur ARE Development Projektentwicklung durch. Sie stufte 49 % der überprüften Sachverhalte als in Ordnung, 47 % als verbesserungsbedürftig, 4 % als nicht zufriedenstellend und keinen Bereich als unzureichend ein und gab dazu 41 Empfehlungen und Mängelrügen ab. Änderungen waren demnach in den Bereichen Liegenschaftsver-

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



kauf, Internes Kontrollsyste und Risikobewertung beim Risikomanagement erforderlich. Nach den Berichten der Internen Revision setzte die Geschäftsführung 35 Empfehlungen um, drei Mängel waren nicht behebbar und zwei Empfehlungen waren aufgrund eines Unternehmensentwicklungsprojekts obsolet geworden. Das Ergebnis einer umgesetzten Empfehlung beurteilte die Interne Revision als nicht zweckmäßig. Die Interne Revision berichtete die Ergebnisse der Überprüfungen der Geschäftsführung und dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats.

- 25.2** Nach Ansicht des RH kam die Interne Revision ihren Aufgaben der Prüfung des ARE-Konzerns nach.

## Der Bund als Kunde der ARE

### Bauaufträge

- 26.1** Die ARE führte für den Bund Neu- und Zubauten sowie Sanierungen durch. Die Bauausführung erfolgte auf Grundlage eines Mietvertrags: Der Bund mietete die von der ARE nach seinen Vorgaben errichteten oder sanierten Gebäude. Die Baukosten erstattete der Bund der ARE über Mietzinszahlungen bzw. Baukostenzuschüsse.

In den Jahren 2012 bis 2016 begann die ARE für den Bund mit dem Bau von 93 Projekten über der Direktvergabeschwelle von 100.000 EUR um insgesamt 346,18 Mio. EUR. Dies entsprach 31 % der im ARE-Konzern in diesem Zeitraum erwirtschafteten Umsätze von 1,119 Mrd. EUR.

Das Vergaberecht stufte solche Mietverträge dann als vergabepflichtigen Bauauftrag ein, wenn die öffentliche Hand – wie etwa bei Gerichtsbauten – spezifische, von einem Standardbau abweichende Nutzerwünsche vorgab.<sup>23</sup> Lag ein Bauauftrag des Bundes vor, war eine Beauftragung der ARE ohne die Durchführung eines Vergabeverfahrens über eine Inhouse-Vergabe möglich. Eine Voraussetzung dafür war, dass die ARE ihre Leistungen im Wesentlichen für den Bund erbrachte.<sup>24</sup> Der Entwurf eines Vergaberechtsreformgesetzes sah Ende 2017 vor, dass Leistungen im Wesentlichen für einen öffentlichen Auftraggeber erbracht wurden, wenn mehr als 80 % der Tätigkeiten des Auftragnehmers für den öffentlichen Auftraggeber erbracht wurden. Maßgeblich dafür war der Gesamtumsatz. Die ARE erwirtschaftete im Jahr 2016 einen Umsatzanteil von 16 % mit Drittunden. Im ARE-Konzern lag

<sup>23</sup> Heid in Heid/Preslmayr, Handbuch Vergaberecht<sup>4</sup>, Randziffer 678; siehe Bau des Justizzentrums Bari: Europäischer Gerichtshof, 10. Juli 2014, C-213/13

<sup>24</sup> § 10 Z 7 lit. b Bundesvergabegesetz 2006

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



der Umsatzanteil mit Drittakten bei 27 %. Die ARE strebte für sich und für den Konzern in den nächsten Jahren eine Erhöhung des Drittumsatzanteils an.

## 26.2

Der RH verwies kritisch auf den möglichen Verlust der Inhouse–Vergabe des Bundes an die ARE und dessen Auswirkungen für den Bund aufgrund des Wachstumskurses der ARE und der Ende Dezember 2017 laufenden Novelle des Vergaberechts. Einerseits verfügte der Bund mit der ARE über ein Unternehmen mit Bauerfahrung im Bereich von Liegenschaften mit verwaltungsspezifischen Anforderungen. Der RH verwies dabei auf die in den Jahren 2012 bis 2016 im Auftrag des Bundes durchgeführten Bauten im Ausmaß von 346,18 Mio. EUR. Das mit dem Verlust der Inhouse–Vergaben verbundene Risiko, dass der Bund bei verstärkter Vergabe von Bauaufträgen an Private Fachwissen im Bereich Vergabe, Liegenschaften und Bauträger anderweitig sicherstellen müsste, beurteilte der RH als hoch. Andererseits verwies der RH auf das Risiko für die ARE, Bauaufträge aus dem Bereich des Bundes an private Unternehmen zu verlieren.

[Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen im Hinblick auf die Ende 2017 laufende Vergaberechtsnovelle, Auswirkungen eines möglichen Verlusts der Inhouse–Vergabe des Bundes an die ARE in Abstimmung mit den betroffenen Ressorts zu prüfen und eine Grundsatzentscheidung über die weitere Ausrichtung der ARE zu treffen.](#)

## 26.3

Das Bundesministerium für Finanzen sagte dies zu und teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die im August 2018 in Kraft getretenen Bestimmungen des Vergaberechtsreformgesetzes 2018<sup>25</sup> zur Inhouse–Vergabe Gegenstand laufender Prüfungen und Bearbeitungen seien. Dem weiteren Bestand der Inhouse–Vergabe für den Bund als Auftraggeber werde dabei ein breites Feld eingeräumt. Eine abschließende Grundsatzentscheidung über die weitere Ausrichtung der ARE habe es auch im Lichte des erst kürzlich kundgemachten Vergaberechtsreformgesetzes 2018 noch nicht getroffen.

## Sicherheitspolitisch relevante Liegenschaften

### 27.1

(1) Im Eigentum der ARE standen für die öffentliche Sicherheit relevante Liegenschaften, etwa das Gebäude der Zentralverwaltung des Bundesministeriums für Inneres mit dem Einsatz– und Krisenkoordinationscenter. Das Einsatz– und Krisenkoordinationscenter war eine Kommunikations– und Koordinationsplattform für das staatliche Katastrophen– und Krisenmanagement.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> BGBI. I 65/2018

<sup>26</sup> Zu den Aufgaben gehörten etwa die vorbereitende Stabsarbeit und Führungsunterstützung, insbesondere bei sicherheits-, kriminalpolizeilichen und terroristischen Groß– und Sonderlagen sowie im Rahmen des staatlichen Katastrophen– und Krisenmanagements.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Weiters befanden sich acht der neun Landespolizeidirektionen auf Liegenschaften der ARE. Im Zeitraum der Gebarungsüberprüfung lobte die ARE einen Realisierungswettbewerb zum Bau eines Sicherheitszentrums Tirol in Innsbruck aus. Die ARE stufte in ihren Auslobungsunterlagen das Sicherheitszentrum Tirol als kritische Infrastruktur ein. Das Sicherheitszentrum Tirol sollte die Landespolizeidirektion Tirol mit der Grenz- und Fremdenpolizei, das Landeskriminalamt, das Landesamt für Verfassungsschutz und Terrorismusbekämpfung Tirol, das Einsatzkommando Cobra sowie die Landesleitzentrale umfassen. Zur Ausstattung gehörten unter anderem ein Einsatztrainingszentrum, Funkausrüstung, eine Raumschießanlage sowie Hafträume für Verwaltungs-, Gerichts- und Kurzschubhaftlinge.

(2) Gemäß Mietvertrag zwischen der ARE und der Republik Österreich (vertreten durch das Bundesministerium für Inneres) konnte die ARE sicherheitstechnisch abgetrennte Flächen des Sicherheitszentrums an Dritte vermieten, worüber sie vorab das Bundesministerium für Inneres zu informieren hatte. Der Mieter war berechtigt, einen weiteren Mieter abzulehnen, wenn gegen diesen Sicherheitsaspekte oder andere wichtige Gründe sprachen. Dem Bundesministerium für Inneres kam an diesen Flächen ein Vormietrecht zu.

## 27.2

Der RH sah positiv, dass die ARE den Sicherheitsbedenken des Bundesministeriums für Inneres hinsichtlich der Nutzung relevanter Liegenschaften durch entsprechende Vertragsgestaltung entgegenkam. Er kritisierte jedoch, dass der Bund nach einem allfälligen Verkauf oder Teilverkauf des ARE-Konzerns den neuen Liegenschaftseigentümer kaum beeinflussen würde können.

Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen, der BIG und der ARE (**TZ 4**), vor einem allfälligen Verkauf oder Teilverkauf des ARE-Konzerns an einen privaten Eigentümer Liegenschaften des ARE-Konzerns von sicherheitspolitischer, zeitgeschichtlicher oder kultureller Relevanz im Einvernehmen mit den betroffenen Ressorts zu identifizieren und über den Verbleib dieser Liegenschaften im öffentlichen Eigentum (ARE-Konzern oder Übertragung an die BIG) nachvollziehbar zu entscheiden.

## 27.3

(1) Laut Stellungnahme des Bundesministeriums für Finanzen werde das Immobilienportfolio des BIG-Konzerns hinsichtlich der Zuordnung innerhalb des Konzerns laufend geprüft. Bei Nutzungsänderungen würden Liegenschaften gegebenenfalls übertragen. Vor einer allfälligen zukünftigen Verwertung der ARE würden ihr Liegenschaftsportfolio und dessen Zuordnung insbesondere hinsichtlich kritischer Infrastruktur, sicherheitspolitischer, zeitgeschichtlicher oder kultureller Relevanz nochmals eingehend geprüft.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



(2) Die BIG hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass sie das Liegenschaftsportfolio des BIG-Konzerns hinsichtlich seiner Zuordnung laufend überprüfe und bei Nutzungsänderungen gegebenenfalls übertrage.

## Rechte des Bundes

### 28.1

Der Generalmietvertrag zwischen dem Bund und der BIG regelte in allgemeiner Weise das Mietverhältnis des Bundes zu Liegenschaften der BIG und der ARE. Nutzungsrechte, die die einzelnen Liegenschaften betrafen – etwa Freiflächen und Freistellplätze – waren vom Generalmietvertrag nicht erfasst. So kam es im Jahr 2010 über eine von der BIG verkauft Liegenschaft zu einem Gerichtsverfahren zwischen dem neuen Eigentümer und dem Bund. Gegenstand des Verfahrens waren auch Nutzungsfragen betreffend Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, Kellerabteile, Dachbodenabteile und eine mitvermietete Holzhütte. Im Jahr 2012 kam es zu einer einvernehmlichen Lösung des Konflikts.

Die von ARE und ARE Development definierten Prozesse sahen nunmehr vor, vor Verkauf einer Liegenschaft sämtliche mietvertraglich relevanten Verhältnisse zu klären. In den vom RH überprüften Fällen (vor allem Bezirksgerichte und Polizeiinspektionen) informierte die ARE die betroffenen Ressorts vor den geplanten Verkäufen. Die Mieter hatten dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme. Nach Widerstand des Bundesministeriums für Inneres im März 2014 gegen den Verkauf von Schießplätzen sah die ARE vom geplanten Vorhaben ab.

### 28.2

Der RH verwies kritisch darauf, dass der Generalmietvertrag keine auf den betroffenen Liegenschaften haftenden Nutzungsrechte festlegte. Dies hatte zur Folge, dass sich ein Bundesmieter nach dem Verkauf der von ihm gemieteten Liegenschaft mit Forderungen neuer Eigentümer und einer gerichtlichen Auseinandersetzung konfrontiert sah. Der RH anerkannte, dass die ARE und die ARE Development nunmehr bei Liegenschaftsverkäufen zuvor sämtliche mietvertragliche Verhältnisse zu klären hatten.

Angesichts der im September 2017 dem Generalmietvertrag unterliegenden Eigenfläche des ARE-Konzerns von 1,12 Mio. m<sup>2</sup> verwies der RH kritisch auf das Risiko von Rechtsstreitigkeiten im Falle eines Verkaufs oder Teilverkaufs des ARE-Konzerns.

Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen, der BIG und der ARE, vor einem allfälligen Verkauf oder Teilverkauf des ARE-Konzerns an einen privaten Eigentümer sämtliche mit den Liegenschaften verbundenen Rechte zu erheben und vertraglich sowie im Grundbuch zu regeln.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



- 28.3** Das Bundesministerium für Finanzen und die BIG sagten dies zu.
- 29.1** Die BIG vermaß die mittels Generalmietvertrag von der BIG und der ARE an den Bund vermieteten Flächen in den Jahren 2008 bis 2011 neu und erfasste diese in einer CAD-Datenbank. Aufgrund genauerer Flächenmaße resultierte daraus ein vertraglicher Anpassungsbedarf. Wegen langwieriger Verhandlungen mit Bundesmietern waren Ende 2017 erst rd. 775.000 m<sup>2</sup> oder 48 % der neu vermessenen Flächen auch vertraglich berücksichtigt.
- 29.2** Der RH verwies darauf, dass die ARE zwar die dem Generalmietvertrag unterliegenden Eigenflächen neu vermessen ließ. Er bemängelte jedoch die noch unvollständige Umsetzung der Flächenänderungen in den Verträgen. Eine Mietbemessung nach der tatsächlichen Fläche war deshalb nicht möglich.
- Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen, im Hinblick auf die Neuvermessung der Mietflächen auf die zügige Anpassung des Generalmietvertrags hinzuwirken.
- 29.3** Das Bundesministerium für Finanzen sagte dies zu und bestätigte in seiner Stellungnahme, dass die Flächenanpassungen Gegenstand der laufenden Abstimmungsprozesse zwischen der ARE und den betroffenen Ressorts seien. Die zügige Umsetzung habe absolute Priorität und solle noch im Geschäftsjahr 2018 greifen.

## Mietkalkulation bei Bundesmietern

- 30.1** (1) Von den vom ARE-Konzern im September 2017 vermieteten Flächen unterlagen 1,12 Mio. m<sup>2</sup> – somit rd. 62 % der Fläche – dem zwischen Bund und BIG im Jahr 2001 abgeschlossenen Generalmietvertrag.

Die Höhe der Mietzinse basierte auf einer im Jahr 2000 vom Institut für Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien erstellten Studie. Diese umfasste eine objektweise schematisierte Zuordnung marktorientierter Hauptmietzinse unter Berücksichtigung der Lage, des Bauzustands und der Nutzungskategorie für die jeweilige Bundesnutzung sowie eine Zugrundelegung der Nutzflächen.

Die Mieten, die noch dem Generalmietvertrag unterlagen, betrugen im Durchschnitt mit Stand November 2017 für das Bundesministerium für Inneres netto rd. 6,46 EUR/m<sup>2</sup>, für das Bundesministerium für Finanzen rd. 6,54 EUR/m<sup>2</sup>, für das Bundesministerium für Justiz rd. 7,73 EUR/m<sup>2</sup> und für das Arbeitsmarktservice rd. 8,29 EUR/m<sup>2</sup>.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



(2) Im Fall eines vom Bund beauftragten Neubaus bzw. eines Zubaus oder einer Generalsanierung errechnete die ARE eine Neu- bzw. Zuschlagsmiete, womit der Mieter die Kosten des Baus oder der Sanierung über einen Zeitraum beglich. Die ARE errechnete eine Neu- oder Zuschlagsmiete mit der sogenannten Discounted Cashflow Methode. Ein Assetmanager der ARE kalkulierte dazu die wesentlichen Parameter wie Liegenschaftszinssatz (das ist die gewünschte Rendite abhängig von der Lage und von dem in dem Jahr von der ARE festgesetzten, gültigen WACC<sup>27</sup>), Investitionen, Instandhaltung, sonstige und Gemeinkosten, das Leerstandsrisko sowie Bauzinsen. Eine eigene Abteilung der BIG überprüfte, ob diese Miete der marktüblichen Miete entsprach. Dies erfolgte anhand des Immobilienpreisspiegels der gewerblichen Wirtschaft. Für hochwertige Ausstattung nahm die ARE Zuschläge vor. Die ARE entschied anhand der kalkulierten Rendite über die Umsetzung des Projekts, wobei die Rendite oberhalb des WACC liegen musste.

## 30.2

Nach Ansicht des RH spiegelte sich in der Kalkulation der Mieten für Bundesmieter die Gewinnorientierung der ARE wider. Der RH verwies darauf, dass bei der Berechnung einer Zuschlags- oder Neumiete für Bundesmieter anhand der Discounted Cashflow Methode die von der ARE festgelegten Eingangsparameter Auswirkungen auf die errechnete Miete hatten. Dadurch konnte die ARE das Ergebnis trotz Plausibilisierung anhand der marktüblichen Miete beeinflussen. Auch beeinflusste der Anspruch des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft – als Vertreter des Bundes – auf Eigenmittelverzinsung und somit einer Gewinnausschüttung die Höhe des WACC und somit der Renditen.

## Nutzerwünsche – Beispiel Bezirksgericht Grieskirchen

### 31.1

Das Bundesministerium für Justiz strebte im Jahr 2014 eine Generalsanierung des im Eigentum der ARE stehenden Bezirksgerichts (**BG**) Grieskirchen an. Im Jahr 2014 zahlte das Bundesministerium für Justiz für das BG Grieskirchen auf Grundlage des Generalmietvertrags eine monatliche Miete von 4,21 EUR/m<sup>2</sup>. Für die Sanierung veranschlagte die ARE 2,97 Mio. EUR. Die Sanierungskosten hätte das Bundesministerium für Justiz über eine monatliche Miete von 9,21 EUR/m<sup>2</sup> und einen Baukostenzuschuss von 1,57 Mio. EUR getragen.

Das Bundesministerium für Justiz lehnte dieses Angebot ab und beauftragte die ARE mit einer stark reduzierten Sanierung. Der bisher bestehende Mietzins in Höhe von 4,21 EUR/m<sup>2</sup> blieb bei vom Bundesministerium für Justiz bezahlten Investitionskosten von 606.500 EUR aufrecht. Eine Gegenüberstellung der über die Nutzungsdauer bei beiden Varianten anfallenden Kosten für Sanierung und Instandhaltung fehlte jedoch.

<sup>27</sup> Der WACC (Weighted Average Cost of Capital) ermittelt sich als gewichtetes Mittel der Eigen- und Fremdkapitalkosten.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## 31.2

Der RH verwies darauf, dass die Kosten einer Sanierung auch von den Wünschen der Nutzer abhingen. Mit Verweis auf die Sanierung des BG Grieskirchen anerkannte der RH das Kostenbewusstsein des Bundesministeriums für Justiz. Der RH führte dies auch auf die marktorientierte Kalkulation der ARE zurück. Er wies jedoch darauf hin, dass die ARE bei der Sanierung des BG Grieskirchen die Folgekosten der ursprünglich geplanten und der letztendlich durchgeführten Sanierungsvariante nicht darstellte. Die Auswahl der wirtschaftlich besten Variante blieb daher offen.

Der RH empfahl der ARE, bei Bau- und Sanierungsprojekten des Bundes auch die damit verbundenen Folgekosten darzustellen, um langfristig die wirtschaftlich beste Investition sicherzustellen.

## 31.3

Die BIG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass grundsätzlich bei Projektstart und Definition der Projektziele gemeinsam mit dem Bundesmieter festgelegt werde, ob und in welchem Ausmaß Projektvarianten für eine Entscheidungsfindung erforderlich seien. Folgekosten würden im Wesentlichen durch die Entscheidung der Nutzer bestimmt, bei deren Abschätzung der BIG-Konzern Unterstützung anbiete.

## Abstimmung der Mietverträge mit dem Bundesministerium für Finanzen

### 32.1

Mietverträge zwischen Bund und BIG oder ARE waren bei größerer Bedeutung für die Mittelverwendung des Bundes vom Bundesministerium für Finanzen zu genehmigen.<sup>28</sup> Im Jahr 2017 verhandelten das Bundesministerium für Finanzen und der BIG-Konzern in einer Arbeitsgruppe über eine Standardisierung der Bundesmietverträge sowie eine transparente und einheitliche Mietzinskalkulation.

Im Dezember 2017 war eine Einigung über eine angemessene Rendite für BIG und ARE bei Projekten mit dem Bund noch offen.

### 32.2

Nach Ansicht des RH zeigten die Kalkulation der Mieten und die Arbeitsgruppe des Bundesministeriums für Finanzen und des BIG-Konzerns, dass sich die ARE überwiegend als markt- und gewinnorientiertes Liegenschaftsunternehmen verstand. Der RH anerkannte, dass sich das Bundesministerium für Finanzen im Interesse des Bundes um eine Standardisierung der Mietverträge und eine transparente und einheitliche Mietzinskalkulation bemühte. Er kritisierte jedoch, dass ein gemeinsames Verständnis des Bundesministeriums für Finanzen sowie der BIG und der ARE über die Parameter einer angemessenen Miete für Bundesprojekte während der Gebaungsüberprüfung noch offen war.

<sup>28</sup> §§ 57 ff. Bundeshaushaltsgesetz 2013

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Im Hinblick auf eine zeitnahe Projektentwicklung empfahl der RH dem Bundesministerium für Finanzen, der BIG und der ARE, sich über die Einflussparameter einer angemessenen Rendite von Bundesprojekten zu verständigen.

Der RH verwies kritisch auf mögliche Interessenskonflikte zwischen der ab Ende Dezember 2017 wahrzunehmenden Rolle des Bundesministeriums für Finanzen als Eigentümervertreter des BIG- und ARE-Konzerns und der Wahrnehmung der Interessen der Bundesmieter dieser Konzerne.

Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen, die Verwaltung der Anteile von BIG- und ARE-Konzern von der Wahrnehmung der Interessen der Bundesmieter organisatorisch zu trennen.

## 32.3

(1) Laut Stellungnahme des Bundesministeriums für Finanzen sei die empfohlene Verständigung über die Einflussparameter einer angemessenen Rendite von Bundesprojekten in Umsetzung. Dies insofern, als die Rendite von Bundesbauprojekten unter dem Gesichtspunkt des Bundesimmobiliengesetzes zu sehen sei, wonach die BIG Raumbedarf zu marktkonformen Bedingungen zu befriedigen habe. Das Bundesministerium für Finanzen prüfe die Mietpreise bei neu abzuschließenden Mietverträgen nach einem gemeinsam mit der BIG erarbeiteten Rechenmodell. Im Lichte des von der Bundesregierung beschlossenen Kostendämpfungspfads würden derzeit laufend Abstimmungsgespräche hinsichtlich der Parameter für eine angemessene und transparente Mietzinsbildung auch zu laufenden Projekten und Vorhaben stattfinden. Dabei strebe es bei Bundesprojekten ein gemeinsames Verständnis einer angemessenen Renditenbildung an und thematisiere dies.

Die Empfehlung, die Verwaltung der Anteile von BIG- und ARE-Konzern von der Wahrnehmung der Interessen der Bundesmieter organisatorisch zu trennen, habe das Bundesministerium für Finanzen insofern umgesetzt, als es die Anteilsverwaltung und die Vertretung in den Aufsichtsorganen (Sektion I) von der Budgetverwaltung (Sektion II) getrennt habe.

(2) Laut Stellungnahme der BIG würden in erster Linie die betriebswirtschaftlichen Vorgaben des Eigentümers die Rendite bestimmen. Zur Renditeerwartung des Eigentümers bestehe ein laufender Abstimmungsprozess mit dem Bundesministerium für Finanzen.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Liegenschaftstransaktionen

### Prozesse

#### 33.1

(1) Der ARE-Konzern führte Liegenschaftstransaktionen als Asset Deals oder Share Deals durch. Bei Asset Deals erfolgte der Kauf oder Verkauf von Liegenschaften, bei Share Deals jener von Anteilen an Gesellschaften mit Liegenschaftseigentum.

ARE und ARE Development hielten unternehmensinterne Abläufe als Prozesse in einem Organisationshandbuch fest. Sie definierten dabei, welche Organisationseinheiten für die Durchführung einer Aktivität verantwortlich waren, welche unterstützende Ressourcen zur Verfügung stellten und welche nur zu konsultieren bzw. zu informieren waren.

Beispiele definierter Prozesse waren etwa der Ankauf oder Verkauf von Liegenschaften als Asset Deal. Prozesse für den Ankauf oder Verkauf von Anteilen an Gesellschaften der ARE Development und die damit verbundene Auswahl eines Projektpartners waren nicht festgelegt.

(2) Die Interne Revision führte jährlich stichprobenweise Überprüfungen der Liegenschaftsverkaufsprozesse des jeweiligen Vorjahrs durch und erstellte dazu einen Bericht, der erforderlichenfalls auch Empfehlungen enthielt. Die Interne Revision überprüfte beispielsweise bei neun der 54 im Jahr 2016 von der ARE Development abgewickelten Verkäufen von im Eigentum der BIG und der ARE stehenden Liegenschaften die Einhaltung des Verkaufsprozesses. Dabei zeigte sie in fünf Fällen leichte Mängel bei der Verrechnung auf, die sie den zuständigen Bediensteten zur Kenntnis brachte.

#### 33.2

(1) Der RH beurteilte die ausführlichen unternehmensinternen Regelungen für den Liegenschaftsverkaufsprozess als Asset Deal als geeignete Grundlage für ein objektives, nachvollziehbares, gesetzeskonformes sowie effizientes Verkaufsverfahren. Er kritisierte jedoch, dass die ARE Development keine Prozesse für den Ankauf oder Verkauf von Anteilen an Projektgesellschaften festlegte.

Der RH empfahl der ARE Development, einen transparenten Auswahlprozess für private Unternehmensbeteiligungen an Projektgesellschaften festzulegen.

(2) Die von der Internen Revision jährlich durchgeföhrten stichprobenweisen Überprüfungen der Liegenschaftsverkaufsprozesse unterstrichen nach Ansicht des RH die Bedeutung der Einhaltung des definierten Verkaufsprozesses.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



- 33.3** Laut Stellungnahme der BIG werde derzeit ein transparenter Auswahlprozess für private Unternehmensbeteiligungen der ARE Development an Projektgesellschaften erarbeitet.

## ARE Investitionsprogramm 2015 – 2020

- 34.1** (1) Im März 2015 beschloss die damalige Bundesregierung das ARE Investitionsprogramm 2015 – 2020. Die ARE sollte in den Jahren 2015 bis 2020 mit einer Investitionssumme von 2 Mrd. EUR 10.000 Wohnungen bauen. Damit sollten 5.000 Arbeitsplätze pro Jahr und eine Bruttoproduktion von 3,600 Mrd. EUR entstehen. Eine Studie des Instituts für Höhere Studien (**IHS**) gab an, dass 1 Mio. EUR, die der BIG-Konzern investierte, 15,4 Jahresarbeitsplätze und eine Bruttoproduktion von 1,83 Mio. EUR schuf.

Ein weiteres Ziel des Investitionsprogramms war, im freifinanzierten Bereich der Mietwohnungen das mittlere Preissegment abzudecken. Daneben forcierte die ARE im Rahmen des Investitionsprogramms auch den Wohnungsbau im Premiumsegment. So bot sie beispielsweise im Dezember 2017 im 4. Wiener Gemeindebezirk Wohnungen für den „gehobenen Lebensstil“ an. Der Kaufpreis einer Wohnung von 200 m<sup>2</sup> betrug 1,96 Mio. EUR.

(2) Angesichts der allgemeinen Preisentwicklung am Liegenschaftsmarkt hielt das im Dezember 2017 beschlossene Programm der Bundesregierung<sup>29</sup> fest, vermehrt leistbaren Wohnraum und Möglichkeiten für den Erwerb von Eigentumswohnungen zu schaffen.

- 34.2** Angesichts der allgemeinen Preisentwicklung am Wohnungsmarkt erachtete es der RH als zweckmäßig, den Wohnbau und damit das Wohnungsangebot im mittleren Preissegment zu forcieren. Der RH anerkannte, dass das ARE Investitionsprogramm 2015 – 2020 einen entsprechenden Schwerpunkt setzte. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Wirtschaft und Beschäftigung waren für den RH nachvollziehbar.

Der RH bemängelte, dass die Immobilienentwicklung der ARE im Premiumsegment dem Ziel der Bundesregierung zum Bau von Mietwohnungen im mittleren Preissegment und von kleineren bis mittelgroßen Wohnobjekten sowie den gesamtstaatlichen Zielsetzungen zur Schaffung leistbaren Wohnraums entgegenstand.

**Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen, der BIG und der ARE, zu prüfen, inwieweit die Geschäftstätigkeit der ARE im Immobilien-Premiumsegment mit den Zielen des Bundes, leistbaren Wohnraum zu schaffen, im Einklang stand.**

<sup>29</sup> Zusammen. Für unser Österreich. Regierungsprogramm 2017 – 2022

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## 34.3

- (1) Laut Stellungnahme des Bundesministeriums für Finanzen werde bei vom Markt zugekauften Liegenschaften stets auf das grundsätzliche Kriterium und die Zielsetzung „leistbarer Wohnraum“ abgestellt. Die ursprünglich aus dem Bundesbestand stammenden und entwickelten Liegenschaften würden allerdings entsprechend der Erwartungshaltung des Bundes bestmöglich verwertet.
- (2) Auch die BIG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass aufgrund der Erwartungshaltung des Eigentümers insbesondere Liegenschaften aus dem Bestand bestmöglich verwertet würden. Bei vom Markt zugekauften Liegenschaften stelle sie auf das Kriterium „leistbarer Wohnraum“ ab.

## 35.1

Das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft gab keine Kriterien vor, ab wann eine Wohnung als im Sinne des Investitionsprogramms als errichtet galt. Aufzeichnungen der ARE gingen von einem Baubeginn ab 1. Jänner 2015 aus. Davon abweichend gab die ARE an, Objekte, in die hauptsächlich in den Jahren 2015 bis 2020 investiert werde oder mit Baubeginn bis Ende 2020, zu erfassen. Somit enthielt die an das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft übermittelte Statistik 637 Wohnungen, die bereits im Jahr 2014 in Bau gingen. Die in der Statistik angegebene Investitionssumme umfasste auch Investitionsanteile privater Partner.

Im September 2017<sup>30</sup> hatte die ARE nach ihrer Statistik 862 Wohnungen (Investitionsvolumen: rd. 175 Mio. EUR) fertiggestellt. Mit dem Bau von 1.938 Wohnungen (Investitionsvolumen: rd. 411 Mio. EUR) hatte sie begonnen. Eine Anzahl von 4.493 Wohnungen (Investitionsvolumen: rd. 1,188 Mrd. EUR) war projektiert.<sup>31</sup> Somit war der Bau von 2.707 Wohnungen (Volumen: 226 Mio. EUR) noch offen.

Der ARE-Konzern kaufte auch Liegenschaftsprojekte in einem frühen Stadium und entwickelte sie weiter (sogenannte Forward Purchases). Diese waren mit Risiken, wie etwa vor dem Kauf erfolgten Baumängeln oder einer Insolvenz des Verkäufers im Gewährleistungsfall, verbunden. Das damit für die ARE verbundene Risiko bezog sie in die Vertragsgestaltung ein.

Im Durchschnitt der 27 im Juni 2017 bei der ARE laufenden Projekte dauerte es nach einer von der ARE zur Verfügung gestellten Projektliste von der Genehmigung eines Projekts im Aufsichtsrat der ARE rd. 45 Monate bis zum Baubeginn. Unter dieser Annahme hätten alle Projekte im April 2017 genehmigt sein müssen, um noch bis Ende 2020 in Bau zu gehen.

<sup>30</sup> Stichtag: 8. September 2017

<sup>31</sup> Dies bedeutete bei Projekten der ARE Development, dass sie der zuständige Aufsichtsrat genehmigt hatte, bei Projekten der ARE, dass eine von der Geschäftsführung unterfertigte Kalkulation vorlag.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## 35.2

Der RH kritisierte, dass das Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft weder Kriterien festlegte, nach denen Wohnungen gemäß ARE Investitionsprogramm 2015 – 2020 als errichtet galten, noch, ob auch Investitionen privater Partner hinzurechenbar waren. Dies wäre zweckmäßig gewesen, um die Umsetzung des von der Regierung beschlossenen Ziels für die ARE, in den Jahren 2015 bis 2020 mit einer Investitionssumme von 2 Mrd. EUR 10.000 Wohnungen zu bauen, objektiv zu messen. Eine genaue Information über den Fortschritt des Investitionsprogramms konnte daher nicht erfolgen.

**Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen, Kriterien zur Messung des Umsetzungsstands des ARE Investitionsprogramms 2015 – 2020 zu definieren und eine regelmäßige Information darüber einzufordern.**

Wenngleich der RH den Fortschritt des Investitionsprogramms bis September 2017 nicht verkannte, verwies er darauf, dass unter der Annahme einer durchschnittlichen Dauer von 45 Monaten von der Projektgenehmigung im Aufsichtsrat bis zum Baubeginn alle Projekte im April 2017 genehmigt hätten sein müssen, um noch bis Ende 2020 in Bau zu gehen. Angesichts der im September 2017 noch nicht projektierten 2.707 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 226 Mio. EUR verwies der RH darauf, dass ein derartiger Zeit- und Handlungsdruck Risiken finanzieller und rechtlicher Art in sich barg.

**Der RH empfahl dem Bundesministerium für Finanzen, die Ziele des ARE Investitionsprogramms 2015 – 2020 unter Beachtung der Risiken für die ARE und damit auch für den Bund zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.**

## 35.3

Das Bundesministerium für Finanzen verwies auf seine Stellungnahme zu **TZ 34** und sagte zu, dass eine Anpassung der Vorgaben aus dem ARE Investitionsprogramm 2015 – 2020 im Zuge der laufenden Abstimmung mit der BIG erfolgen würde. Entsprechende Informationen hole es im Rahmen von Eigentümer Jours fixes mit der BIG ein.

## Private Projektpartner

### 36.1

(1) Bei einem Projekt in Wien mit Baubeginn im Dezember 2017 hatte die BIG seit 2005 mit dem privaten Projektpartner Gespräche über die Nutzung der Liegenschaft geführt.

Die BIG hatte den Projektpartner im Jahr 2008 ausgewählt. Es erfolgte keine öffentliche Interessentensuche, obwohl dies ein Mitglied des Aufsichtsrats als wünschenswert erachtet hatte. Die BIG begründete die Auswahl damit, dass der private Projektpartner auf einer benachbarten Liegenschaft ein vergleichbares Projekt realisierte und dieser über „ganz ausgezeichnete Kontakte zur Bezirksvorstehung ...“

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



und zur Widmungsbehörde Stadt Wien“ verfügte. Das Compliance Regelwerk der ARE enthielt keine Vorgaben, private Projektpartner zu regelkonformem Verhalten zu verpflichten. Ende 2017 hielt der private Projektpartner an acht Projektgesellschaften jeweils Anteile von 55 %, die ARE Development Anteile von 45 %.

(2) Der RH überprüfte risikoorientiert die Auswahl privater Partner bei zwei weiteren Projektgesellschaften der ARE Development. Im ersten Fall hatte die ARE Development den Bau im Jahr 2015 fertiggestellt, im zweiten Fall plante sie das Bauende im Jahr 2018. In beiden Fällen erfolgte eine öffentliche Interessentensuche der BIG im Jahr 2009 bzw. der ARE im Jahr 2013 in bundesweit erscheinenden Tageszeitungen.

Einlangende Angebote bewerteten BIG und ARE Development auf Grundlage eines zuvor eingeholten Gutachtens nach dem angebotenen Preis für den Unternehmensanteil und dem errechneten Gewinn bei einem Verkauf nach Entwicklung der Liegenschaft. Die Gründe für die Auswahl der Projektpartner hielten sie schriftlich fest.

## 36.2

(1) Der RH kritisierte, dass die BIG für die Auswahl des privaten Partners bei einem Projekt in Wien mit geplantem Baubeginn im Dezember 2017 kein transparentes Verfahren anwandte. Damit begab sich die BIG der Möglichkeit, durch die Ausschöpfung des Marktpotenzials das bestgeeignete und kostengünstigste unter mehreren Unternehmen finden zu können.

**Der RH wiederholte seine Empfehlung an die ARE Development, einen transparenten Prozess für die Auswahl von Unternehmen zur Beteiligung an Projektgesellschaften festzulegen.**

Nach Ansicht des RH wäre es zweckmäßig, vor Auswahl eines Projektpartners sicherzustellen, dass besondere Kontakte von Geschäftspartnern zu Behörden auf regelkonformem Verhalten beruhen. Der RH verwies in diesem Zusammenhang darauf, dass die BIG einen potenziellen finanziellen Schaden aufgrund von Reputationsverlust auf über 100 Mio. EUR bewertete (TZ 16). Er kritisierte daher, dass die BIG es unterließ, ihre zukünftigen Projektpartner zu regelkonformem Verhalten zu verpflichten.

**Der RH empfahl der ARE und der ARE Development, bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen an Projektpartner diese – etwa durch Unterzeichnung eines Wertekodexes – schriftlich zur Einhaltung regelkonformen Verhaltens im Sinne der Compliance Standards des Bundes und der BIG zu verpflichten.**

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



(2) Der RH wertete positiv, dass BIG und ARE in zwei weiteren vom RH überprüften Fällen öffentliche Interessentensuchen vornahmen und die Angebote anhand zuvor eingeholter Gutachten überprüften.

- 36.3** Die BIG verwies auf ihre Stellungnahme zu **TZ 33** und sagte zu, bei Übertragung von Gesellschaftsanteilen an Projektpartner der ARE und der ARE Development diese schriftlich zur Einhaltung regelkonformen Verhaltens zu verpflichten.

## Bezirksgericht Klosterneuburg

- 37.1** (1) Laut Vertrag vom Jänner 2014 verkaufte die ARE rd. 14 % der Liegenschaft, in der sich das BG Klosterneuburg befand. Dabei veräußerte sie Wohnungseigentum an Geschäftsraum im Gesamtausmaß von insgesamt 1.297 m<sup>2</sup> (tatsächliche Summe der Bestandteile: rd. 1.397 m<sup>2</sup>) samt Rohdachboden und Flachdach laut Plan und 23 PKW-Stellplätze. Der einvernehmlich festgelegte und als angemessen vereinbarte Kaufpreis betrug 1,70 Mio. EUR. Ein Gutachten mit Bewertungsstichtag im Mai 2013 hatte den Verkehrswert mit 1,70 Mio. EUR ermittelt.

(2) Obwohl die ARE Development die Liegenschaftsanteile in Printmedien und mittels direkten Anschreiben an mögliche Käufer zum Kauf angeboten hatte, meldete sich nur ein Interessent. Dieser private Investor war laut dem im Bewertungsgutachten festgehaltenen Grundbuchstand Wohnungseigentümer von 23 % der Liegenschaftsanteile. Der Investor beabsichtigte, nach einer Übertragung von Allgemeinteilen der Liegenschaft an ihn Wohnungen zu errichten. Dies hatte zur Folge, dass während des Verkaufsverfahrens der ARE Development eine Änderung der Nutzwertverhältnisse an der Liegenschaft und eine Neugestaltung des Wohnungseigentumsvertrags anhängig waren.

(3) Die Liegenschaft war auf Grundlage des Generalmietvertrags vom Dezember 2000 an das Bundesministerium für Justiz vermietet. Im Mai 2013 belief sich die monatliche Miete auf netto 8.566 EUR zuzüglich Nebenkosten und Umsatzsteuer. Die jährliche Nettomiete von 102.787 EUR entsprach daher einer jährlichen Rendite von 6 % des ermittelten Verkehrswerts.

Die ARE erläuterte gegenüber dem RH, dass sie aus portfoliostrategischen Überlegungen grundsätzlich kein Wohnungseigentum im Bestand halte. Im Bestandsportfolio vorhandene Wohnungseigentumsobjekte (auf Grundlage der ursprünglichen Portfolio-Übertragung vom Bund an die BIG und des Generalmietvertrags) würden sukzessive durch Verkauf bereinigt.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Im konkreten Fall hatte die ARE mit dem Bezirksgericht nur einen untergeordneten Anteil im Eigentum. Aufgrund eines vorangegangenen Miteigentümerwechsels würden zukünftig Beschlüsse erschwert und Möglichkeiten, eigene Interessen durchzusetzen, eingeschränkt sein.

## 37.2

Der RH kritisierte, dass vor dem Verkauf des BG Klosterneuburg den Wert einer Liegenschaft beeinflussende Sachverhalte ungeklärt waren:

- Der Unterschied von 100 m<sup>2</sup> zwischen dem im Kaufvertrag angegebenen Gesamtausmaß (1.297 m<sup>2</sup>) und der tatsächlichen Summe der Teilflächen (1.397 m<sup>2</sup>) war für den RH nicht nachvollziehbar.
- Nach Ansicht des RH erschweren eine Änderung der Nutzwertverhältnisse an der Liegenschaft und eine anhängige Neugestaltung des Wohnungseigentumsvertrags während des Verkaufsverfahrens den Verkauf.

Nach Ansicht des RH bestand aufgrund der Jahresnettomiete von 102.787 EUR bzw. einer jährlichen Rendite von 6 % des ermittelten Verkehrswerts bzw. des erzielten Verkaufspreises keine Notwendigkeit, die Liegenschaft vor der Änderung der Nutzwertverhältnisse und der Neugestaltung des Wohnungseigentumsvertrags zu verkaufen.

**Der RH empfahl der ARE, sämtliche den Wert einer Liegenschaft beeinflussende Sachverhalte vor dem Verkauf zu klären und bei der Entscheidung über den Verkaufszeitpunkt zu berücksichtigen.**

## 37.3

Laut Stellungnahme der BIG erhebe die ARE sämtliche den Wert einer Liegenschaft beeinflussende Sachverhalte bereits seit Beginn der Verkaufstätigkeit standardisiert mittels externer Sachverständigengutachten. Diese Gutachten seien Basis für den Verkauf.

## Hotelbetrieb

### 38.1

(1) Die ARE Development beteiligte sich im April 2013 an einer bereits bestehenden Projektgesellschaft zwecks Verwertung einer Liegenschaft in Wien, Am Heumarkt. Auf der im Eigentum der Projektgesellschaft stehenden Liegenschaft befand sich ein Hotel, das eine Betriebsgesellschaft führte. Die BIG stellte in ihrem Unternehmenskonzept vom April 2013 fest, dass am Hotelmarkt „Blasenpotenzial“ bestehe, da Onlinevermietungsforen die Expansionspolitik des Hotelsektors bremsen und die bestehende expansive Bettenpolitik behindern hätten können.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



(2) Der zwischen Projektgesellschaft und Betriebsgesellschaft auf zehn Jahre abgeschlossene Managementvertrag sah im Wesentlichen mehrere Szenarien vor:

- Die Projektgesellschaft hatte das Recht, das Objekt in einem Zeitfenster von fünf bis sieben Jahren baulich zu verändern, d.h. aufzustocken oder gänzlich abzureißen und ein neues Objekt zu errichten. Diesfalls war im Ausmaß von rd. 50 % der neu geschaffenen Flächen (mindestens 100 Zimmer, rd. 4.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>) wieder ein Hotel zu errichten und dafür ein neuer zwanzigjähriger Hotelmanagementvertrag mit der Betriebsgesellschaft abzuschließen.
- Für den Fall, dass die Projektgesellschaft keine baulichen Veränderungen durchführen wollte, war im siebten Jahr eine Erneuerung des Innenraums des Hotels mit Kostenbeteiligung der Betriebsgesellschaft vereinbart. Im Gegenzug verlängerte sich der Managementvertrag um weitere fünf Jahre.
- Sollte keine bauliche Veränderung erfolgen, konnte die Projektgesellschaft den Vertrag mit der Betriebsgesellschaft nach dem siebten Jahr beenden, wobei die Projektgesellschaft eine Pönale an die Betriebsgesellschaft zu zahlen hatte. Diese war seitens einer Bank, mit Rückversicherung des Partners der ARE Development in der Projektgesellschaft, abgesichert.

Bereits Ende 2014 veräußerte die ARE Development ihre Anteile an der Projektgesellschaft mit Gewinn.

## 38.2

Der RH wies kritisch darauf hin, dass der Beteiligungserwerb ARE Development zwecks Verwertung der Liegenschaft Wien, Am Heumarkt, mit mehreren Unwürdigkeiten verbunden war, weil die BIG bereits in ihrem Unternehmenskonzept 2013 am Hotelmarkt auf ein „Blasenpotenzial“ hinwies.

Ungeachtet des beim Verkauf der Gesellschaftsanteile erzielten Gewinns empfahl der RH der ARE Development, sich künftig nur an in ihrem Kerngeschäft (Wohn- bzw. Büroimmobilien, Freiflächenentwicklung) tätigen Projektgesellschaften zu beteiligen.

## 38.3

Die BIG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass das Kerngeschäft der ARE Development die Immobilienentwicklung sei. Sie habe die in der Vergangenheit erfolgten Ankäufe in diesem Sinne getätigt.

## 38.4

Der RH entgegnete der BIG, dass der ARE-Konzern in seinen erstmals für das Jahr 2014 erstellten jährlichen Unternehmenskonzepten Büro- und Wohnliegenschaften sowie die Freiflächenentwicklung als seine strategischen Schwerpunkte auswies. Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Konzernstandort

### 39.1

(1) Der ARE-Konzern nutzte bis August 2017 zusammen mit der BIG Büroräumlichkeiten im 3. Wiener Gemeindebezirk. Die Liegenschaften standen im Eigentum der ARE (Hintere Zollamtsstraße 1) und einer Projektgesellschaft der ARE und der ARE Development (Hintere Zollamtsstraße 17).<sup>32</sup>

Anfang September 2017 übersiedelte der BIG-Konzern in den 2. Wiener Gemeindebezirk. Zu diesem Zweck schloss die ARE Development einen Mietvertrag mit zwei privaten Projektgesellschaften über Büroflächen in der Trabrennstraße 2b. Die BIG schloss mit demselben Vermieter einen Mietvertrag für den auf derselben Liegenschaft befindlichen Bauteil Trabrennstraße 2c. Die bisherigen Standorte konnte die ARE vermieten.

(2) Nach einer Prüfung von 16 Liegenschaften entschied sich die BIG bzw. die ARE unter anderem aus folgenden Gründen für den Standort in der Trabrennstraße:

- repräsentative Lage, qualitätsvolle Architektur, modernes Büroviertel,
- zentrumsnahe Lage in der Nähe der Wirtschaftsuniversität,
- gut ausgebauter Infrastruktur und damit gute Erreichbarkeit für die Bediensteten und
- positives Kosten–Nutzen–Verhältnis.

An beiden alten Standorten in der Hinteren Zollamtsstraße wäre ein Umbau samt einer Nachverdichtung möglich gewesen.

(3) Die Flächen und Mietkosten der Standorte stellten sich wie folgt dar:

<sup>32</sup> Die Projektgesellschaft Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH stand zu 99 % im Eigentum der ARE Development und zu 1 % im Eigentum der ARE.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



Tabelle 7: Flächen und Kosten der Standorte

|                                    | Bestand Hintere Zollamtsstraße 17 | Bestand Hintere Zollamtsstraße 1 | Anmietung Trabrennstraße 2b | Anmietung Trabrennstraße 2c |
|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Mietfläche                         | 1.731 m <sup>2</sup>              | 13.567 m <sup>2</sup>            | 1.216 m <sup>2</sup>        | 9.918 m <sup>2</sup>        |
| Nutzfaktor                         | 0,6                               |                                  |                             | 0,85                        |
| jährliche Miete                    | 270.036 EUR                       | 1.850.784 EUR                    | 196.742 EUR                 | 1.768.791 EUR               |
| monatliche Miete je m <sup>2</sup> | 13,00 EUR                         | 11,37 EUR                        | 13,48 EUR                   | 14,86 EUR                   |
| Investition                        | 0                                 | 24 Mio. EUR                      |                             | 8 Mio. EUR                  |
| jährliche Betriebskosten           | 74.736 EUR                        | 602.533 EUR                      | 64.898 EUR                  | 425.485 EUR                 |
| Adaptierungskosten                 | 0                                 | 150.000 EUR/Jahr                 |                             | 60.000 EUR/Jahr             |

Quellen: BIG; ARE; RH

Der gesamte BIG-Konzern hatte nach der Umsiedelung in die Trabrennstraße insgesamt eine um 27 % geringere Mietfläche als an den beiden vorigen Standorten in der Zollamtsstraße zur Verfügung (11.134 m<sup>2</sup> statt 15.298 m<sup>2</sup>).

Trotz geringerer Mieten je m<sup>2</sup> in der Hinteren Zollamtsstraße fielen aufgrund des höheren Nutzfaktors (Verhältnis der als Büro genutzten Fläche zur gesamten Mietfläche) in der Trabrennstraße weniger jährliche Mietkosten an (1,97 Mio. EUR statt 2,12 Mio. EUR). Auch die Betriebskosten waren geringer (rd. 490.000 EUR statt rd. 677.000 EUR pro Jahr).

Allfällige Generalsanierungskosten für die bisherigen Standorte schätzte die BIG auf rd. 24 Mio. EUR, während der Mieterausbauzuschuss für den neuen Standort rd. 8 Mio. EUR betrug. Zudem war am neuen Standort mit geringeren jährlichen Adaptierungskosten etwa für Mobiliar zu rechnen.

(4) Die ARE Beteiligung und eine ARE Projektgesellschaft unterfertigten Ende August 2016 einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag über die damals noch im Bau befindliche Liegenschaft Trabrennstraße 2 a-c mittels Share Deal. Ende 2017 war der Eigentumsübergang noch nicht erfolgt. Erst nach Eintritt der Erwerbsbedingungen (z.B. Bestätigung der Übergabereife durch einen Schiedsgutachter) spätestens Ende 2018 wird die Liegenschaft in das Eigentum des ARE-Konzerns übergehen und der endgültige Kaufpreis festgesetzt. Über die Höhe des zu marktüblichen Konditionen vorläufig festgelegten Kaufpreises vereinbarten die Vertragspartner Stillschweigen. Dem RH lag ein im August 2016 erstelltes Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft vor.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## 39.2

Der RH vertrat die Ansicht, dass aufgrund der in der Trabrennstraße geringeren zur Verfügung stehenden Fläche je Bediensteter bzw. Bedienstetem und der Möglichkeit einer Verdichtung der Büroräumflächen an den ursprünglichen Standorten jedenfalls keine aus Platzgründen gegebene Notwendigkeit für den Standortwechsel bestand.

Der RH anerkannte, dass sich in der Trabrennstraße insgesamt geringere laufende Kosten aufgrund der geringeren Fläche ergaben. Ebenso sah er positiv, dass der zu marktüblichen Konditionen vereinbarte Kaufpreis auf einem Sachverständigengutachten beruhte und Verwertungsmöglichkeiten der nicht durch den BIG-Konzern genutzten Flächen gegeben waren. Eine Gesamtbeurteilung des Standortwechsels blieb infolge der im Zeitraum der Geburungsüberprüfung noch nicht endgültig erfolgten Kaufpreisfestlegung offen.

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Schlussempfehlungen

**40** Zusammenfassend empfahl der RH:

### Bundesministerium für Finanzen; Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.; ARE Austrian Real Estate GmbH

- (1) Vor einem allfälligen Verkauf oder Teilverkauf des Konzerns der ARE Austrian Real Estate GmbH an einen privaten Eigentümer wären Liegenschaften des Konzerns der ARE Austrian Real Estate GmbH von sicherheitspolitischer, zeitgeschichtlicher oder kultureller Relevanz im Einvernehmen mit den betroffenen Ressorts zu identifizieren und über den Verbleib dieser Liegenschaften im öffentlichen Eigentum (Konzern der ARE Austrian Real Estate GmbH oder Übertragung an die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.) nachvollziehbar zu entscheiden. ([TZ 4](#), [TZ 27](#))
- (2) Die Höhe der Gewinnausschüttungen der ARE Austrian Real Estate GmbH an den Bund wäre entsprechend ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu gestalten. ([TZ 11](#))
- (3) Im Fall eines Verkaufs oder Teilverkaufs des Konzerns der ARE Austrian Real Estate GmbH an einen privaten Eigentümer wären sämtliche mit den Liegenschaften verbundenen Rechte zu erheben und vertraglich sowie im Grundbuch zu regeln. ([TZ 4](#), [TZ 28](#))
- (4) Im Hinblick auf eine zeitnahe Projektentwicklung wäre eine Verständigung über die Einflussparameter einer angemessenen Rendite von Bundesprojekten herbeizuführen. ([TZ 32](#))
- (5) Es wäre zu prüfen, inwieweit die Geschäftstätigkeit der ARE Austrian Real Estate GmbH im Immobilien-Premiumsegment mit den Zielen des Bundes, leistbaren Wohnraum zu schaffen, im Einklang stand. ([TZ 34](#))

### Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.; ARE Austrian Real Estate GmbH; ARE Austrian Real Estate Development GmbH

- (6) Sämtliche Leistungserbringungen zwischen Unternehmen des Konzerns der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wären auf Grundlage der tatsächlichen Vollkosten zu verrechnen. ([TZ 13](#))

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Bundesministerium für Finanzen; Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

- (7) Bei strategischen, betriebswirtschaftlichen oder gesellschaftsrechtlichen Entscheidungen insbesondere zu Ausgliederungen wäre die Frage der ESVG-Zurechnung der Verbindlichkeiten auf die öffentliche Schuldenquote nicht als vorrangiges Argument zu verwenden. (TZ 2)

## ARE Austrian Real Estate GmbH; ARE Austrian Real Estate Development GmbH

- (8) Projektpartner wären – etwa durch Unterzeichnung eines Wertekodexes – bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen schriftlich zur Einhaltung regelkonformen Verhaltens im Sinne der Compliance Standards des Bundes und der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zu verpflichten. (TZ 36)

## Bundesministerium für Finanzen

- (9) Vor einem allfälligen Verkauf oder Teilverkauf des Konzerns der ARE Austrian Real Estate GmbH an einen privaten Eigentümer wären die finanziellen Auswirkungen auf den Bund transparent darzustellen und an die betroffenen öffentlichen Mieter zu kommunizieren. Dabei wären jedenfalls die Vorteile eines einmaligen Haushaltseffekts dem Verlust von großteils an den Bund vermieteten Liegenschaften im Wert von rd. 2,542 Mrd. EUR und den damit verbundenen mittel- und langfristigen Folgen gegenüberzustellen. (TZ 4)
- (10) Unter Hinweis auf die bis zum Jahr 2021 geltenden Verträge der Geschäftsführung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wäre die Personenidentität in den Geschäftsführungen der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., der ARE Austrian Real Estate GmbH, der ARE Austrian Real Estate Development GmbH, der ARE Holding GmbH und der ARE Beteiligungen GmbH jedenfalls bis zum Auslaufen dieser Verträge fortzuführen. (TZ 6)
- (11) Für den Fall einer mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. nicht identen Geschäftsführung der ARE Austrian Real Estate GmbH, der ARE Austrian Real Estate Development GmbH, der ARE Holding GmbH oder der ARE Beteiligungen GmbH wäre das Entgelt der Geschäftsführung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. entsprechend der Größe des Immobilienportfolios neu zu bewerten. (TZ 6)
- (12) Ein Vertreter des Bundes wäre jedenfalls in den Aufsichtsrat der ARE Austrian Real Estate GmbH zu entsenden, solange der Bund die ARE Austrian Real Estate GmbH durch Anteile oder gesellschaftsvertraglich eingeräumte Rechte beherrscht oder ihr überwiegender Mieter ist. (TZ 7)

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



- (13) Im Hinblick auf die Ende 2017 laufende Vergaberechtsnovelle wären die Auswirkungen eines möglichen Verlusts der Inhouse–Vergabe des Bundes an die ARE Austrian Real Estate GmbH in Abstimmung mit den betroffenen Ressorts zu prüfen und es wäre eine Grundsatzentscheidung über die weitere Ausrichtung der ARE Austrian Real Estate GmbH zu treffen. (TZ 26)
- (14) Im Hinblick auf die Neuvermessung der Mietflächen wäre auf die zügige Anpassung des Generalmietvertrags hinzuwirken. (TZ 29)
- (15) Die Verwaltung der Anteile des Konzerns der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und der ARE Austrian Real Estate GmbH wäre von der Wahrnehmung der Interessen der Bundesmietner organisatorisch zu trennen. (TZ 32)
- (16) Kriterien zur Messung des Umsetzungsstands des ARE Investitionsprogramms 2015 – 2020 wären zu definieren und eine regelmäßige Information darüber wäre einzufordern. (TZ 35)
- (17) Die Ziele des ARE Investitionsprogramms 2015 – 2020 wären unter Beachtung der Risiken für die ARE Austrian Real Estate GmbH und damit auch für den Bund zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. (TZ 35)

## Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H

- (18) Das bestehende Regelwerk im Bereich Compliance wäre benutzerfreundlich zusammenzufassen, um den Bediensteten einen leichteren Zugang zu allen Informationen zu ermöglichen. (TZ 19)
- (19) Um eine zeitnahe und vertrauliche Untersuchung allfälliger Compliance–widriger Missstände sicherzustellen, wären für diese Angelegenheiten auf der Website der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (Kontaktformular) die Kontaktdaten der Compliance Officer zu nennen. (TZ 20)
- (20) Die einen breiteren Personenkreis einschließende Definition von Angehörigen nach dem Wohnungsgemeinnützigeingesetz wäre bezüglich Unvereinbarkeiten bei Verkauf oder Vermietung von Wohnungen des Konzerns der ARE Austrian Real Estate GmbH zu übernehmen. (TZ 21)
- (21) Compliance–relevante Themen wären regelmäßig zum Inhalt von Einträgen auf der Website oder auch von Newslettern zu machen, um das Wissen über diese Regelungen lebendig zu halten bzw. aufzufrischen. (TZ 22)

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



- (22) Die Sammlung oftmals gestellter Fragen wäre wie geplant um bei der Compliance Officer eingegangene Fragen zu ergänzen und diese umgehend an Bedienstete des Konzerns der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zu kommunizieren. (TZ 22)

## ARE Austrian Real Estate GmbH

- (23) Im Sinne einer verstärkten Vorbildwirkung wäre darauf hinzuwirken, dass auch die Mitglieder des Aufsichtsrats der ARE Austrian Real Estate GmbH den Regelwerken der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. im Bereich Compliance verpflichtet sind (beispielsweise durch eine entsprechende Regelung in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats). (TZ 18)
- (24) Compliance-relevante Schulungen wären in periodischen Abständen für Bedienstete der ARE Austrian Real Estate GmbH verpflichtend vorzusehen. (TZ 22)
- (25) Bei Bau- und Sanierungsprojekten des Bundes wären auch die damit verbundenen Folgekosten darzustellen, um langfristig die wirtschaftlich beste Investition sicherzustellen. (TZ 31)
- (26) Sämtliche den Wert einer Liegenschaft beeinflussende Sachverhalte wären vor dem Verkauf zu klären und bei der Entscheidung über den Verkaufszeitpunkt zu berücksichtigen. (TZ 37)

## ARE Austrian Real Estate Development GmbH

- (27) Ein transparenter Auswahlprozess für private Unternehmensbeteiligungen an Projektgesellschaften wäre festzulegen. (TZ 33, TZ 36)
- (28) Künftig wäre eine Beteiligung nur an im Kerngeschäft der ARE Austrian Real Estate Development GmbH (Wohn- bzw. Büroimmobilien, Freiflächenentwicklung) tätigen Projektgesellschaften zu übernehmen. (TZ 38)

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## Anhang: Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

Anmerkung: Im Amt befindliche Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in **Fettdruck**

### Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

#### Aufsichtsrat

##### Vorsitz

**Mag. Michaela Steinacker**  
**Christine Marek**

(16. Dezember 2008 bis 22. November 2013)  
(seit 16. Dezember 2013)

#### Stellvertretung

**DI Horst Pöchhacker**  
**Ing. Wolfgang Hesoun**

(6. Juni 2007 bis 13. August 2014)  
(seit 25. September 2015)

#### Geschäftsführung

**DI Wolfgang Gleissner**  
**DI Hans-Peter Weiss**

(seit 17. Mai 2006)  
(seit 1. Juni 2011)

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## ARE Austrian Real Estate GmbH

### Aufsichtsrat

#### Vorsitz

**Dr. Christina Haslauer**

(seit 12. September 2017)

#### Stellvertretung

**Mag. Christian Domany**

(seit 12. September 2017)

### Geschäftsleitung

**DI Wolfgang Gleissner**

(seit 25. Juli 2012)

**DI Hans-Peter Weiss**

(seit 25. Juli 2012)

## ARE Austrian Real Estate Development GmbH

### Aufsichtsrat

#### Vorsitz

Mag. Michaela Steinacker

(16. Dezember 2008 bis 22. November 2013)

Christine Marek

(18. Dezember 2013 bis 12. September 2017)

#### Stellvertretung

DI Horst Pöchhacker

(12. Juni 2007 bis 13. August 2014)

Ing. Wolfgang Hesoun

(16. Juli 2015 bis 12. September 2017)

### Geschäftsleitung

**DI Wolfgang Gleissner**

(seit 9. März 2009)

**DI Hans-Peter Weiss**

(seit 1. Juni 2011)

# Bericht des Rechnungshofes

ARE Austrian Real Estate GmbH (Konzern)



## ARE Beteiligungen GmbH

### Geschäftsführung

**DI Wolfgang Gleissner**

(seit 7. Dezember 2013)

**DI Hans-Peter Weiss**

(seit 7. Dezember 2013)

## ARE Holding GmbH

### Geschäftsführung

**DI Wolfgang Gleissner**

(seit 22. November 2013)

**DI Hans-Peter Weiss**

(seit 22. November 2013)



Wien, im März 2019

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker



R  
—  
H

