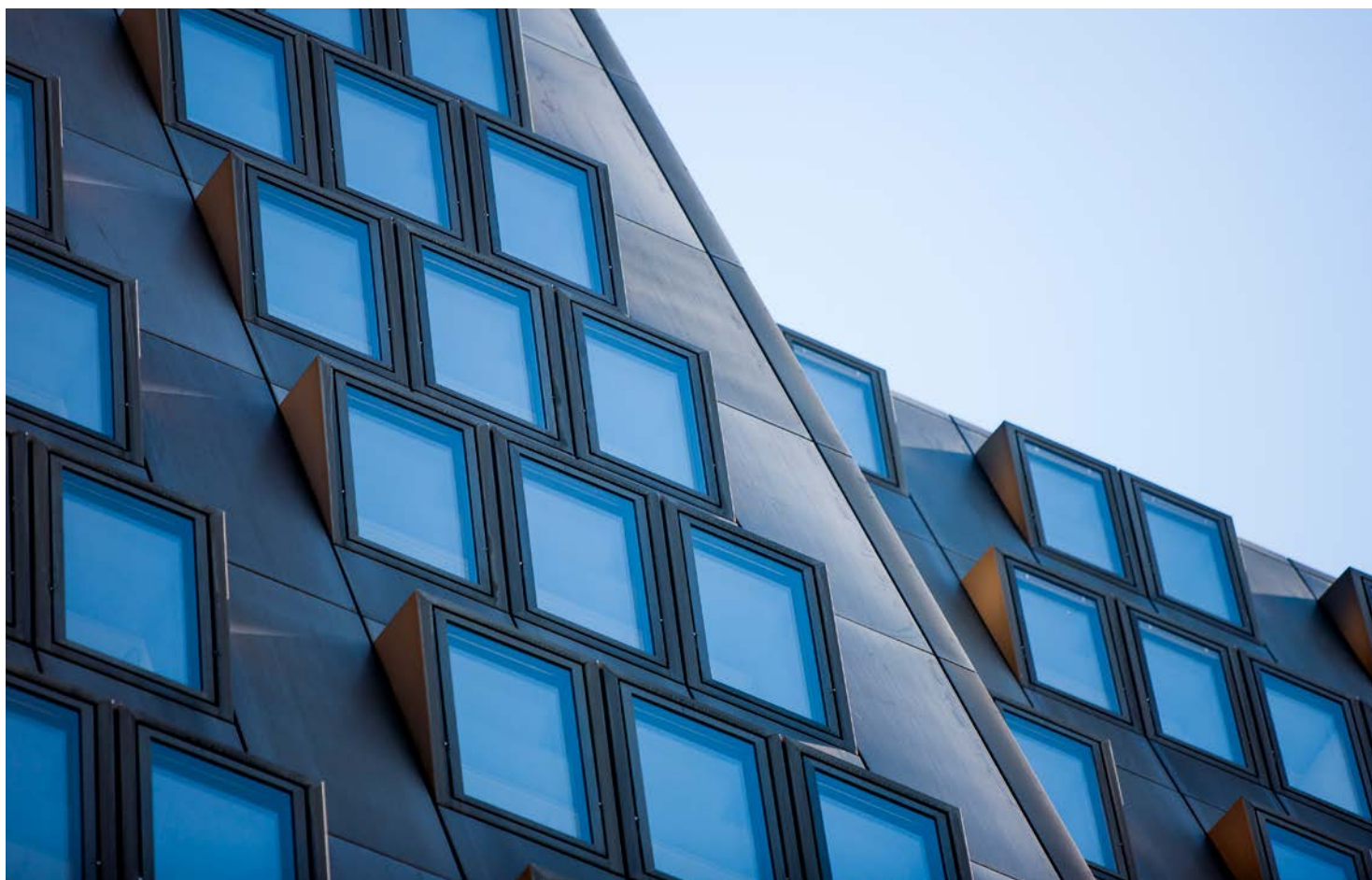




Compliance – Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen: ÖBB–Immobilienmanagement GmbH und Österreichische Post AG

Reihe BUND 2023/14

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 Gebärungsüberprüfung getroffen hat.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktwweise 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 Gegenäußerung 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 des Rechnungshofes www.rechnungshof.gv.at verfügbar.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Rechnungshof Österreich
1030 Wien, Dampfschiffstraße 2
www.rechnungshof.gv.at
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich
Herausgegeben: Wien, im Mai 2023

AUSKÜNFTE

Rechnungshof
Telefon (+43 1) 711 71 – 8946
E-Mail info@rechnungshof.gv.at
[facebook/RechnungshofAT](https://facebook.com/RechnungshofAT)
Twitter: @RHSprecher

FOTOS

Cover: Rechnungshof/Achim Bieniek



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
Prüfungsziel	7
Kurzfassung	7
Zentrale Empfehlungen	14
Zahlen und Fakten zur Prüfung	15
Prüfungsablauf und –gegenstand	17
TEIL 1: Compliance–Management–System	18
Allgemeines	18
Compliance–Kultur	19
Compliance–Ziele	22
Compliance–Risikomanagement	23
Compliance–Organisation	26
Compliance–Kommunikation	29
Evaluierung und Verbesserung des Compliance–Management–Systems	33
Weitere Compliance–Maßnahmen	36
Hinweisgebersystem und Fallverfolgung	36
Compliance–Schulungen	38
Nebenbeschäftigungen, Interessenkonflikte, Geschenk– bzw. Vorteilsannahme	41
TEIL 2: Analyse der Immobilientransaktionen	46
Rahmenbedingungen für Immobilientransaktionen	46
Verkaufsvorbereitung: Verkehrswertgutachten	47



Compliance – Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen:
ÖBB–Immobilienmanagement GmbH und Österreichische Post AG

Verkaufsprozess	53
Gesamtanalyse – Kaufpreise	53
Detailüberprüfung von Verkäufen	60
Verkäufe mit öffentlicher Interessentensuche	60
Direktverkäufe	69
Genehmigungsprozess	76
 Schlussempfehlungen	 81
 Anhang A	 86
Entscheidungssträgerinnen und Entscheidungssträger	86
 Anhang B	 89



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Elemente einer Compliance–Kultur _____	19
Tabelle 2:	Interne und externe Kommunikation zu Compliance, insbesondere im Bereich Korruptionsprävention _____	29
Tabelle 3:	Anteil der Bediensteten mit gemeldeter Nebenbeschäftigung ____	41
Tabelle 4:	Analyse Verkaufserlöse _____	54



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Analyse Verkaufserlöse der ÖBB–Immobilien GmbH _____ 56



Abkürzungsverzeichnis

ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
ASFINAG	Autobahnen– und Schnellstraßen–Finanzierungs–Aktiengesellschaft
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BRZ	Zeitschrift für Beihilfenrecht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
EG	Europäische Gemeinschaft
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
f(f).	folgend(e)
G(es)mbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
IKS	Internes Kontrollsystem
ISO	International Organization for Standardization (Internationale Organisation für Normung)
KYC	Know Your Customer
LGBl.	Landesgesetzblatt
m	Meter
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million(en)
MRICS	Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen)



Compliance – Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen:
ÖBB–Immobilienmanagement GmbH und Österreichische Post AG

Nr.	Nummer
ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
OG	Offene Gesellschaft
PC	Personal Computer
rd.	rund
RGBL.	Reichsgesetzblatt
RH	Rechnungshof
Rz	Randziffer
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
VZÄ	Vollzeitäquivalent(e)
z.B.	zum Beispiel



WIRKUNGSBEREICH

- Bundesministerium für Finanzen
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

Compliance – Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen: ÖBB–Immobilienmanagement GmbH und Österreichische Post AG

Prüfungsziel



Der RH überprüfte die Compliance bzw. Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH und der Österreichischen Post Aktiengesellschaft. Prüfungsziele waren die Beurteilung der Maßnahmen zur Korruptionsprävention im Rahmen des allgemeinen konzeptionellen Compliance–Management–Systems und die Beurteilung der Umsetzung von Präventionsmaßnahmen. Bei den Verkäufen prüfte er sowohl die Verkaufsvorbereitung als auch den anschließenden Verkaufsprozess. Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2020, sofern prüfungsrelevant auch frühere und aktuellere Sachverhalte.

Kurzfassung

Für die Immobilien der ÖBB war die ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH (in der Folge: **ÖBB–Immobilien GmbH**), eine Tochtergesellschaft der ÖBB–Infrastruktur Aktiengesellschaft (in der Folge: **ÖBB–Infrastruktur AG**), zuständig. Mit den Immobilien der Post waren die Österreichische Post Aktiengesellschaft (in der Folge: **Post AG**) und die Post & Co Vermietungs OG befasst. Von 2017 bis 2020 verkaufte die ÖBB–Immobilien GmbH 540 Immobilien um 355,05 Mio. EUR, die Post AG 46 Immobilien um 52,19 Mio. EUR. (TZ 1)



TEIL 1: Compliance–Management–System

Compliance–Kultur und Ziele

Sowohl bei der ÖBB–Immobilien GmbH als auch bei der Post AG waren zwar wesentliche Elemente eines Compliance–Management–Systems prozessual vorgesehen und die Abläufe bei Immobilienverkäufen in Prozessbeschreibungen geregelt, in der Umsetzung von Immobilientransaktionen zeigten sich aber in beiden Unternehmen Mängel.

Bei der ÖBB–Immobilien GmbH (bzw. der ÖBB–Infrastruktur AG) und der Post AG war aufgrund eines strukturierten Zugangs und der regelmäßigen Befassung von Vorstand und Aufsichtsrat mit Compliance–Themen eine grundsätzlich positive Compliance–Kultur festzustellen. In der Post AG war das Bekenntnis der Leitung zu Compliance stärker ausgeprägt. (TZ 3, TZ 4)

Die überprüften Unternehmen gaben strategische Zielsetzungen des Compliance–Management–Systems und des Bereichs Korruptionsprävention vor, wenn auch nicht speziell für den Immobilienbereich. Für diesen führten sie jedoch eine Compliance–Risikoanalyse durch und identifizierten allgemeine Compliance–Risiken. (TZ 5)

Compliance–Organisation

Bei den überprüften Unternehmen gab es jeweils eine grundsätzlich den Standards entsprechend eingerichtete Compliance–Organisation, der Aufgaben zur Korruptionsprävention übertragen waren. Während jedoch in der Post AG im Bereich Konzern–Immobilien eine eigene Stabsstelle Compliance als direkte Ansprechstelle in Compliance–Fragen eingerichtet war – mit 0,2 Vollzeitäquivalenten für 175 Angestellte –, übernahm dies für die ÖBB–Immobilien GmbH der Compliance Officer der übergeordneten ÖBB–Infrastruktur AG, somit 1 VZÄ für rd. 17.000 Angestellte. (TZ 6)

Hinweisgebersystem und Regelungen zu Nebenbeschäftigungen

Sowohl im ÖBB–Konzern als auch bei der Post AG konnten Meldungen und Hinweise zu Compliance–Verstößen mittels normaler Bürokommunikation zentral an die Compliance–Stelle übermittelt werden. Ein Hinweisgebersystem, das Anonymität und eine Zwei–Wege–Kommunikation gewährleistete, war aber in keinem der beiden Unternehmen implementiert. Die Post AG setzte trotz der zeitlichen Vorgaben der EU–Whistleblowing–Richtlinie noch keine Schritte für die Umsetzung eines Hinweisgebersystems. (TZ 10) Laut Stellungnahme der Post AG hole sie aktuell Angebote für ein Hinweisgebersystem, das eine anonyme Zwei–Wege–Kommunikation ermögliche, ein.



In den überprüften Unternehmen waren grundlegende Prozesse zu Nebenbeschäftigung, Interessenkonflikten sowie Geschenk– und Vorteilsannahmen eingerichtet und Handlungsanleitungen vorhanden. Ein konzernweiter Auditbericht der ÖBB–Holding AG zeigte jedoch erhebliches Verbesserungspotenzial hinsichtlich Nebenbeschäftigungen in der ÖBB–Infrastruktur AG auf. Bei der Post AG war die Meldung von Nebenbeschäftigungen an die Compliance–Stelle nicht explizit vorgeschrieben; auch lag für die Meldung kein Meldeformular vor. (TZ 12)

TEIL 2: Analyse der Immobilientransaktionen

Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei Immobilientransaktionen der öffentlichen Hand sind die Vorschriften der EU zu staatlichen Beihilfen zu beachten. Die Marktkonformität lässt sich insbesondere durch ein wettbewerbliches, transparentes, diskriminierungsfreies und bedingungs– freies Bietverfahren sicherstellen. Daher ist diesem der Vorzug vor einem Verkauf auf Basis eines Verkehrswertgutachtens zu geben. (TZ 14)

Verkaufsvorbereitung: Verkehrswertgutachten

Gemäß internen Vorgaben der ÖBB–Immobilien GmbH musste ein externes Verkehrswertgutachten erst ab einem Verkaufswert von 35.000 EUR eingeholt werden. Bei einem Verkaufswert unter 35.000 EUR führte die ÖBB–Immobilien GmbH hingegen ausschließlich eine interne Bewertung durch. Da davon rund ein Drittel der insgesamt 540 Verkäufe betroffen war – die von der ÖBB–Immobilien GmbH zwischen 2017 und 2020 getätigt wurden –, fiel dieser Umstand besonders ins Gewicht. (TZ 15)

In Bezug auf die Beauftragung von Verkehrswertgutachten hatte die ÖBB–Immobilien GmbH keine schriftlichen Kriterien festgelegt, nach denen die Aufnahme von Gutachterinnen bzw. Gutachtern in ihre Gutachterliste bzw. die Streichung aus der Liste zu beurteilen war. Zudem forderte die ÖBB–Immobilien GmbH in ihrem Prozess der Gutachterbestellung nicht standardmäßig eine Erklärung zur Unabhängigkeit bzw. zum Ausschluss von Interessenkonflikten ein. Auch das Rotationsprinzip war nicht hinreichend geregelt. In Bezug auf die Gutachterhonorare vereinbarte die ÖBB–Immobilien GmbH Pauschalhonorare, ohne das zugrunde liegende Mengengerüst zu kennen. (TZ 15)

Die Post AG erstellte ihre Gutachten für Verkäufe intern. Bei Bedarf (z.B. bei Großprojekten) war die Einholung eines externen Gutachtens möglich. Dazu fehlte jedoch eine Definition von Großprojekten. (TZ 15)



Prozessvorgaben

Der Verkaufsprozess der ÖBB–Immobilien GmbH sah zwar als Regelverfahren die öffentliche Interessentensuche vor. Allerdings hielt sich die ÖBB–Immobilien GmbH nicht durchgehend an diese Prozessvorgabe. Dies betraf u.a. fehlende Begründungen, wenn die öffentliche Interessentensuche unterblieb. (TZ 23)

Auch die Regelung des Ablaufs der Bietverfahren war in den Prozessen der ÖBB–Immobilien GmbH nicht ausreichend. Beispielsweise fehlte die Verpflichtung zur Protokollierung der Nachverhandlungen, um die Bietergleichbehandlung darlegen zu können. Zudem war die Information über die Bietverfahren wenig transparent.

Der Prozess der Post AG sah keine verpflichtende öffentliche Interessentensuche vor. Hinzu kam, dass der Aufruf zur letzten Bierrunde nicht schriftlich zu erfolgen hatte. (TZ 18)

Gesamtanalyse der Verkäufe

Von 2017 bis 2020 verkaufte die ÖBB–Immobilien GmbH Immobilien um insgesamt 355,05 Mio. EUR, die Post AG um 52,19 Mio. EUR. (TZ 1)

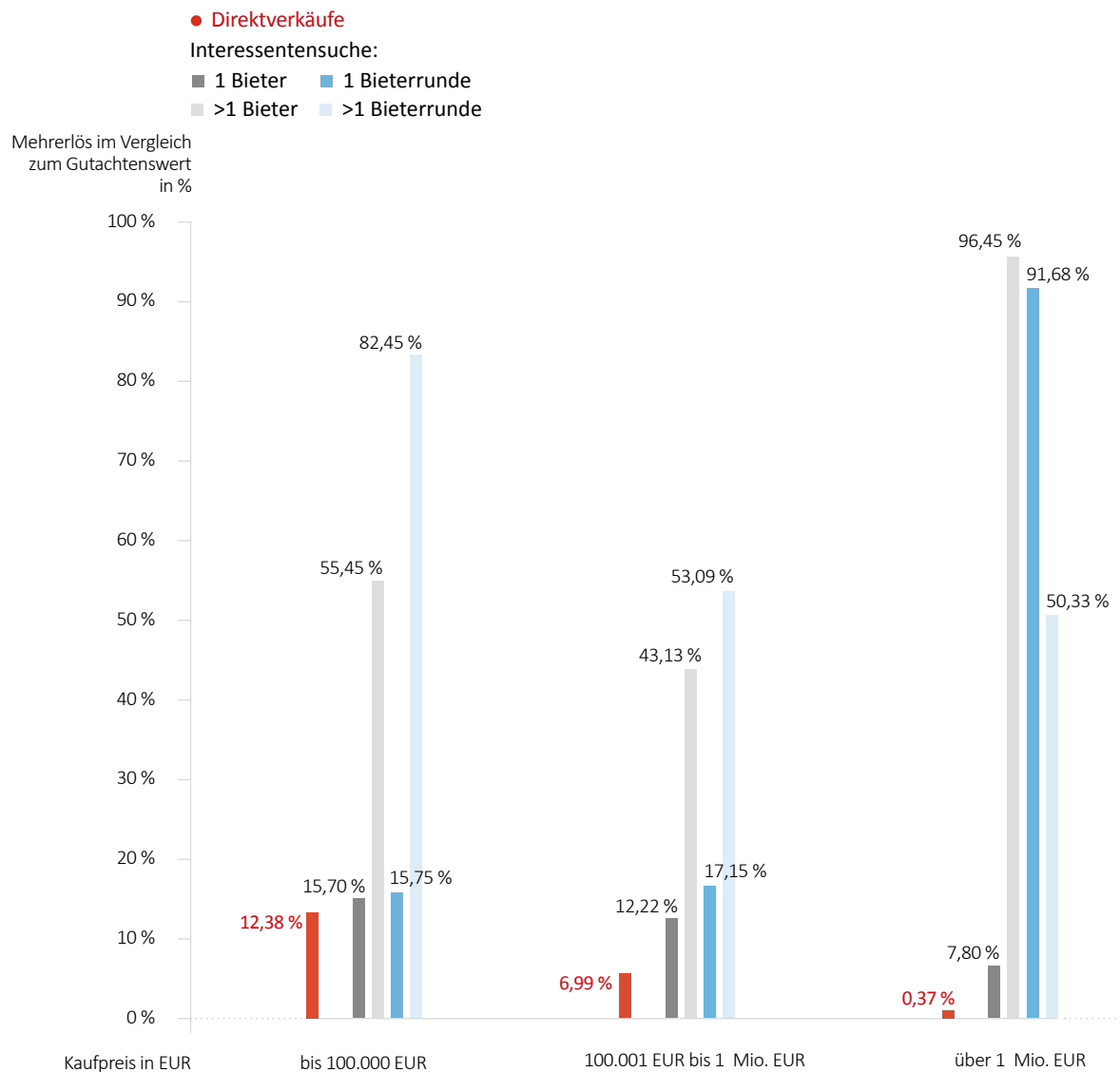
Der RH analysierte 309 Verkäufe bei der ÖBB–Immobilien GmbH und 21 Verkäufe bei der Post AG hinsichtlich des Überschreitens der Kaufpreise über die Gutachtenswerte. Davon nicht umfasst waren vor allem die Verkäufe der ÖBB–Immobilien GmbH mit einem Verkaufswert unter 35.000 EUR, die ein Drittel aller Verkäufe ausmachten. (TZ 16)

Die Analyse des RH zeigte bei den erzielten Erlösen erhebliche Unterschiede zwischen den Direktverkäufen und den Verkäufen mit vorangegangener öffentlicher Interessentensuche. Besonders war dies bei der ÖBB–Immobilien GmbH der Fall. Dort lagen die Mehrerlöse nach öffentlichen Interessentensuchen bei durchschnittlich 64 %, bei Direktverkäufen hingegen bei durchschnittlich nur 2,51 %. Als weitere Tendenz zeigte sich bei der ÖBB–Immobilien GmbH, dass bei mehr als einem Interessenten oder bei mehr als einer Bierrunde auch höhere Preise erzielt wurden. So lag im Preissegment über 1 Mio. EUR der Mehrerlös bei Direktverkäufen nur bei 0,37 %, bei der öffentlichen Interessentensuche hingegen zwischen rd. 8 % (ein Bieter) und rd. 96 % (mehrere Bieter). Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht dies: (TZ 16)



Compliance – Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen: ÖBB–Immobilienmanagement GmbH und Österreichische Post AG

Abbildung: Analyse Verkaufserlöse



Quelle: ÖBB–Immobilien GmbH; Darstellung: RH

Die bei der öffentlichen Interessentensuche und damit am Markt erzielten Preise sind ein Beleg dafür, dass die Verkehrswertgutachten, die bei Direktverkäufen der Maßstab sind, das am Markt erzielbare Potenzial deutlich verfehlen. Die Verkehrswertgutachten waren somit nur eingeschränkt ein Nachweis für die Marktkonformität. (TZ 16)

Vor diesem Hintergrund kritisierte der RH, dass rund die Hälfte der 309 Verkäufe der ÖBB–Immobilien GmbH und rund ein Viertel der 21 Verkäufe der Post AG direkt durchgeführt wurden. Damit wurde ein erhebliches Erlöspotenzial nicht gehoben. (TZ 16)

Aus den insgesamt 586 Immobilienverkäufen überprüfte der RH nach risikoorientierten Gesichtspunkten 34 Verkäufe der ÖBB–Immobilien GmbH und drei Verkäufe der Post AG näher. Die Ergebnisse aus ausgewählten Verkäufen stellt der RH im Folgenden dar. (TZ 17)

Verkäufe mit öffentlicher Interessentensuche

Der Ablauf des Verkaufsverfahrens von acht Bauplätzen am **Hauptbahnhof Wien** durch die ÖBB–Immobilien GmbH war im Vorhinein nicht hinreichend festgelegt; auch die von der ÖBB–Immobilien GmbH infolge von Anfragen erteilte Auskunft ließ die Bieter über die Anzahl der Bierrunden im Unklaren. Damit war den Bietern nicht ausreichend Möglichkeit gegeben, ihr Höchstgebot zu legen. Die hohe Anzahl an Bietern (bis zu elf) und der teilweise geringe Unterschied zwischen den Angeboten waren Indizien, dass ein Markt mit ausreichend Wettbewerb vorhanden war und höhere Preise erzielbar gewesen wären. Der Kaufpreis betrug insgesamt 65,55 Mio. EUR. (TZ 19)

Beim Verkauf von Wohnhäusern in der **Werndlgasse** in Wien (Kaufpreis 18,55 Mio. EUR) war der Verfahrensablauf zu unbestimmt; die Aufforderung zur letzten Bierrunde erfolgte nicht an alle Bieter mit gültigen Angeboten, sondern nur an die beiden Höchstbieter; die Verkaufsbedingungen wurden während des Verfahrens geändert. Das Verfahren erfüllte nicht die gebotenen Anforderungen an Transparenz und Wettbewerb. (TZ 20)

Beim Verkauf eines Mehrfamilienhauses in Wien (**Treustraße**) forderte die ÖBB–Immobilien GmbH nach zwei Bierrunden die Bieter zur „dritten und voraussichtlich gleichzeitig letzten Runde“ auf. In dieser letzten Runde lagen die zwei Angebote um 13.000 EUR auseinander, dies bei einem Kaufpreis von 4,83 Mio. EUR. (TZ 21)

Die Post AG gründete 2014 eine Projektentwicklungsgesellschaft, um in ihrem historischen Immobilienbestand in der **Neutorgasse** in Wien Wohnungen im Premiumsegment zu errichten. Im Jahr 2020 wurde die letzte der insgesamt 25 Wohnungen verkauft (Gesamtkaufpreis 43,74 Mio. EUR). Da die Post AG die Wohnungen zu Fixpreisen veräußerte, war nicht sichergestellt, dass der höchstmögliche Preis erzielt wurde. (TZ 22)



Direktverkäufe

Der Verkauf des sogenannten „**Landguts**“ in Wien, einer rd. 15.000 m² großen Immobilie in der Nähe des Hauptbahnhofs, erfolgte ohne öffentliche Interessentensuche. Das Unterbleiben der Interessentensuche begründete die ÖBB–Immobilien GmbH u.a. mit bestehenden Bestandverträgen, der geografischen Situation sowie mit schwierigen Rahmenbedingungen. Dies war nicht nachvollziehbar, weil der Bestandnehmer (ein Tankstellenbetreiber) lediglich mit 10 % an der Kaufgesellschaft beteiligt war und dies nur kurzfristig. Der Kaufpreis von 15 Mio. EUR entsprach den zwei eingeholten Gutachten. Durch den Verzicht auf eine öffentliche Interessentensuche begab sich aber die ÖBB–Immobilien GmbH der Möglichkeit, das unter Wettbewerbsbedingungen erzielbare Erlöspotenzial auszuschöpfen. Bei einem öffentlichen Verkauf nahegelegener Liegenschaften konnten demgegenüber die geschätzten Mindestkaufpreise auf das Dreifache gesteigert werden. (TZ 24)

Auch den Verkauf von Flächen am **Nordbahnhof** in Wien (gesamt rd. 146.500 m²) wickelte die ÖBB–Immobilien GmbH nicht über eine öffentliche Interessentensuche ab, sondern über eine Bietergemeinschaft, die diesbezüglich an sie herangetreten sei. Der Direktverkauf widersprach nicht nur den Prozessvorgaben der ÖBB–Immobilien GmbH (öffentliche Interessentensuche als Regelverfahren); die ÖBB–Immobilien GmbH verzichtete dadurch auch auf die Möglichkeit, einen allenfalls höheren Kaufpreis zu erzielen: Die hohe Anzahl der bis Mitte 2021 aufgetretenen Käufer, die von der Bietergemeinschaft namhaft gemacht wurden, sah der RH als Indiz dafür, dass ein Wettbewerb gegeben war und dadurch höhere Preise möglich gewesen wären. Das Ausmaß, um das der erzielte Kaufpreis den Gutachtenswert überschritt (4 % bis 30 %), war vergleichsweise gering. Bei öffentlichen Interessentensuchen lag die Überschreitung bei durchschnittlich 64 %. (TZ 25)



Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

ZENTRALE EMPFEHLUNGEN

ÖBB–Infrastruktur Aktiengesellschaft, ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, Österreichische Post Aktiengesellschaft

- Für Immobilientransaktionen wären auf Grundlage risikobasierter Kriterien jene Anlassfälle zu definieren, bei denen die Compliance–Stelle zu befassen ist; die Einbindung der Compliance–Stelle wäre sicherzustellen. (TZ 3)

ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH, Österreichische Post Aktiengesellschaft

- Die zum Verkauf stehenden Liegenschaften wären möglichst öffentlich in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs– und bedingungs–freien Bietverfahren anzubieten. (TZ 16)

ÖBB–Infrastruktur Aktiengesellschaft, ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH

- Im Prozess zur Gutachterbestellung wären auch ausreichende Maßnahmen zur Gewährleistung der Unabhängigkeit der Gutachterinnen und Gutachter bzw. zur Vermeidung von Interessenkonflikten zu setzen, z.B. durch Eigenerklärungen. (TZ 15)

ÖBB–Infrastruktur Aktiengesellschaft

- Ein ausreichender Compliance–Ressourceneinsatz im risikobehafteten Immobilienmanagement wäre sicherzustellen. (TZ 6)

ÖBB–Infrastruktur Aktiengesellschaft, Österreichische Post Aktiengesellschaft

- Ein Hinweisgebersystem, das anonyme Meldungen und eine anonyme Zwei–Wege–Kommunikation zulässt, wäre rasch zu implementieren. (TZ 10)



Zahlen und Fakten zur Prüfung

Compliance – Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen: ÖBB–Infrastruktur AG bzw. ÖBB–Immobilienmanagement GmbH und Österreichische Post AG		
wesentliche Rechtsgrundlagen und Vorgaben	Bundesgesetz zur Neuordnung der Rechtsverhältnisse der Österreichischen Bundesbahnen (Bundesbahngesetz), BGBl. 825/1992 i.d.g.F. Bundesgesetz über die Regulierung des Postmarktes (Postmarktgesetz), BGBl. I 123/2009 i.d.g.F. Gesetz vom 6. März 1906 über Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH–Gesetz), RGBl. 58/1906 i.d.g.F. Bundesgesetz über Aktiengesellschaften (Aktiengesetz), BGBl. 98/1965 i.d.g.F.	
	ÖBB–Infrastruktur AG (Alleineigentümer der ÖBB–Immobilienmanagement GmbH)	Österreichische Post AG
Rechtsform	Aktiengesellschaft	Aktiengesellschaft
Bedienstete in Köpfen 2020	16.576 (ÖBB Immobilienmanagement GmbH: 789)	19.096
Anzahl Compliance–Bedienstete Mai 2021 (in Klammer: Vollzeitäquivalente (VZÄ))	16 (14,35) (konzernweit, national)	4 (2,5) zusätzlich 28 Compliance–Beauftragte (konzernweit, national) mit je 0,1 VZÄ
Schulungsquote zu Compliance– Themen im Immobilienmanagement	85,3 % bei E–Learning–Schulungen 2020 (ÖBB–Immobilienmanagement GmbH)	94,9 % bei Präsenzs Schulungen 2019 (Post AG, Bereich Konzern–Immobilien)
prüfungsrelevantes Immobilien– portfolio	14.346 Immobilien mit 36,79 Mio. m ²	922 Immobilien mit rd. 1,24 Mio. m ²
von 2017 bis 2020 verkaufte Immobilien	540 Immobilien um 355,05 Mio. EUR	46 Immobilien um 52,19 Mio. EUR

Quellen: ÖBB–Infrastruktur AG; ÖBB–Immobilien GmbH; Post AG



Compliance – Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen:
ÖBB–Immobilienmanagement GmbH und Österreichische Post AG

Prüfungsablauf und –gegenstand

1 (1) Der RH überprüfte das Compliance–Management–System mit Schwerpunkt Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen in

- der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH (in der Folge: **ÖBB–Immobilien GmbH**), einer Tochtergesellschaft der ÖBB–Infrastruktur Aktiengesellschaft (in der Folge: **ÖBB–Infrastruktur AG**), sowie
- der Österreichischen Post Aktiengesellschaft (in der Folge: **Post AG**) bzw. der Post & Co Vermietungs OG¹ (in der Folge: **Post Vermietungs OG**).

(2) Die ÖBB–Immobilien GmbH tätigte von 2017 bis 2020 540 Verkäufe in Höhe von 355,05 Mio. EUR, die Post AG 46 Verkäufe² in Höhe von 52,19 Mio. EUR.

Da das Compliance–Management–System des ÖBB–Konzerns „top down“ durch die Konzern–Muttergesellschaft ÖBB–Holding AG konzipiert war, bezog der RH deren Vorgaben in die Gebarungsüberprüfung mit ein. Zur Bezeichnung aller Unternehmen der ÖBB–Holding AG verwendet der RH den Begriff **ÖBB–Konzern**, zur Bezeichnung aller Unternehmen der ÖBB–Infrastruktur AG den Begriff **ÖBB–Infrastruktur Teilkonzern**.

(3) Prüfungsziele waren die Beurteilung der Maßnahmen zur Korruptionsprävention im Rahmen des allgemeinen konzeptionellen Compliance–Management–Systems und die Beurteilung der Umsetzung von Präventionsmaßnahmen bei Verkäufen im Immobilienbereich. Dabei prüfte der RH sowohl die Verkaufsvorbereitung als auch den anschließenden Verkaufsprozess. Er hielt fest, dass er Kernelemente des Compliance–Management–Systems als Teil der Corporate Governance u.a. bei den Österreichischen Bundesbahnen (**ÖBB**) im Zusammenhang mit seiner Sonderprüfung zu Vergaben von Bauleistungen überprüft hatte. Er verwies daher auf die Feststellungen und Empfehlungen dieses Berichts („Auftragsvergaben von Bauleistungen durch die ASFINAG und die ÖBB“ (Reihe Bund 2022/10)).

Nichtziel war die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Unternehmenstätigkeiten im Immobilienbereich. Um eine Vergleichbarkeit des Immobilienmanagements der ÖBB–Infrastruktur AG mit der Post AG herzustellen, bezog der RH Immobilien des ÖBB–Konzerns im Zusammenhang mit der Planung, dem Bau, der Instandhaltung und dem Betrieb der Schieneninfrastruktur nicht in die Beurteilung mit ein.

¹ Persönlich haftende Gesellschafter der Post & Co Vermietungs OG sind die Post AG mit einer festen Kapitaleinlage und die Post Immobilien GmbH als Arbeitsgesellschafter ohne Einlage.

² Davon entfallen 25 Verkäufe mit einem Kaufpreis von insgesamt 43,74 Mio. EUR auf die Wohnungen in der Neutorgasse (**TZ 22**), die eine Projektentwicklungsgesellschaft abwickelte und deren Vermögen im Jahr 2020 im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Post AG überging.



Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2017 bis 2020 und, sofern prüfungsrelevant, auch frühere und aktuellere Sachverhalte.

(4) Zu dem im November 2022 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die ÖBB-Infrastruktur AG, die ÖBB-Immobilien GmbH und die Post AG im Dezember 2022 Stellung. Die Post Vermietungs OG und die Post Immobilien GmbH (als deren Gesellschafter) schlossen sich der Stellungnahme der Post AG an. Das Bundesministerium für Finanzen und das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie gaben keine Stellungnahmen ab. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Mai 2023.

TEIL 1: Compliance-Management-System

Allgemeines

- 2 Ein Compliance-Management-System trägt zu einer regeltreuen bzw. gerichtsfesten Organisation³ bei. Es ermöglicht den Nachweis, dass zweckmäßige Maßnahmen getroffen wurden, um Schadensfälle zu verhindern (Korruptionsprävention). Es vermindert das Risiko eines Organisationsverschuldens sowie von Haftungs- und Reputationsschäden.

Als maßgebliche Elemente zur Korruptionsprävention überprüfte der RH folgende Aspekte des Compliance-Management-Systems der ÖBB-Immobilien GmbH und Post AG: Compliance-Kultur, Compliance-Strategie und Compliance-Ziele, Compliance-Risikomanagement, Compliance-Organisation, Compliance-Kommunikation und Evaluierung und Verbesserung des Compliance-Management-Systems.

³ „Gerichtsfest“ beinhaltet den Nachweis, alles „Mögliche und Zumutbare“ getan zu haben, um Schadensfälle zu verhindern; eine gerichtsfeste Organisation soll vor Organisationsverschulden bewahren und weitgehend ausschließen, dass Vorgesetzte und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Schadensfall wegen eines Anweisungs-, Delegations- oder Überwachungsverschuldens zur Verantwortung gezogen werden, sie dient der Vermeidung von haftungsrechtlichen Ansprüchen.



Compliance–Kultur

3.1 (1) Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ausprägung zentraler Elemente der Compliance–Kultur bei den überprüften Unternehmen:

Tabelle 1: Zentrale Elemente einer Compliance–Kultur

	ÖBB–Immobilien GmbH	Post AG
Bedeutung ethischen und regeltreuen Verhaltens wird als wichtig anerkannt und kommuniziert	ja z.B. Code of Conduct, Einrichtung eines „Governance Risk und Compliance“-Komitees, regelmäßige Compliance–Berichterstattung	ja z.B. Verhaltenskodex, Einrichtung eines Compliance–Komitees, regelmäßige Compliance–Berichterstattung ISO–Zertifizierung und externe Evaluierung des Compliance–Management–Systems
klare Vorgabe, dass Ethik– und Compliance–Bestimmungen einzuhalten sind und Compliance–Verstöße geahndet werden	ja im verbindlichen Code of Conduct und in der verbindlichen „Konzernrichtlinie 15 Compliance“ sowie in jährlichen Compliance–Berichten	ja in der verbindlichen Compliance–Richtlinie und durch Darstellung in jährlichen Compliance–Berichten
ausgeprägte Compliance–Struktur:		
• allgemein im Unternehmen	ja: über ÖBB–Holding AG und ÖBB–Infrastruktur AG	ja
• im Immobilienmanagement	nein: 1 VZÄ für Beratung der 16.576 Bediensteten der ÖBB–Infrastruktur AG und der 789 Bediensteten der ÖBB–Immobilien GmbH	ja: 0,2 VZÄ für Beratung der 175 Bediensteten des Bereichs Konzern–Immobilien
Schulungsquote Immobilienmanagement	E–Learning 2020: 85,3 %	Bereich Konzern–Immobilien: Präsenzschulung 2019: 94,9 %
standardisiertes Berichtswesen an die Leitung	ja durch Compliance Officer der ÖBB–Infrastruktur AG jährliche Compliance–Berichte	ja jährliche Compliance–Berichte
strukturierter Zugang der Compliance–Stelle zur Leitung	ja über Compliance Officer der ÖBB–Infrastruktur AG	ja
regelmäßiges Bekenntnis der Führung zu Compliance	nein	ja
ergänzende niederschwellige Sensibilisierungsmaßnahmen	nein	ja

ISO = International Organization for Standardization
VZÄ = Vollzeitäquivalent

Quellen: ÖBB–Infrastruktur AG; ÖBB–Immobilien GmbH; Post AG



(2) Als speziellen Indikator für eine gut ausgeprägte Compliance-Kultur im Bereich Immobilien erhob der RH, in welcher Form die für Compliance zuständige Stelle in Immobilienprozesse einbezogen wurde:

(a) Vor der Genehmigung eines Immobilienverkaufs durch den Vorstand der ÖBB-Infrastruktur AG hatte die Rechtsabteilung der ÖBB-Immobilien GmbH (Zentrale Recht) Stellungnahmen verschiedener Bereiche der ÖBB-Infrastruktur AG einzuholen. Die dazu erarbeitete Checkliste enthielt auch die Compliance-Stelle als im Bedarfsfall zu befassende Stelle. Wann ein Bedarfsfall vorlag und daher die Compliance-Stelle zu befassen war, war nicht schriftlich festgelegt. Laut Angaben der ÖBB-Immobilien GmbH sei sie „bei Verdachtsfällen bzw. Notwendigkeiten“ zu befassen. In keinem der vom RH näher überprüften Verkaufsverfahren befasste die ÖBB-Immobilien GmbH die Compliance-Stelle.

(b) In der Post AG war keine Verpflichtung vorgeschrieben, die Compliance-Stelle in Immobilienprozesse einzubinden. Laut Angaben der Post AG gegenüber dem RH habe sie z.B. beim Verkauf der Wohnungen Neutorgasse (in Wien, TZ 22) die Compliance-Stelle dennoch befasst.

3.2 (1) Nach Auffassung des RH war bei der ÖBB-Immobilien GmbH – diese wird von der ÖBB-Infrastruktur AG in Compliance-Themen mitbetreut – sowie der Post AG eine grundsätzlich positive Compliance-Kultur verankert; diese gründete sich z.B. auf den strukturierten Zugang und die regelmäßige Befassung von Vorstand und Aufsichtsrat mit Compliance-relevanten Themen. In der Post AG war das Bekenntnis der Leitung zum Thema Compliance stärker ausgeprägt. Die Ressourcenausstattung für Compliance-Beratung im Immobilienbereich war bei der Post AG ebenfalls besser als bei der ÖBB-Immobilien GmbH.

(2) Der RH bemängelte, dass weder die ÖBB-Immobilien GmbH noch die Post AG Kriterien für die Einbindung der Compliance-Stelle definiert hatte.

(3) Nach Ansicht des RH wäre in der ÖBB-Immobilien GmbH – im Unterschied zur vorgefundenen Praxis, wonach in keinem der überprüften Verkäufe die Compliance-Stelle befasst wurde – wiederholt Anlass gegeben gewesen, die Compliance-Stelle einzubinden. Dies insbesondere bei Verkäufen ohne öffentliche Interessentensuche (TZ 24 ff.).

Er empfahl der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB-Immobilien GmbH sowie der Post AG, für Immobilientransaktionen auf Grundlage risikobasierter Kriterien jene Anlassfälle zu definieren, bei denen die Compliance-Stelle zu befassen ist, und ihre Einbindung sicherzustellen.



- 3.3 (1) Die ÖBB–Infrastruktur AG und die ÖBB–Immobilien GmbH wiesen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass Compliance einen klar definierten Zuständigkeitsbereich habe, der sich auf die Bekämpfung von Wirtschaftskriminalität und Korruption fokussiere. Eine Ex–ante–Prüfung von Geschäften sei weder zielführend noch effizient und unterstelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Rechtswidrigkeiten bzw. mangelhafte Kenntnisse in ihrem eigenen beruflichen Tun.

Die Compliance–Verantwortlichen würden im gesamten ÖBB–Konzern und damit auch in der ÖBB–Immobilien GmbH regelmäßig Schulungen abhalten und somit das Bewusstsein für Compliance–Risiken, die in konkreten Situationen im Arbeitsalltag vorliegen könnten, schärfen. Einen weiteren wesentlichen Baustein der Compliance–Arbeit stelle die laufende Beratung des Managements und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu Compliance–relevanten Themen dar. Jede und jeder könne sich mit Fragen an das Compliance Office bzw. an die Compliance Officer der jeweiligen Teilkonzern–Muttergesellschaften wenden. Derartige Anfragen seien schriftlich, telefonisch oder persönlich möglich. Dies werde auch regelmäßig von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ÖBB–Immobilien GmbH wahrgenommen.

(2) Die Post AG führte in ihrer Stellungnahme aus, der Empfehlung des RH folgend Kriterien für eine Einbindung der für Compliance zuständigen Stelle zu definieren.

- 3.4 Der RH wies gegenüber der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH darauf hin, dass deren eigene Checkliste für die Einholung von Stellungnahmen bei Immobilienverkäufen vorsah, die für Compliance zuständige Stelle einzubinden. Daraus folgend war es erforderlich, konkrete Anlassfälle bzw. Kriterien für die Befassung der Compliance–Stelle festzulegen.



Compliance–Ziele

4.1 (1) Wesentliches Element eines umfassenden Compliance–Management–Systems ist auch die Festlegung von strategischen Zielen zur Vermeidung von Korruption. Diese Ziele müssen mit Indikatoren hinterlegt sein, um die Messbarkeit der Zielerreichung zu gewährleisten.

(2) Die ÖBB–Holding AG definierte in der „Konzernrichtlinie 15 Compliance“ die Bekämpfung von Wirtschaftskriminalität und Korruption sowie die Minimierung von Wirtschaftskriminalitäts– und Korruptionsrisiken als Kernziel der Compliance–Organisation im ÖBB–Konzern. Indikatoren zur Messung der Zielerreichung waren nicht festgelegt. Im April 2021 wurde das Bekenntnis zu Compliance als Ziel in die Immobilienverwertungsstrategie des ÖBB–Infrastruktur Teilkonzerns aufgenommen; es galt somit auch für die ÖBB–Immobilien GmbH.

(3) Die Post AG legte vier Compliance–Ziele⁴ zur Korruptionsprävention fest. Sie waren mit messbaren Kennzahlen hinterlegt, z.B. Anzahl der Lieferantenprüfungen oder Helpdesk–Kontakte⁵. Die Post AG gab an, dass das Thema Compliance in der konzernweiten Unternehmens– und Nachhaltigkeitsstrategie mitumfasst sei; eigens ausgewiesen war es dort nicht.

4.2 (1) Der RH hielt positiv fest, dass für das Compliance–Management–System der überprüften Unternehmen strategische Ziele vorlagen und für den ÖBB–Infrastruktur Teilkonzern seit April 2021 die Immobilienverwertungsstrategie auch ein explizites Bekenntnis zum Thema Compliance als Ziel enthielt.

(2) Der RH kritisierte, dass die ÖBB–Infrastruktur AG – im Unterschied zur Post AG – ihr strategisches Ziel zur Korruptionsprävention nicht mit messbaren Indikatoren hinterlegte.

[Er empfahl der ÖBB–Infrastruktur AG, messbare Indikatoren für ihre Compliance–Ziele festzulegen bzw. auf eine konzernweite strategische Zielsetzung zur Korruptionsprävention mit messbaren Indikatoren durch die ÖBB–Holding AG hinzuwirken.](#)

4.3 Die ÖBB–Infrastruktur AG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass der Code of Conduct im Rahmen der Grundsatzstrategie auf Ebene der strategischen Stoßrichtungen integriert worden sei, um das Thema Compliance bzw. Korruptionsbekämpfung als Basis sämtlicher Geschäftstätigkeiten zu verankern. Dabei sei festgehalten

⁴ Schutz für Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und Organe des Unternehmens, Unterstützung bei der Erfüllung unternehmerischer Sorgfaltspflichten, Vermeidung von Reputations– und Haftungsrisiken sowie sonstiger Rechtsnachteile und Stärkung der positiven Außenwirkung der Post AG.

⁵ Weitere Kennzahlen waren z.B.: Compliance–Klauseln in Kundenverträgen, Sponsoring– und Spendenvorhaben, Kooperationen der Compliance–Stelle mit der Konzern–Revision, Anzahl der Compliance–Komitee–Sitzungen.



worden, dass ein effektives und unabhängiges Compliance Office auf Basis des Code of Conduct die Transparenz und Werteorientierung der Tätigkeit der ÖBB–Infrastruktur AG sichere. Entsprechende Unterlagen seien dem RH im Zuge der Überprüfung übermittelt worden. Die Entwicklung von Indikatoren könne ein Ansatz sein, jedoch verfolge die Compliance–Organisation einen praxisnahen, direkten Zugang zum eigentlichen Hauptziel, nämlich der Verhinderung von Wirtschaftskriminalität und Korruption.

- 4.4 Der RH entgegnete der ÖBB–Infrastruktur AG, dass messbare Indikatoren die Erreichung des Hauptziels sichtbar machen, weshalb er deren Festlegung empfahl.

Compliance–Risikomanagement

- 5.1 (1) Ziel einer Risikobeurteilung⁶ als Teil des Risikomanagements ist es vorrangig, potenzielle Gefahren für das Unternehmen zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Risikobewältigung abzuleiten. Der Risikomanagement–Prozess (inklusive Risikobeurteilung) sollte periodisch durchgeführt werden und dokumentierte Ergebnisse aufweisen. Eine detaillierte Übersicht zu den wesentlichen Merkmalen im Umgang mit Risiken in den überprüften Unternehmen findet sich in Anhang B.

(2) ÖBB–Immobilien GmbH

(a) Der Chief Compliance Officer der ÖBB–Holding AG war im ÖBB–Konzern für die Verfolgung von Compliance–Risiken verantwortlich. Ihm oblag auch die Vorgabe von Mindeststandards für die Umsetzung im ÖBB–Konzern. Der Compliance Officer der ÖBB–Infrastruktur AG hatte diese Aufgaben in seinem Teilkonzern wahrzunehmen, somit auch für die ÖBB–Immobilien GmbH (TZ 6).

(b) Für den Prozess Immobilien entwickeln, verwerten und verwalten erstellte die ÖBB–Holding AG zuletzt im Jahr 2018 eine Compliance–Gefährdungsanalyse⁷. Schriftliche Vorgaben bzw. Richtlinien für die Durchführung der Analyse gab es nicht. An der Gefährdungsanalyse im ÖBB–Infrastruktur Teilkonzern war der Compliance Officer der ÖBB–Infrastruktur AG zusammen mit den jeweiligen Fachbereichen beteiligt; die Gefährdungsanalyse der ÖBB–Immobilien GmbH gab der Prokurist frei.

⁶ Darunter fallen die Schritte Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen.

⁷ Sie enthielt vier Kategorien: 1. Wirtschaftskriminelle Handlungen, 2. Unzulässige Nebenbeschäftigungen, Organfunktionen, Unternehmensbeteiligungen und Interessenkonflikte, 3. Unzulässige Vergabe und Beschaffung, 4. Sonstiges Gefahrenpotenzial, mit jeweils bis zu zehn Unterkategorien. Der Risikoerhebungsbogen zur Compliance–Gefährdungsanalyse wurde mit 1. März 2020 aktualisiert.

Die Risiken wurden einer Brutto–⁸ und Nettorisikobewertung⁹ unterzogen. Risikoeigner waren nicht bestimmt. Die vier Bewertungsstufen für Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit – von unwahrscheinlich bzw. unbedeutend bis hoch – waren nicht mit Werten definiert. Maßnahmen zur Risikobewältigung waren festgelegt und dokumentiert.

Die Gefährdungsanalyse sollte gemäß dem Handbuch Compliance der ÖBB–Holding AG alle drei bis fünf Jahre, bei wesentlichen Organisationsänderungen oder anlassbezogen evaluiert werden.¹⁰

(c) Im Jahr 2017 richtete die ÖBB–Infrastruktur AG ein „Governance, Risk and Compliance“-Komitee ein, um den Austausch zwischen den Bereichen Chancen– und Risikomanagement, Internes Kontrollsystem (**IKS**) und Compliance zu stärken und die Koordination zu verbessern.

(3) Post AG

(a) Ab 2010 entwickelte die Post AG ein konzernweites, leitbildorientiertes Compliance–Management–System, das auch den Bereich Konzern–Immobilien umfasste. Zur Erkennung von Korruptionsrisiken führte das Compliance Office jährlich eine Risikoanalyse durch. Diese beruhte auf Beobachtungen und Risikogesprächen mit den Compliance–Beauftragten bzw. Ansprechpartnern mit einer Schnittstelle zum Konzern–Risikomanagement. Dabei wurden die abstrakten Risikoszenarien der einzelnen Risikofelder, die Relevanz der Szenarien sowie der Umgang damit erörtert. Eine detaillierte Dokumentation der Risikodaten¹¹, z.B. mit konkreten Maßnahmen gegen einzelne Risiken, unterblieb. Allgemeine Maßnahmen fanden sich in der hoch-aggregierten Risikodarstellung des Konzern–Risikomanagements.

Der Compliance–Risikomanagementprozess war im Compliance–Handbuch festgelegt. Die Schwellenwerte, ab wann ein Risiko als „wesentliches Risiko auf Konzern–ebene“ zu werten war, ergaben sich aus der Risikomanagement–Richtlinie.

(b) Die konzernweite Compliance–Risikoanalyse ging auch auf risikogefährdete Fachbereiche ein; zu diesen gehörte der Bereich der Konzern–Immobilien.

(c) Vorstand und Aufsichtsrat der Post AG wurden über die Umsetzung der Compliance–Maßnahmen, die auf der Compliance–Risikoanalyse basierten, informiert.

⁸ Das Bruttoreisiko wurde mittels Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenspotenzial eingestuft, ohne Maßnahmen zur Gefährdungsminimierung.

⁹ Die Nettorisikobewertung berücksichtigte Maßnahmen zur Risikosteuerung, z.B. Prozessbeschreibungen, Richtlinien und Schulungen.

¹⁰ Eine solche Evaluierung aufgrund von wesentlichen Organisationsänderungen gab es in den Bereichen „Sicherheit und Qualität“, „Energie“, „Unternehmensentwicklung“, „Asset Management und strategische Planung“, „Kommunikation“ sowie „Bahnsysteme“.

¹¹ z.B. Risikodatenblatt, Risikodatenbank



- 5.2 Der RH stellte fest, dass sowohl die ÖBB–Infrastruktur AG und die ÖBB–Immobilien GmbH als auch die Post AG Compliance–Risikoanalysen für das Immobilienmanagement durchführten und allgemeine Compliance–Risiken identifizierten.

Der RH hob zudem hervor, dass die Post AG sowohl den Prozess als auch die Methodik des Risikomanagements definiert und dokumentiert hatte. Er kritisierte jedoch die fehlenden Vorgaben in der ÖBB–Infrastruktur AG insofern, als eine Definition der Bewertungsstufen zur Risikobewertung (Schadensausmaß, Eintrittswahrscheinlichkeit) fehlte. Aus Sicht des RH war somit eine einheitliche konzernweite Bewertung nicht möglich.

Der RH empfahl der ÖBB–Infrastruktur AG, eine einheitliche Definition der Bewertungsstufen für die Compliance–Risikoanalyse sowie den Prozess des Risikomanagements schriftlich festzulegen.

Der RH stellte fest, dass die Post AG den identifizierten Risiken nur auf einer hochaggregierten Ebene Maßnahmen zuordnete und Einzelrisiken nicht mit Maßnahmen versah.

Er empfahl der Post AG, die Beurteilung der Compliance–Risiken und die Zuordnung von Maßnahmen auf Ebene der Einzelrisiken zu dokumentieren, um eine bessere Risikosteuerung zu ermöglichen.

- 5.3 (1) Die ÖBB–Infrastruktur AG wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das Risikomanagement nicht von der Compliance–Organisation, sondern von einer anderen Organisationseinheit durchgeführt werde.

Die einheitliche Definition der Bewertungsstufen für die Compliance–Risikoanalyse (Gefährdungsanalyse), die nicht mit dem Risikomanagement zu verwechseln sei, sowie der Prozess der Gefährdungsanalyse seien im Handbuch Compliance festgelegt. Ziel der Gefährdungsanalyse sei eine Übersicht möglicher Gefährdungspotenziale auf Konzerngesellschaftsebene, um auf dieser Basis Präventivmaßnahmen ergreifen zu können. Im Rahmen der Gefährdungsanalysen fänden die notwendigen Risikobetrachtungen in Gesprächen mit einzelnen oder gruppenweise zusammengefassten Expertinnen und Experten statt. Dabei werde erhoben, wie hoch die Wahrscheinlichkeit eines Risikoeintritts (Eintrittswahrscheinlichkeit) sei und welche Auswirkung ein allfälliger Risikoeintritt (Schadenspotenzial) haben könne.

Die Risikobetrachtung finde einerseits ohne Berücksichtigung (Bruttobetrachtung), andererseits mit Berücksichtigung (Nettobetrachtung) risikosteuernder bzw. –mindernder Maßnahmen statt (z.B. IKS–Schlüsselkontrollen, Verfahrensanweisungen, Vier–Augen–Prinzip). Die einzelnen Unternehmensbereiche würden turnusmäßig einer Gefährdungsanalyse unterzogen. Im Falle von Organisations– oder



Prozessänderungen könnten die betroffenen Organisationseinheiten auch abweichend vom Zeitplan bereits früher einer Gefährdungsanalyse unterzogen werden, um die neue bzw. geänderte Gefährdungssituation zeitnahe zu erfassen.

Um die Ergebnisse der Gefährdungsanalysen der Konzerngesellschaften bzw. Geschäftsbereiche vergleichen zu können, werde der Risikokatalog während einer Evaluierungsperiode nicht angepasst. Somit sei die Einheitlichkeit der Bewertungen im Konzern gewährleistet.

(2) Die Post AG merkte in ihrer Stellungnahme an, die Empfehlung bereits aufgegriffen und die jährliche Risikoanalyse umfassend überarbeitet zu haben.

- 5.4 Der RH verwies gegenüber der ÖBB-Infrastruktur AG auf die Wichtigkeit quantitativ festgelegter Bewertungsstufen für Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Bewertung durch die befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einheitlich erfolgt. Bewertungsstufen wie „unwahrscheinlich“ oder „hoch“ bergen die Gefahr, unterschiedlich ausgelegt zu werden.

Compliance–Organisation

6.1 (1) ÖBB-Immobilien GmbH

Im ÖBB-Konzern war ein Chief Compliance Officer als Stabsstelle bei der Geschäftsleitung der ÖBB-Holding AG eingerichtet, der Mindeststandards für Compliance im ÖBB-Konzern vorgab. Als Leiter der Anti-Korruptionsstelle war er zentral für Agenten der Korruptionsprävention im ÖBB-Konzern zuständig. Er hatte Erhebungen durch sein Compliance Office einzuleiten oder den Sachverhalt an die Strafverfolgungsbehörden zu übermitteln. Das Compliance Office war für Prüfverfahren zur Aufklärung wirtschaftskrimineller Handlungen zuständig.

Zusätzlich gab es in den Teilkonzern-Muttergesellschaften drei Compliance Officer, die ebenfalls als Stabsstellen der Geschäftsleitung eingerichtet waren. Der Compliance Officer der ÖBB-Infrastruktur AG war somit für die Tochtergesellschaft ÖBB-Immobilien GmbH zuständig, einen eigenen Compliance Officer gab es in der ÖBB-Immobilien GmbH nicht.¹² Der Compliance Officer (Beschäftigungsausmaß 1 VZÄ) fungierte als Anlaufstelle in Compliance-Fragen für rd. 17.000 Bedienstete im ÖBB-Infrastruktur Teilkonzern. Der Compliance Officer der ÖBB-Infrastruktur AG

¹² Der Compliance Officer hatte – mit einer hinreichenden Begründung – ein ungehindertes Kontroll- und Zutrittsrecht sowie ein Auskunftsrecht gegenüber Bediensteten der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB-Immobilien GmbH bei Compliance-relevanten Vorgängen.



nahm die Fallverfolgung im Teilkonzern wahr und forderte Unterstützung durch das Compliance Office der ÖBB–Holding AG an.

Der Chief Compliance Officer und die Compliance Officer unterlagen bei der Ausübung ihrer Tätigkeit keinen Weisungen des Managements.

(2) Post AG

(a) In der Post AG war eine Konzern–Compliance–Verantwortliche mit einem Compliance Office in der Abteilung Compliance & Risikomanagement – im Bereich Investor Relations, Konzernrevision & Compliance – als zentrale Ansprechstelle eingerichtet. Das Compliance Office hatte direkten Zugang zur obersten Geschäftsleitung. Im Compliance Office waren vier Personen tätig; für Compliance–Themen wurden Leistungen von umgerechnet rd. 2,5 VZÄ erbracht. Zusätzlich gab es 28 dezentrale Compliance–Beauftragte (die rd. 10 % ihrer Arbeitszeit für Compliance–Themen aufwendeten); von den 28 Compliance–Beauftragten waren 22 in den einzelnen Geschäftsfeldern bzw. Divisionen der Post AG und sechs in nationalen Beteiligungsgesellschaften tätig. Die Compliance–Verantwortliche hatte Richtlinien–Kompetenz für den gesamten Konzern, z.B. hinsichtlich des Verhaltenskodex, und war für das konzernweite Compliance–Management–System sowie für das IKS zuständig.

Im Bereich Konzern–Immobilien richtete die Post AG Anfang 2012 eine eigene Stabsstelle Compliance (zwei Personen, 0,2 VZÄ) ein. Diese fungierte als Anlaufstelle für Compliance–Fragen für 175 Bedienstete und war für Schulungen und Bewusstseinsbildung zuständig. Laut Angaben der Post AG führte der enge Kontakt der Compliance–Beauftragten zu den Bediensteten zu einer erhöhten Akzeptanz bei den Bediensteten.

(b) Das divisionsübergreifende Compliance–Komitee unter dem Vorsitz der Compliance–Verantwortlichen war als weisungsfreies Gremium zur Beratung und Unterstützung der Konzernleitung¹³ der Post AG eingerichtet. Es war für mögliche Verstöße im Management, Reputationsschäden und Fälle mit hohen Schadenssummen zuständig.

- 6.2 Der RH stellte fest, dass die überprüften Unternehmen über eine grundsätzlich den nationalen und internationalen Standards entsprechende Compliance–Organisation verfügten, der Aufgaben zur Korruptionsprävention übertragen wurden. Er hob hervor, dass in der Post AG im Bereich Konzern–Immobilien eine eigene Stabsstelle

¹³ Vorstand und Aufsichtsrat der Post AG sowie anlassbezogen Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaften



Compliance als direkte Ansprechstelle für Compliance–Fragen implementiert war (mit 0,2 VZÄ für 175 Personen). Hingegen nahm in der ÖBB–Immobilien GmbH der Compliance Officer der übergeordneten ÖBB–Infrastruktur AG (mit 1 VZÄ für rd. 17.000 Personen) diese Aufgabe wahr. Der RH erachtete dies als nicht geeignet, um eine umfassende Beratung im risikobehafteten Immobilienbereich zu gewährleisten.

Er empfahl der ÖBB–Infrastruktur AG, einen ausreichenden Compliance–Ressourceneinsatz im risikobehafteten Immobilienmanagement der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH sicherzustellen.

- 6.3 Die ÖBB–Infrastruktur AG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Compliance Office (gemeinsam mit dem Compliance Officer der ÖBB–Infrastruktur AG) im Compliance–Berichtsjahr 2022 zahlreiche Compliance–Maßnahmen in der ÖBB–Infrastruktur AG einschließlich der ÖBB–Immobilien GmbH durchgeführt hätten (z.B. Präsenz– und Videokonferenzschulungen, Compliance–Beratungen, Gefährdungsanalysen). Zusätzlich koordiniere und betreue das Compliance Office viele Themen, die konzernweit abgestimmt werden müssten. Auch dadurch seien die Compliance Officer der Teilkonzerne bei ihrer Arbeit wesentlich unterstützt bzw. entlastet. Bei zentral geführten Compliance–Organisationen sei die Unabhängigkeit gewährleistet; dies bewähre sich auch im internationalen Vergleich. Diese Form der Organisation ermögliche außerdem den Aufbau von fachlichen Spezialisierungen, die zielgerichtet in den unterschiedlichen Konzerngesellschaften eingesetzt werden könnten.
- 6.4 Der RH hielt gegenüber der ÖBB–Infrastruktur AG fest, dass sich seine Kritik nicht auf die zentrale Führung ihrer Compliance–Organisation bezog. Vielmehr brachte er damit zum Ausdruck, dass die Betreuung des risikobehafteten Immobilienmanagements – neben der hohen Anzahl an zu betreuenden Personen in der ÖBB–Infrastruktur AG selbst – auch bei einer zentral geführten Compliance–Organisation eine große Herausforderung darstellte. Diese würde aus Sicht des RH einen weiteren Ressourceneinsatz für die Betreuung des Immobilienmanagements rechtfertigen.



Compliance–Kommunikation

- 7.1 (1) Die Wirksamkeit von Compliance–Systemen basiert – insbesondere im Bereich der Korruptionsprävention – auf der Kommunikation der Maßnahmen und Hintergründe zwischen Unternehmensleitung, Beschäftigten und Externen auf sämtlichen internen und externen Kanälen. Die folgende Tabelle zeigt die in den überprüften Unternehmen genutzten Kommunikationswege:

Tabelle 2: Interne und externe Kommunikation zu Compliance, insbesondere im Bereich Korruptionsprävention

	ÖBB–Infrastruktur AG und ÖBB–Immobilien GmbH	Post AG
Kommunikation zu Compliance intern		
eigener und rasch auffindbarer Bereich im Intranet	ja	ja
umfassende Inhalte verfügbar	ja, z.B.: • Code of Conduct • Leitfäden (z.B. zu Nebenbeschäftigungen, Geschenken, Einladungen und Veranstaltungen, Einladungen an Amtsträger) • Konzernrichtlinien • Datenschutzerklärung • Antikorruptionsfibel des Bundesministeriums für Justiz • Compliance–Videos	ja, z.B.: • Verhaltenskodex, • Richtlinie Nr. 10 (Business–Compliance) • Compliance–Handbuch • Konzernvorschrift Nr. 4/2013 (Lobbyistengesetz–Richtlinie) • Kapitalmarkt Compliance–Richtlinie • Richtlinie zur Geldwäscheprävention und Bekämpfung von Terrorismusfinanzierung • Compliance–Videos
E–Learning–Programm	ja	ja
niederschwellige Bewusstseinskampagnen	nein	ja
Kommunikation im Rahmen des Onboardings	ja	ja
Anzahl der korruptionspräventionsrelevanten Berichte in internen Newslettern/Mitarbeiterzeitungen seit 2017	7, davon 2 Artikel in Mitarbeiterzeitung der ÖBB–Holding AG	7, davon 4 Artikel in Mitarbeiterzeitung
dokumentierte Bekenntnisse der Geschäftsleitung zu Korruptionsprävention	teilweise	ja
Kommunikation zu Compliance extern		
eigener Bereich im Internet	ja	ja
Meldemöglichkeit für Externe	ja, aber nicht anonym	ja, aber nicht anonym

Quellen: ÖBB–Infrastruktur AG; ÖBB–Immobilien GmbH; Post AG



Darüber hinaus war bei den überprüften Unternehmen Folgendes festzustellen:

(2) ÖBB–Immobilien GmbH

(a) Die ÖBB–Immobilien GmbH setzte keine eigenen Kommunikationsmaßnahmen; sie wurde durch die Compliance–Organisation der ÖBB–Infrastruktur AG mitbetreut. Die Intranetseiten der ÖBB–Immobilien GmbH enthielten – im Gegensatz zu jenen der ÖBB–Infrastruktur AG – keine eigenen Hinweise auf Compliance und auch keine Verlinkung zur zentralen Intranetseite des ÖBB–Konzerns zum Thema Compliance; der Code of Conduct war unter dem Thema Recht verlinkt.

(b) Die Geschäftsleitungen der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH kommunizierten ihr Bekenntnis zu Compliance nicht regelmäßig in angemessenen Abständen. Mittels Schreiben vom Juni 2013 informierte der Vorstand der ÖBB–Infrastruktur AG über die Änderung des Code of Conduct. Darüber hinaus gab es zwei Compliance–Beiträge in der Mitarbeiterzeitung.

(3) Post AG

(a) Das Bekenntnis der Geschäftsleitung der Post AG zu Compliance war im Compliance–Handbuch sowie im Verhaltenskodex festgehalten und spiegelte sich in internen und externen Publikationen wider. Der „tone from the top“ und der „tone from the middle“ wurden 2020 in der externen Evaluierung (TZ 8) als positiv bewertet.

(b) Die Post AG setzte eine Reihe von bewusstseinsbildenden Maßnahmen, um Compliance–relevante Themen niederschwellig zu kommunizieren, z.B. eine Kampagne mit bildhaften Bestechungsbazillen oder Korruptionsviren, Videos zur Bewusstseinsbildung.

- 7.2 (1) Der RH stellte fest, dass die ÖBB–Infrastruktur AG – und mit ihr die mitbetreute ÖBB–Immobilien GmbH – sowie die Post AG eine Vielzahl an internen und externen Kommunikationsmaßnahmen zu Compliance (Korruptionsprävention) setzten; im Unterschied zur ÖBB–Infrastruktur AG beinhaltete das Maßnahmenbündel bei der Post AG auch niederschwellige Kommunikationsmaßnahmen. Die Post AG nutzte mit vier Artikeln seit 2017 die Mitarbeiterzeitung öfter zur Kommunikation korruptionspräventionsrelevanter Informationen als die ÖBB–Holding AG mit zwei Artikeln.

Der RH empfahl der ÖBB–Infrastruktur AG, zur Kommunikation korruptionspräventiver Maßnahmen verstärkt auch niederschwellige Maßnahmen, wie Bewusstseinskampagnen oder Artikel in Mitarbeiterzeitungen, zu nutzen, um Bedienstete zusätzlich für Compliance–Themen zu sensibilisieren.



(2) Der RH erachtete eine verbesserte und insbesondere regelmäßige Kommunikation der wesentlichen Präventionsmaßnahmen, z.B. der Prozessvorgaben, für notwendig.

Der RH bemängelte, dass es auf den Intranetseiten der ÖBB–Immobilien GmbH keine eigenen Hinweise auf Compliance (Korruptionsprävention) gab.

Er empfahl der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH, zur Stärkung der Bedeutung von Compliance die Kommunikation von Präventionsmaßnahmen (z.B. Prozessvorgaben) zu verbessern; auf den Intranetseiten der ÖBB–Immobilien GmbH wären Hinweise auf Compliance (Korruptionsprävention) aufzunehmen.

(3) Der RH hielt weiters fest, dass die Geschäftsleitung der Post AG ihr Bekenntnis zu Compliance in internen Regularien und externen Publikationen regelmäßig kommunizierte, hingegen die Geschäftsleitung der ÖBB–Infrastruktur AG bzw. der ÖBB–Immobilien GmbH nur vereinzelt.

Der RH empfahl der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH, das Bekenntnis der Geschäftsleitung zu Compliance regelmäßig und häufiger zu kommunizieren.

- 7.3 (1) Laut Stellungnahme der ÖBB–Infrastruktur AG würden die Compliance–Internetseiten des ÖBB–Konzerns die Compliance–Tätigkeiten und –Organisation sowie Möglichkeiten der Kontaktaufnahme mit der Compliance–Stelle übersichtlich darstellen. Diese Informationen seien bei Bedarf auch in englischer Sprache bzw. auch in den weiteren relevanten Sprachen abrufbar. Weiters seien Zitate der Geschäftsleitung zur Relevanz von Compliance veröffentlicht, die auf den Compliance–Internetseiten sofort das Commitment der obersten Geschäftsleitungsorgane deutlich machen würden.

Auch im Intranet gebe es eigene Compliance–Seiten. Neben den Darstellungen der Inhalte, die sich auch im Internet fänden, gebe es weiterführende Informationen z.B. interne Leitfäden, die den Code of Conduct und die damit verbundenen externen Rechtsvorschriften detailliert erläutern würden. Weiters würden regelmäßig aktuelle Meldungen im Intranet kommuniziert, Ende 2022 z.B. ein „vorweihnachtlicher Compliance–Hinweis“ zur Annahme von Geschenken. Auch Artikel in der ÖBB–internen Zeitung (z.B. zum E–Learning Compliance) würden bereits genutzt, um Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter niederschwellig zu erreichen.

Langfristige und nachhaltige Sensibilisierungsmaßnahmen würden insbesondere durch regelmäßige Schulungen erfolgen, die proaktiv angeboten oder auf Wunsch von Führungskräften oder der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbst durchgeführt würden. Compliance–Schulungen gebe es auch schwerpunktmäßig anhand erkenn-



ter Risikofelder. Ergänzt werde dieses Angebot durch ein mehrsprachiges E–Learning, das die komplexe Materie der Prävention von Wirtschaftskriminalität und Korruption anhand von Beispielen aus dem Berufsalltag einfach und praxisnah erkläre. Dieses werde Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Verfügung gestellt und sei von neu Eintretenden im Rahmen des Onboarding–Prozesses zu absolvieren. Es werde in deutscher, englischer und ungarischer Sprache angeboten und sei erst kürzlich wieder neu bzw. in aktualisierter Form ausgerollt worden.

(2) Die ÖBB–Infrastruktur AG und die ÖBB–Immobilien GmbH führten weiters aus, dass es im konzernweiten ÖBB–Intranet einen eigenen Compliance–Bereich gebe. Dieser sei markant positioniert, zentral erreichbar und mit umfangreichen Informationen hinterlegt. Ebenso seien Kontaktdaten zu Compliance sowie das konzernweite Hinweisgebersystem verlinkt, im Hinweisgebersystem könnten auch anonym Hinweise abgegeben werden.

Die ÖBB–Immobilien GmbH werde ihr vollumfängliches Bekenntnis zu Compliance durch ein Zitat der Geschäftsführung, das in den Internet–Auftritt der ÖBB–Immobilien GmbH eingepflegt werde, nochmals zusätzlich verdeutlichen.



Evaluierung und Verbesserung des Compliance–Management–Systems

8.1 (1) ÖBB–Immobilien GmbH

(a) In den Compliance–Regularien des ÖBB–Konzerns gab es keine detaillierte Vorgabe zur regelmäßigen Evaluierung des Compliance–Management–Systems. Laut Konzernrichtlinie war der Chief Compliance Officer für die Aktualisierung des Code of Conduct und die laufende Optimierung des Compliance–Management–Systems verantwortlich. Die Funktionsbeschreibung des Compliance Officers der ÖBB–Infrastruktur AG definierte die Weiterentwicklung des Compliance–Management–Systems als Kernaufgabe.

(b) Gemäß der „Konzernrichtlinie 15 Compliance“ der ÖBB–Holding AG waren sowohl die Compliance–Organisation als auch die Konzernrevision für die Überprüfung der Einhaltung der internen und externen Regelwerke zuständig. Der Compliance Officer der ÖBB–Infrastruktur AG hatte gemeinsam mit dem Chief Compliance Officer der ÖBB–Holding AG Compliance–Audits und Falluntersuchungen mit Compliance–Bezug durchzuführen. Neben der Verfolgung von Verdachtsfällen nahmen sie stichprobenartig anlassunabhängige Audits vor, um Compliance–Verstöße aufzudecken oder Schwachstellen zu identifizieren. 2016 gab es ein anlassunabhängiges Compliance–Audit der ÖBB–Immobilien GmbH durch das Compliance Office der ÖBB–Holding AG. Eine der Empfehlungen lautete, die öffentliche Interessentensuche bei Immobilienverwertungen zu intensivieren (zu den Feststellungen des RH zur öffentlichen Interessentensuche siehe TZ 18 ff.).

(c) Die Konzernrevision überprüfte das Compliance–Management–System des ÖBB–Konzerns und somit auch in der ÖBB–Infrastruktur AG erstmals 2019/20; der Bereich Immobilien stand nicht im Vordergrund. Sie beurteilte die Compliance–Organisation und die Compliance–Ziele als angemessen, sah aber Verbesserungsbedarf bei Eintragungen in Datenverarbeitungsverzeichnisse gemäß der Datenschutz–Grundverordnung und bei der Dokumentation von inhaltlichen Änderungen von Compliance–Prozessen. Eine externe Zertifizierung des Compliance–Management–Systems erfolgte nicht.



(2) Post AG

(a) Die Compliance-Verantwortliche der Post AG war für die laufende Verbesserung des Compliance-Management-Systems zuständig. Dies sollte durch Monitoring, Audits und Bewertungen erfolgen. Instrumente zum Nachweis der Überprüfungen waren definiert.

Laut internen Regelungen der Post AG war das Compliance-Handbuch themenspezifisch regelmäßig auf Aktualität zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Compliance-Organisation war in Revisionsprüfungen eingebunden; aufgedeckte Compliance-Verstöße übergab sie der Revisionsabteilung zur Prüfung.

(b) Die Konzernrevision der Post AG war organisatorisch mit der Abteilung Compliance & Risikomanagement verbunden, weshalb sie selbst keine internen Prüfungen des Compliance-Management-Systems durchführte. In den Jahren 2018 bis 2020 wurde mit der Prüfung ein externes Unternehmen beauftragt. Das Compliance-Management-System war – unter Berücksichtigung des Bereichs Immobilien – gemäß ISO 19600 (Compliance-Management-System) und ISO 37001 (Korruptionspräventionssystem) zertifiziert.

- 8.2 Der RH stellte fest, dass sowohl die ÖBB-Infrastruktur AG (durch die Konzernrevision) als auch die Post AG (extern) ihr Compliance-Management-System überprüften. Er kritisierte jedoch, dass im ÖBB-Konzern detaillierte Vorgaben zur Evaluierung und kontinuierlichen Verbesserung fehlten. Hingegen verfügte die Post AG über detaillierte Vorgaben.

Der RH empfahl der ÖBB-Infrastruktur AG, in Abstimmung mit der ÖBB-Holding AG detaillierte Vorgaben für regelmäßige Evaluierungen und Verbesserungen des gesamten Compliance-Management-Systems (Korruptionsprävention) schriftlich festzulegen.

- 8.3 Die ÖBB-Infrastruktur AG gab in ihrer Stellungnahme an, ihr Compliance-Management-System regelmäßig zu evaluieren und zu verbessern. Sie wies dazu z.B. auf die sehr umfassende Überprüfung des Compliance-Systems durch die Konzernrevision hin. Alle Empfehlungen aus dem im Jahr 2020 vorgelegten Revisionsbericht seien zur Gänze umgesetzt worden.



Eine weitere externe Expertise würden die zur Prüfung der Jahresabschlüsse beauftragten Wirtschaftsprüfungskanzleien einbringen. Diese hätten sich detailliert mit dem Compliance–Management–System beschäftigt, würden Unterlagen der Compliance einfordern und im Rahmen persönlicher Gespräche die bestehenden Methoden und Maßnahmen hinterfragen.

Es bestünden umfangreiche Berichtspflichten der Compliance inklusive einer ausführlichen Jahresberichterstattung an den jeweiligen Aufsichtsrat; darin würden sämtliche Methoden und Maßnahmen des Compliance–Management–Systems berichtet und erörtert.

Die Compliance–Organisation des ÖBB–Konzerns arbeite auch von sich aus an der ständigen Evaluierung und Verbesserung des Compliance–Management–Systems und stehe in einem fachlichen Austausch mit anerkannten Expertinnen und Experten (Arbeitsgruppe „Transparency International – Austrian Chapter“, Integritätsbeauftragten–Netzwerk des österreichischen Bundesamts zur Korruptionsprävention und Korruptionsbekämpfung).

- 8.4 Der RH wies gegenüber der ÖBB–Infrastruktur AG darauf hin, dass sich seine Kritik auf das Fehlen von (detaillierten) Vorgaben für Evaluierungen bezog. Solche Vorgaben ermöglichten es, das System an sich zu prüfen sowie Unzulänglichkeiten zu erkennen und diese zu verbessern.

Weitere Compliance–Maßnahmen

- 9 Maßgeblich für die Effektivität eines Compliance–Management–Systems zur Korruptionsprävention ist das Zusammenspiel unterschiedlicher Maßnahmen zur Vorbeugung, Aufdeckung und Sanktionierung von Korruption. Der RH überprüfte daher folgende weitere Maßnahmen: Hinweisgebersystem, Compliance–Schulungen sowie Maßnahmen zu Nebenbeschäftigungen, Interessenkonflikten und Geschenk– und Vorteilsannahmen.

Hinweisgebersystem und Fallverfolgung

- 10.1 (1) Hinweisgeber können wertvolle Beiträge dazu leisten, das Fehlverhalten einzelner Personen oder ganzer Unternehmen früh aufzudecken. Ein gut etabliertes und funktionierendes Hinweisgebersystem ist daher ein wesentlicher Bestandteil im Compliance–Management–System des Unternehmens.

(2) Sowohl bei der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH als auch bei der Post AG bestand für Bedienstete wie für externe Personen die Möglichkeit, über verschiedene Kommunikationswege (E–Mail, internes Kommunikationssystem, persönlich, Intranet, Internet) vermutete Regelverletzungen und Hinweise an die Compliance–Stelle zu melden.

Eine anonyme Meldung war nur eingeschränkt mittels einer anonymisierten E–Mail–Adresse möglich. Bei der Post AG waren für Bedienstete anonyme Hinweise über das interne Meldesystem (Helpdesk) insofern möglich, als nur das Eingabefeld „Sachverhalt“ als Pflichtfeld definiert war. Über ein Hinweisgebersystem, das auf technische Weise die Anonymität und trotzdem eine Zwei–Wege–Kommunikation gewährleistete, verfügten die überprüften Unternehmen nicht.

In den überprüften Unternehmen gab es Links zu den Hinweisgebersystemen im Internet bzw. Intranet. In Compliance–Schulungen, in „Compliance–News“ und in vor Weihnachten versandten Compliance–Hinweisen wurden regelmäßig die bestehenden Meldekanäle genannt.

(3) Der ÖBB–Konzern bereitete zur Zeit der Gebarungsüberprüfung die Implementierung eines elektronischen Hinweisgebersystems mit anonymer Zwei–Wege–Kommunikation vor. Die Post AG wollte damit zuwarten, bis Österreich über eine gesetzliche Basis für die Umsetzung der Whistleblowing–Richtlinie¹⁴ der EU verfügte. Die Whistleblowing–Richtlinie wurde im Dezember 2019 auf europäischer Ebene beschlossen, um einen EU–weiten Standard zum Schutz von Hinweisgebern, die

¹⁴ Richtlinie (EU) 2019/1937 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2019 zum Schutz von Personen, die Verstöße gegen das Unionsrecht melden, ABl. L 2019/305, 17



vermutete Verletzungen des Unionsrechts melden, zu garantieren. Die EU–Mitgliedstaaten hatten sie bis 17. Dezember 2021¹⁵ in nationales Recht umzusetzen. In Österreich wurde der Ministerialentwurf zum sogenannten HinweisgeberInnenschutzgesetz des Bundes im Juni 2022 eingebracht; zur Zeit der Gebarungsüberprüfung war die Umsetzung noch offen.¹⁶

(4) In der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH sowie in der Post AG wurden alle Meldungen in der Compliance–Stelle zentral gesammelt. Allen Hinweisen war nachzugehen. Wie konkret bei der Fallverfolgung vorzugehen war, war in Compliance–Regularien definiert.

(5) Im überprüften Zeitraum gab es in der ÖBB–Infrastruktur AG elf festgestellte Compliance–Verstöße mit Bezug zum Immobilienmanagement, z.B. unzulässige Geschenkkannahmen, Unregelmäßigkeiten bei der Vergabe von Dienstwohnungen sowie bei der Sanierung einer Dienstwohnung.

Die Post AG verzeichnete im überprüften Zeitraum 15 festgestellte Compliance–Verstöße, von denen ein Fall (Verstoß durch eine externe Person) einen Bezug zum Immobilienmanagement hatte.

10.2 Der RH hielt fest, dass sowohl im ÖBB–Konzern als auch bei der Post AG Meldungen und Hinweise zu Compliance–Verstößen mittels normaler Bürokommunikation zentral an die Compliance–Stelle übermittelt werden konnten und der Prozess der Fallbearbeitung definiert war.

Der RH bemängelte, dass die überprüften Stellen kein Hinweisgebersystem implementiert hatten, das Anonymität und eine Zwei–Wege–Kommunikation gewährleistete.

Der RH wies angesichts der zeitlichen Vorgaben zur Umsetzung der Whistleblowing–Richtlinie der EU kritisch darauf hin, dass die Post AG noch keine Schritte für die Umsetzung eines elektronischen Hinweisgebersystems gemäß der Richtlinie gesetzt hatte.

Er empfahl daher der ÖBB–Infrastruktur AG und der Post AG die rasche Implementierung eines Hinweisgebersystems, das anonyme Meldungen und eine anonyme Zwei–Wege–Kommunikation zulässt.

¹⁵ Ausnahme: Juristische Personen des privaten Sektors mit einer Mitarbeiteranzahl zwischen 50 und 249 haben bis zum 17. Dezember 2023 Zeit für die Umsetzung.

¹⁶ Die Umsetzung erfolgte schließlich u.a. mit dem am 24. Februar 2023 kundgemachten Bundesgesetz über das Verfahren und den Schutz bei Hinweisen auf Rechtsverletzungen in bestimmten Rechtsbereichen (HinweisgeberInnenschutzgesetz – HSchG), BGBl. I 6/2023



10.3 (1) Laut Stellungnahme der ÖBB–Infrastruktur AG habe der ÖBB–Konzern die Beschaffung eines elektronischen Hinweisgebersystems, das anonyme Meldungen und eine anonyme Zwei–Wege–Kommunikation gewährleiste, bereits vor Beginn der Überprüfung des RH eingeleitet. Seit Dezember 2021 sei das System implementiert bzw. zur Entgegennahme von Meldungen offen. Auf der Website der ÖBB und im Intranet seien Hinweise sowie der Link zum Hinweisgebersystem eingefügt worden. Der beauftragte Systemanbieter verfüge über allerhöchstes Renommee, wie auch das Vertrauen der Zentralen Staatsanwaltschaft zur Verfolgung von Wirtschaftsstrafsachen und Korruption (WKStA) in diesen Anbieter beweise.

(2) Die Post AG merkte in ihrer Stellungnahme an, dass sie bereits seit vielen Jahren ein Hinweisgebersystem betreibe und dies auch regelmäßig bewerbe. Sowohl für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch für Dritte bestehe die Möglichkeit, sich – auch anonym – per E–Mail oder über eine Hotline sowie für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch über das Intranet der Post AG an den sogenannten Compliance–Helpdesk mit Fragen oder Hinweisen zu wenden. Das Hinweisgebersystem werde sowohl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des ganzen Konzerns als auch von Dritten (insbesondere von in– und ausländischen Kunden und Geschäftspartnern) regelmäßig genutzt. Die Post AG prüfe selbstverständlich, ob das bestehende Hinweisgebersystem den Erfordernissen der Whistleblowing–Richtlinie bzw. dem nationalen Umsetzungsgesetz entspreche. Das diesbezügliche österreichische Gesetz sei noch nicht in Kraft, zur Zeit der Gebarungsüberprüfung sei lediglich ein Entwurf vorgelegen. Die Post AG beobachte den Gesetzgebungsprozess sehr genau. Sollten Änderungserfordernisse zum bestehenden Hinweisgebersystem aufgrund des künftigen Gesetzes zum Schutz von Hinweisgebern erforderlich werden, werde die Post AG diese unverzüglich umsetzen. Zu diesem Zweck hole sie aktuell auch Angebote für ein System ein, das eine anonyme Zwei–Wege–Kommunikation ermögliche.

10.4 Der RH wies darauf hin, dass am 25. Februar 2023 das HinweisgeberInnenschutzgesetz in Kraft getreten war. Dieses war bis Ende August 2023 umzusetzen.

Compliance–Schulungen

11.1 (1) Sowohl bei der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH als auch bei der Post AG waren die Compliance–Zuständigen die Ansprechstelle für einschlägige Schulungen.

(2) Die ÖBB–Immobilien GmbH erreichte mit dem Ende 2018 ausgerollten E–Learning bis Ende 2020 einen Großteil der Beschäftigten; die E–Learning–Quote in der Post AG war mit 14,2 % vergleichsweise gering. Allerdings absolvierten nahezu alle Bediensteten des Bereichs Konzern–Immobilien die Compliance–Präsenzschulung.



gen in der Post AG. Ab 2021 standen den Bediensteten des Bereichs Konzern–Immobilien auch E–Learning–Programme zur Verfügung.

Laut ÖBB–Infrastruktur AG basiere die Ermittlung der E–Learning–Schulungsquote für den ÖBB–Infrastruktur Teilkonzern auf der Zahl jener Bediensteten (ca. 9.500), die über eine eigene ÖBB–E–Mail–Adresse und einen PC–Zugang verfügten. Unter Anwendung dieser Berechnungsmethode hätte sich für 2020 eine kumulierte E–Learning–Schulungsquote von 83 % ergeben.

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung war das Projekt „digital reach“ in Planung, um auch die Bediensteten ohne E–Mail–Zugang mit relevanten Informationen zu erreichen.

(3) In der ÖBB–Immobilien GmbH bekamen Bedienstete, die im Bereich Immobilientransaktionen (als sogenannte „Verwerter“) tätig waren, Aussendungen der Rechtsabteilung über die aktuelle Gesetzeslage und mit Antworten auf konkrete Fragen der Verwerter, beispielsweise über die Anwendung des KYC–Prinzips (KYC = Know Your Customer) oder das interne Verfahren im Falle der Involvierung einer politisch exponierten Person in eine Immobilientransaktion.

(4) Im Bildungscontrolling war in beiden Konzernen eine getrennte Auswertung der Compliance–Schulungsquote der Führungsebene und der Mitarbeiterebene nicht möglich. Die ÖBB–Infrastruktur AG teilte mit, bereits an einer verbesserten Auswertungsmöglichkeit zu arbeiten.

- 11.2 (1) Der RH hob die hohe Teilnahmequote bei den Präsenzs Schulungen im Bereich Konzern–Immobilien in der Post AG hervor. Demgegenüber absolvierten die Bediensteten der ÖBB–Immobilien GmbH vorrangig das E–Learning. Der RH betonte die Bedeutung von Präsenzs Schulungen insbesondere für risikobehaftete Bereiche und führte die hohe Quote bei den Präsenzs Schulungen der Post AG auf deren größere Ressourcen für Compliance im Immobilienbereich zurück. Wesentlich war eine periodische, zielgruppenorientierte Mischung aus verschiedenen analogen und digitalen Schulungsformen.

Der RH empfahl der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH, Maßnahmen zur Steigerung der Präsenzs Schulungsquoten für Bedienstete im Bereich Immobilienmanagement zu setzen.

(2) Der RH stellte fest, dass sowohl bei der ÖBB–Infrastruktur AG als auch bei der Post AG das Bildungscontrolling keine Auswertungen über Führungsfunktionen der Teilnehmenden an Compliance–Schulungen zuließ. Derartige Auswertungen wären für eine effektive Steuerung der Schulungstätigkeit notwendig.



Der RH empfahl der ÖBB–Infrastruktur AG und der Post AG, ihre Bildungsdokumentation zu verbessern und die Teilnahme von Führungskräften an Compliance–Schulungen zu dokumentieren. Dies würde auch den „tone from the top“ stärken.

- 11.3 (1) Laut Stellungnahme der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH habe die Compliance–Organisation die Führungskräfte der ÖBB–Immobilien GmbH im Jahr 2022 zum Code of Conduct persönlich geschult. Die Teilnahme an dieser Schulung werde auch in der Compliance–Software dokumentiert. Schulungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ÖBB–Immobilien GmbH würden zur Zeit der Stellungnahme vereinbart.

Das E–Learning Compliance sei 2022 in der gesamten ÖBB–Infrastruktur AG neu ausgerollt und somit auch von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ÖBB–Immobilien GmbH absolviert worden. Die Compliance–Organisation habe im Gesamtkonzern im Compliance–Berichtsjahr 2022 über 1.800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter persönlich in kleinen Gruppen geschult.

Als schulungsähnliche Maßnahme sei auch die Compliance Gefährdungsanalyse zu nennen, die ebenfalls 2022 in der ÖBB–Immobilien GmbH durchgeführt worden sei. Im Rahmen der Gefährdungsanalyse hätten die notwendigen Risikobetrachtungen in Gesprächen mit einzelnen oder gruppenweise zusammengefassten Expertinnen und Experten der ÖBB–Immobilien GmbH (Geschäftsführung, Bereichsleitung etc.) stattgefunden, weshalb diese als eine umfassende Compliance–Sensibilisierung anzusehen sei.

(2) Die ÖBB–Infrastruktur AG führte in ihrer Stellungnahme weiters aus, dass alle Präsenz– und Videokonferenzschulungen in der Compliance–Software angelegt worden seien. Dabei handle es sich um ein revisionssicheres System. Dokumentiert würden nicht nur das Datum der abgehaltenen Schulung, das Thema und der konkret besprochene Inhalt, sondern auch der betroffene Teilkonzern, die Abteilung sowie die Teilnehmerzahl. Zudem würden auch die Teilnehmerlisten zu Dokumentationszwecken in der Compliance–Software gespeichert. Somit sei auch die Teilnahme von Führungskräften auf diese Art dokumentiert.

(3) Die Post AG teilte in ihrer Stellungnahme mit, die Empfehlung zur Verbesserung der Bildungsdokumentation durch die Einführung einer zentralen Lernplattform bereits umgesetzt zu haben. Diese zentrale Lernplattform ermögliche es u.a. auch, die Teilnahme von Führungskräften an den Schulungen auszuwerten.

Nebenbeschäftigungen, Interessenkonflikte, Geschenk– bzw. Vorteilsannahme

12.1 (1) Nebenbeschäftigungen

(a) Die folgende Tabelle zeigt den Anteil der Bediensteten der ÖBB–Immobilien GmbH und des Bereichs Konzern–Immobilien der Post AG, die eine Nebenbeschäftigung gemeldet hatten:

Tabelle 3: Anteil der Bediensteten mit gemeldeter Nebenbeschäftigung

	2017	2018	2019	2020
	in % (gemessen an Anzahl Köpfe zum 31. Dezember (ÖBB–Immobilien GmbH) bzw. Anzahl Köpfe im Jahresdurchschnitt (Bereich Konzern–Immobilien))			
ÖBB–Immobilien GmbH				
• Anteil der Bediensteten mit Nebenbeschäftigung	5,5	6,0	5,9	5,4
• Anteil der Führungskräfte mit Nebenbeschäftigung	14,6	17,1	17,1	17,5
Post AG, Bereich Konzern–Immobilien				
• Anteil der Bediensteten mit Nebenbeschäftigung	7,4	7,1	8,0	7,4
• Anteil der Führungskräfte mit Nebenbeschäftigung	8,7	7,7	6,9	6,9

Quellen: ÖBB–Immobilien GmbH; Post AG

Während der Anteil der Bediensteten mit gemeldeten Nebenbeschäftigungen bei der ÖBB–Immobilien GmbH und im Bereich Konzern–Immobilien der Post AG annähernd gleich hoch war, war der Anteil der Führungskräfte mit gemeldeten Nebenbeschäftigungen in der ÖBB–Immobilien GmbH mit 14,6 % bis 17,5 % nahezu doppelt so hoch wie im Bereich Konzern–Immobilien der Post AG mit 6,9 % bis 8,7 %.

(b) Bei der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH waren sämtliche Nebenbeschäftigungen, Organfunktionen und Unternehmensbeteiligungen schriftlich im Vorhinein zu melden. Im Zusammenhang mit einer Sachverständigen– oder Gutachtertätigkeit waren erweiterte Angaben notwendig. Die zuständige Personalstelle übermittelte jede gemeldete Nebenbeschäftigung über ein eigens eingerichtetes Compliance–E–Mail–Postfach an den Compliance Officer der ÖBB–Infrastruktur AG; der Compliance Officer gab eine positive oder eine negative Empfehlung an den über die Nebenbeschäftigung entscheidenden Stab Personal ab.



Ein konzernweites Audit des Compliance Office der ÖBB–Holding AG 2019/20¹⁷ ergab erhebliches Verbesserungspotenzial bei der Meldung von Nebenbeschäftigungen und der Meldung von Beteiligungen von Führungskräften mit Organfunktion in der Beteiligung. Die ÖBB–Holding AG folgte nur teilweise den daraus resultierenden Empfehlungen zu einem umfassenden Know–your–Employee–Konzept.

(c) Laut Richtlinie Nr. 10 (Business–Compliance) der Post AG waren sämtliche Nebenbeschäftigungen (auch ehrenamtliche) an das Personalmanagement zu melden. Vorstandsmitglieder meldeten Nebenbeschäftigungen (z.B. Aufsichtsratsmandate, Tätigkeiten in Interessenvertretungen) zusätzlich an das Compliance Office.

Bedienstete der Post AG meldeten ihre Nebenbeschäftigungen nicht mittels eines Meldeformulars, sondern per E–Mail an die zuständige Stelle.

(2) Interessenkonflikte

(a) In der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH gab der verbindliche Code of Conduct die Vorgangsweise bei Interessenkonflikten vor. Demnach war jedenfalls die bzw. der Vorgesetzte zu informieren; die Einbindung der Compliance–Stelle war nicht verpflichtend.

Schriftliche Regelungen zu Partner– oder Verwandtschaftsverhältnissen waren nicht vorhanden. Lediglich ein Protokoll aus einem Jour fixe der Human–Resources–Leitungen aus dem Jahr 2015 enthielt eine diesbezügliche Festlegung: Demnach durften Verwandte nicht so eingesetzt werden, dass sie einander unmittelbar über– bzw. untergeordnet waren oder sich kontrollierten.

(b) Der Verhaltenskodex sowie insbesondere die Richtlinie Nr. 10 (Business–Compliance) der Post AG erläuterten Formen von Interessenkonflikten und gaben Anleitungen, wie damit umzugehen war. In allen Fällen eines Interessenkonflikts war die Compliance–Stelle einzubinden.

In der Post AG enthielt die Richtlinie Nr. 10 (Business–Compliance) konzernweit Vorgaben zum Umgang mit Verwandtschaftsverhältnissen am Arbeitsplatz.

¹⁷ Bei einer Stichprobe von 29 Personen, aus fast allen Konzernteilen, bei der Führungskräfte aufgrund eines (schon länger zurückliegenden) Anlassfalles bewusst verstärkt ausgewählt wurden, gab es neben Lücken im Meldeprozess auch personenbezogene Feststellungen. Die Compliance–Stelle richtete daher einige Empfehlungen an die Entscheidungsgremien des ÖBB–Konzerns.



(3) Geschenk– und Vorteilsannahme

(a) In der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH regelten der Code of Conduct und ein Leitfaden¹⁸, wie mit Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen umzugehen war. Der Leitfaden enthielt neben rechtlichen Erläuterungen auch ein Fallprüfungsschema und praktische Beispiele sowie Wertgrenzen.

(b) Bei der Post AG gab ein Fallprüfungsschema der Richtlinie Nr. 10 (Business–Compliance) vor, wann die Annahme oder Gewährung von Vorteilen zulässig und wann die Compliance–Verantwortliche verpflichtend einzubinden war.

- 12.2 (1) Der RH stellte fest, dass bei den überprüften Unternehmen grundlegende Prozesse zu Nebenbeschäftigungen, Interessenkonflikten und Geschenk– bzw. Vorteilsannahmen eingerichtet und Handlungsanleitungen vorhanden waren. Ein Auditbericht der ÖBB–Holding AG zu Nebenbeschäftigungen zeigte jedoch erhebliches Verbesserungspotenzial in der ÖBB–Infrastruktur AG auf.

Der RH bemängelte, dass in der Post AG nicht explizit vorgeschrieben war, die Meldung von Nebenbeschäftigungen an die Compliance–Stelle zu richten, und dass für die Meldung kein Meldeformular vorlag. Ein Meldeformular, das strukturiert die nötigen Angaben, wie Art und Dauer der Nebenbeschäftigung, Entgeltlichkeit, Bezug zur dienstlichen Tätigkeit etc., einforderte, konnte die Entscheidung darüber erleichtern, ob die Nebenbeschäftigung zu untersagen war oder nicht.¹⁹

Der RH empfahl der Post AG, im Rahmen des Meldeprozesses für Nebenbeschäftigungen die Mindestangaben einer Meldung vorzugeben (z.B. mittels Formular oder digitaler Eingabemaske), um sachgerecht feststellen zu können, ob die Voraussetzungen einer Untersagung einer Nebenbeschäftigung vorliegen.

Er empfahl weiters, zur Stärkung des „tone from the top“ die Meldeverpflichtung von Nebenbeschäftigungen von Vorstandsmitgliedern an die Compliance–Stelle in die Compliance–Richtlinie aufzunehmen.

(2) Der RH hob hervor, dass im ÖBB–Konzern ein Compliance–Audit zu Nebenbeschäftigungen durchgeführt wurde, das auch die oberste Führungsebene miteinbezog. Er bemängelte allerdings die nur teilweise Umsetzung der daraus resultierenden Empfehlungen.

¹⁸ Leitfaden zu Geschenken, Einladungen und Veranstaltungen

¹⁹ Der RH verwies auch auf seine Empfehlungen in seinen Berichten „Nebenbeschäftigungen der Universitätsprofessorinnen und –professoren“ (Reihe Bund 2019/20) und „TIWAG–Tiroler Wasserkraft AG und Gemeinschaftskraftwerk Inn“ (Reihe Tirol 2021/2).



Der RH empfahl der ÖBB–Infrastruktur AG, die an ihre Entscheidungsgremien gerichteten Empfehlungen aus dem 2019/20 durchgeführten Audit zu Nebenbeschäftigungen im ÖBB–Konzern rasch umzusetzen.

(3) Der RH kritisierte, dass es im ÖBB–Infrastruktur Teilkonzern keine schriftliche Regelung für den Fall von Interessenkonflikten aus Verwandtschaftsverhältnissen am Arbeitsplatz gab. Eine Protokollierung im Rahmen eines Jour fixe war aus Sicht des RH nicht ausreichend.

Er empfahl der ÖBB–Infrastruktur AG, die im Human–Resources–Jour–fixe protokollierte Regelung aus dem Jahr 2015 für Verwandtschaftsverhältnisse konzernweit in verbindliche Regelungen aufzunehmen.

- 12.3 (1) Die ÖBB–Infrastruktur AG gab in ihrer Stellungnahme an, dass die an die Entscheidungsgremien gerichteten Empfehlungen aus dem 2019/20 durchgeführten Audit zu Nebenbeschäftigungen im ÖBB–Konzern umgesetzt worden seien bzw. die Umsetzung veranlasst worden sei.

Die Regelungen des Code of Conduct zu Interessenkonflikten hätten sich in der Praxis sehr bewährt, da den Vorgaben eine inhaltlich sehr offene Definition des Begriffs Interessenkonflikt zugrunde liege. Folglich könnten auch Verwandtschaftsverhältnisse einen Interessenkonflikt begründen, der dann zwingend eine Meldung bzw. Maßnahme nach sich ziehe. Die ÖBB–Infrastruktur AG bewerte die aktuelle Regelung daher als zweckmäßig. Zudem gebe es auch Regelungen zu Interessenkonflikten im Bundes–Public Corporate Governance Kodex (B–PCGK), die im ÖBB–Konzern einzuhalten seien.

(2) Laut Stellungnahme der Post AG sehe insbesondere die Richtlinie Nr. 10 (Business–Compliance) eine Meldung von Nebenbeschäftigungen an das Personalmanagement, aber auch an das Compliance–Office vor. Zudem regle der Verhaltens– und Ethikkodex des Post–Konzerns die Meldepflicht. Weiters sehe ein Passus im Dienstvertrag eine verpflichtende Meldung von Nebenbeschäftigungen an das Personalmanagement vor. Die Einführung eines Meldeformulars werde geprüft.

Die Meldeverpflichtung von Nebenbeschäftigungen von Vorstandsmitgliedern an die Compliance–Stelle ergebe sich aus der Marktmissbrauchsverordnung, die in der Richtlinie Nr. 11 (Kapitalmarkt–Compliance) Post–intern umgesetzt worden sei. Die Post AG prüfe die zusätzliche Aufnahme in die Richtlinie Nr. 10 (Business–Compliance).



- 12.4 (1) Der RH hielt gegenüber der ÖBB–Infrastruktur AG fest, dass Verwandtschaftsverhältnisse am Arbeitsplatz vor allem im Zusammenhang mit Weisungs–, Aufsichts– und Kontrollbefugnissen zu Interessenkonflikten führen können. Der Umgang mit solchen Interessenkonflikten wäre daher im Sinne größtmöglicher Transparenz und Rechtssicherheit einer klaren ausdrücklichen Regelung zuzuführen.
- (2) Der RH wies gegenüber der Post AG darauf hin, dass auch eine Meldung von Nebenbeschäftigungen an das Compliance–Office wünschenswert wäre.



TEIL 2: Analyse der Immobilientransaktionen

13 Der Teil 2 des Berichts befasst sich mit den von der ÖBB–Immobilien GmbH und der Post AG durchgeführten Immobilientransaktionen. Der RH fokussiert dabei auf drei Schwerpunkte:

- rechtlicher und prozessbedingter Rahmen für Immobilientransaktionen,
- Verkaufsvorbereitung und
- Verkaufsprozess.

Rahmenbedingungen für Immobilientransaktionen

14 (1) Bei Immobilientransaktionen (Liegenschaftsverkäufen) der öffentlichen Hand sind die Vorschriften der EU zu staatlichen Beihilfen zu beachten.²⁰ Demnach sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem EU–Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen. Schädliche Auswirkungen staatlicher Maßnahmen werden ab einem Fördervolumen von 200.000 EUR innerhalb von drei Jahren (De–minimis–Grenze) angenommen.²¹

In einer Bekanntmachung zum Beihilfenrecht legte die Europäische Kommission dar, wie sie die einzelnen Elemente einer Beihilfe unter Berücksichtigung der Rechtsprechung der Unionsgerichte versteht. Demnach orientiert sich der für das Beihilfenrecht maßgebliche Begriff des Vorteils im Allgemeinen am Grundsatz des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten. Dieser Grundsatz gilt auch für Immobilienverkäufe.²² Die Marktkonformität lässt sich insbesondere durch ein wettbewerbliches, transparentes, diskriminierungsfreies und bedingungsloses Bietverfahren sicherstellen.²³ Ein vor den Verkaufsverhandlungen eingeholtes Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen reicht zwar auch aus, um auf der Grundlage

²⁰ gemäß Art. 107 Abs. 1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (konsolidierte Fassung), ABl. C 2012/326, 47 ff.

²¹ Verordnung (EU) 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De–minimis–Beihilfen, ABl. L 2013/352, 1

²² Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABl. C 2016/262, 1, Rz 74, 75; vgl. *Eder*, Aufhebung der Grundstücksmitteilung – Ein Update zur Immobilienveräußerung durch die öffentliche Hand im Lichte des Beihilferechts, BRZ 2016, 180

²³ *Eder*, Aufhebung der Grundstücksmitteilung, BRZ 2016, 180

allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln.²⁴ Allerdings ist nach Ansicht der Europäischen Kommission einem Bietverfahren der Vorzug zu geben (gegenüber einem Verkauf auf Basis eines Sachverständigengutachtens), da dieses einen „direkten und spezifischen Nachweis für die Marktkonformität“²⁵ darstellt.²⁶

(2) Der Ablauf bei Immobilienverkäufen war sowohl in der ÖBB–Immobilien GmbH als auch in der Post AG in Prozessbeschreibungen geregelt: von der Gutachtensbeauftragung über die Festlegung des Bietverfahrens bis zur Unterfertigung des Kaufvertrags (zur detaillierten Prozessdarstellung siehe Anhang B). Die Prozessbeschreibungen waren aber zum Teil nicht ausreichend bzw. unklar formuliert, auch war in der Praxis festzustellen, dass sie nicht durchgehend eingehalten wurden (TZ 15, TZ 19 ff., TZ 24 ff.).

Verkaufsvorbereitung: Verkehrswertgutachten

- 15.1 Die Feststellung der Marktkonformität auf Grundlage von Benchmarking oder anderen Bewertungsmethoden war die Mindestvoraussetzung für eine Verkaufstransaktion (siehe Ausführungen zum EU–Beihilfenrecht in TZ 14).

Der RH überprüfte daher im Rahmen der Verkaufsvorbereitung der ÖBB–Immobilien GmbH und der Post AG beim Prozessschritt „Erstellung eines Verkehrswertgutachtens“ folgende Compliance–Risiken: Gutachterlisten, Gutachterrotation, Gutachterhonorare und Qualität der Verkehrswertgutachten sowie Vorgaben für die Durchführung eines Verkehrswertgutachtens.

(1) Gutachterlisten

(a) Der Prozess der ÖBB–Immobilien GmbH „Verkauf vorbereiten“ sah – pro Verwertungsregion (das waren die Zentrale, Wien/Niederösterreich, Mitte, Süd und West) – die Führung einer Gutachterliste mit allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen mit einschlägigen Referenzen vor, aus denen Gutachterinnen bzw. Gutachter für Bewertungsgutachten auszuwählen waren. Die ÖBB–Immobilien GmbH gab an, für die Aufnahme in die Gutachterliste die Grundqualifikation, die regionale Verteilung und die Qualität von Referenzgutachten zu berücksichtigen. Kriterien zur Aufnahme in bzw. zur Streichung aus der Gutachterliste hatte die ÖBB–Immobilien GmbH nicht schriftlich festgelegt. Sie über-

²⁴ Bekanntmachung, ABl. C 2016/262, 1, Rz 103

²⁵ Bekanntmachung, ABl. C 2016/262, 1, Rz 97

²⁶ Eder, Aufhebung der Grundstücksmitteilung, BRZ 2016, 181



prüfte die Referenzen anhand der Angaben auf der Website der Gutachterin bzw. des Gutachters bzw. verwies auf die Branchenkenntnis. Bei der Vergabe von Rahmenvereinbarungen setzte die ÖBB–Immobilien GmbH Gutachterinnen bzw. Gutachter, die die Bezeichnung MRICS²⁷ führten, mit Gerichtssachverständigen gleich.

Nicht alle von der ÖBB–Immobilien GmbH gelisteten Gutachterinnen und Gutachter waren auf der gerichtlichen Sachverständigenliste. Dies stellte auch ein Risiko hinsichtlich des EU–Beihilfenrechts dar, das hohe Anforderungen an Sachverständige stellte. Die dem RH übermittelten Gutachterlisten waren zumindest in der Auflistung der geltenden Rahmenvereinbarungen im Jahr 2018 nicht aktuell.

(b) Die Post AG erstellte ihre Gutachten für Verkäufe intern nach einem vorgegebenen Schema. Bei Bedarf (z.B. bei Großprojekten) war die Einholung eines externen Gutachtens möglich. Dazu fehlte jedoch eine Definition von Großprojekten.

(2) Gutachterrotation in der ÖBB–Immobilien GmbH

Der Verkaufsprozess der ÖBB–Immobilien GmbH sah die Vergabe von Verkehrswertgutachten im Rotationsprinzip vor. Die Gutachterinnen und Gutachter sollten pro Jahr zu annähernd gleichen Teilen Aufträge erhalten. Ob sich diese Gleichverteilung auf die Anzahl der Gutachten oder die Auftragshöhe bezog, war nicht festgelegt. Einige Gutachterinnen bzw. Gutachter waren in mehreren Regionslisten geführt. Wie dieser Umstand bei der Rotation zu berücksichtigen war, war ebenfalls nicht geregelt.

Laut Prozessbeschreibung konnte bei Beauftragung einer Gutachterin bzw. eines Gutachters mit einem „Rahmenvertrag“ vom Rotationsprinzip Abstand genommen werden.

Die Beauftragung von Gutachten war laut Prozessvorgaben in eine Gutachterliste einzutragen, damit die Teamleitung die Ausgewogenheit der Beauftragungen überwachen konnte. Die ÖBB–Immobilien GmbH gab an, dass die Verwertungsregion Zentrale eine solche Gutachterliste nicht zu führen hatte, obwohl auch sie Gutachten beauftragte. Die Region Wien führte diese Liste ebenfalls nicht. Die ÖBB–Immobilien GmbH führte weiters aus, dass sie bei (Groß–)Projektentwicklungen vor allem in Wien jeweils denselben Gutachter beauftragt habe, auch um eine Kontinuität in der Bewertung aufrechtzuerhalten, wenn ein Projekt länger dauerte.

Die Information über den Abschluss von Rahmenvereinbarungen erging nicht an alle Stellen, die Gutachten vergaben. Die ÖBB–Immobilien GmbH kündigte zur Zeit der

²⁷ Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (Verband aus Fachleuten der Immobilienwirtschaft)



Gebärungsüberprüfung die Überarbeitung des Prozesses an, der die Gutachtensvergabe regelte.

(3) Unabhängigkeit der Gutachterinnen und Gutachter und Interessenkonflikte

Die ÖBB–Immobilien GmbH verlangte von den beauftragten Gutachterinnen bzw. Gutachtern nicht standardmäßig eine Erklärung über ihre Unabhängigkeit und über das Vorliegen bzw. Nichtvorliegen eines Interessenkonflikts. Einzelne Gutachter gaben solche Erklärungen ab.

Die ÖBB–Immobilien GmbH setzte keine Maßnahmen, um ihre Compliance–Maßstäbe auf die Gutachterinnen bzw. Gutachter zu überbinden. Laut ÖBB–Immobilien GmbH würden die für Sachverständige geltenden Standesregeln diese Anforderungen hinreichend abdecken. Sie verwies auch auf die Bietererklärungen und die allgemeinen Geschäftsbedingungen für (Dienst–)Leistungen, die die im ÖBB–Konzern geltenden Werte widerspiegeln.

(4) Gutachterhonorare

Die ÖBB–Immobilien GmbH forderte die Gutachter bei der Angebotslegung fallweise auf, ein fixes Pauschalhonorar anzubieten, damit die einlangenden Angebote rasch und unbürokratisch bewertet werden konnten.

Die ÖBB–Immobilien GmbH²⁸ hatte eine Rahmenvereinbarung für die Erstellung von Verkehrswertgutachten abgeschlossen, in denen der Gutachter den Preis unabhängig vom Wert der zu begutachtenden Immobilie festlegte, und eine weitere, in der sich der Preis mit steigendem Wert der Immobilie erhöhte. Das jeweils dahinterliegende Mengengerüst erfragte die ÖBB–Immobilien GmbH nicht, weil sie davon ausging, dass der Vertragspartner den vertraglich vereinbarten Erfolg unabhängig von der benötigten Zeit zur Leistungserbringung schuldet.

(5) Qualität der Verkehrswertgutachten

(a) Bei Verkäufen von Liegenschaften, auch nach Projektentwicklungen, waren in der ÖBB–Immobilien GmbH Verkehrswertgutachten einzuholen. Der ÖBB–Immobilien GmbH gelang es mit ihrer Prüfmethode nicht, Fehler in den Gutachten aufzuzeigen und deren Korrektur durch die Gutachter zu erwirken.

²⁸ Die ÖBB–Business Competence Center GmbH wickelte den Vertragsabschluss ab und war Ansprechpartner, Vertragspartner war die ÖBB–Immobilien GmbH.



Folgende Mängel in Gutachten stellte der RH fest:

- Zahlen in Tabellen und im Textteil des Gutachtens differierten, womit der richtige Wert nicht klar war.
- Der (Verkehrs-)Wertansatz war als Prozentsatz des Baulandpreises angegeben (z.B. 20 % oder zwei Drittel des Baulandpreises), ohne dies zu begründen.
- Ein Monatswert war als Jahresrohertrag bezeichnet.
- Der von der ÖBB–Immobilien GmbH erzielte Verkaufspreis (rd. 53.000 EUR) lag bei einem Direktverkauf beträchtlich – nämlich 231 % – über dem im Gutachten festgestellten Verkehrswert; die im Verwertungsprozess vorgesehene Plausibilisierung des Gutachtens war nicht dokumentiert.
- Ein Gutachten stellte die Widmung des zu bewertenden Grundstücks nicht explizit fest, sondern enthielt nur einen Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, in dem die Lage des Grundstücks nicht eingezeichnet war.
- Kopien und Scans waren unlesbar.

(b) In der Post AG erstellte grundsätzlich das interne Bewertungsteam die Gutachten zur Ermittlung eines Mindestverkaufspreises. Eine Prüfung war vorgeschrieben, die Kontrollschritte waren jedoch nicht festgelegt.

(6) Vorgaben für die Durchführung von Verkehrswertgutachten

Gemäß internen Vorgaben der ÖBB–Immobilien GmbH musste ein externes Verkehrswertgutachten erst ab einem Verkaufswert von 35.000 EUR eingeholt werden. Bei einem Verkaufswert unter 35.000 EUR führte die ÖBB–Immobilien GmbH eine interne Bewertung durch (z.B. auf Basis von Vergleichspreisen, der Urkundensammlung des Grundbuchs, des Immobilienpreisspiegels, diverser Fachliteratur). Dies war bei 178 bzw. rund einem Drittel der insgesamt 540 Verkäufe, die die ÖBB–Immobilien GmbH zwischen 2017 und 2020 tätigte, der Fall.

Bei fünf dieser Verkäufe mit einem Verkaufswert von jeweils über 35.000 EUR holte die ÖBB–Immobilien GmbH kein Verkehrswertgutachten ein.

15.2 (1) Gutachterlisten

Der RH bemängelte, dass die ÖBB–Immobilien GmbH keine schriftlichen Kriterien festgelegt hatte, nach denen die Aufnahme von Gutachterinnen bzw. Gutachtern in ihre Gutachterliste bzw. die Streichung aus der Liste zu beurteilen war. Die Überprüfung von Referenzen anhand der Website sah der RH als nicht ausreichend an. Die Aufnahme bzw. Beauftragung von Gutachterinnen bzw. Gutachtern, die nicht allgemein beeidet und gerichtlich zertifiziert waren, widersprach den Vorgaben der ÖBB–Immobilien GmbH. Weiters kritisierte der RH, dass die Gutachterlisten nicht aktuell waren.



Der RH empfahl der ÖBB–Immobilien GmbH, Kriterien für die Listung der Gutachterinnen und Gutachter festzulegen und deren Referenzen vertieft zu überprüfen, z.B. durch Nachfrage bei den Referenzgebern.

Er empfahl weiters, nur jene Gutachterinnen und Gutachter zu listen, die den definierten Anforderungen entsprechen, und die Anforderungen gegebenenfalls zu überarbeiten, z.B. zur Sicherstellung der ausreichenden Qualifikation.

(2) Gutachterrotation

Der RH bemängelte, dass die ÖBB–Immobilien GmbH das Rotationsprinzip nicht hinreichend regelte. Insbesondere kritisierte er, dass

- die Ausgestaltung der Rotation – Mehrfachlistung von Gutachterinnen bzw. Gutachtern, keine Rotation bei Rahmenvereinbarungen – und
- die Handhabung – längerfristige Beauftragung derselben Gutachterin bzw. desselben Gutachters bei Großprojekten, fehlende Aufzeichnung von Beauftragungen, mangelnde Information über abgeschlossene Rahmenvereinbarungen

der Intention des Rotationsprinzips nicht entsprachen, sondern es de facto außer Kraft setzten.

Der RH empfahl der ÖBB–Immobilien GmbH, die Ausgestaltung des Rotationsprinzips und die Vergabe der Gutachten mit dem Ziel einer transparenten und praxistauglichen Vorgangsweise zu verbessern. Weiters empfahl er, die Einhaltung der Vorgaben mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen.

(3) Unabhängigkeit der Gutachterinnen und Gutachter und Interessenkonflikte

Der RH kritisierte, dass die ÖBB–Immobilien GmbH in ihrem Prozess der Gutachterbeauftragung nicht standardmäßig eine Erklärung zur Unabhängigkeit und zum Ausschluss von Interessenkonflikten einforderte. Die Bietererklärung und die allgemeinen Geschäftsbedingungen betrafen vor allem die Verpflichtung zur Einhaltung geltender Regelungen.

Der RH empfahl der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilien GmbH, in ihrem Prozess zur Gutachterbestellung auch ausreichende Maßnahmen zur Gewährleistung der Unabhängigkeit der Gutachterinnen und Gutachter bzw. zur Vermeidung von Interessenkonflikten zu setzen, z.B. durch Eigenerklärungen.



(4) Gutachterhonorare

Der RH kritisierte, dass die ÖBB–Immobilien GmbH Angebote einholte und Pauschalhonorare vereinbarte, ohne das zugrunde liegende Mengengerüst zu kennen. Sie konnte als Auftraggeber daher nicht feststellen, ob der in Rechnung gestellte Aufwand der Gutachterin bzw. des Gutachters und die Kosten je Stunde für die gelieferte Qualität angemessen waren.

Der RH empfahl der ÖBB–Immobilien GmbH, die Angemessenheit von Arbeitsaufwand und Stundensatz von Gutachten bei ihren Beauftragungen und Vereinbarungen mitzuberücksichtigen.

(5) Qualität der Verkehrswertgutachten

Der RH erachtete die Verkehrswertgutachtensprüfung in der ÖBB–Immobilien GmbH als teilweise nicht zweckmäßig. Dies betraf die Auswahl des Bewertungsverfahrens, die Nachvollziehbarkeit der Parameter, die Plausibilisierung von einzelnen Parametern (Kosten, Leerstände, azyklische Entwicklungen oder Sanierungsbedarf). Der RH kritisierte zudem die – trotz Gutachtensprüfung – in den Gutachten der ÖBB–Immobilien GmbH verbliebenen Mängel.

Der RH empfahl der ÖBB–Immobilien GmbH, die Prüfung der Verkehrswertgutachten neu zu gestalten und mängelfreie Gutachten sicherzustellen.

(6) Vorgaben für die Durchführung von Verkehrswertgutachten

Der RH bemängelte, dass die ÖBB–Immobilien GmbH bei Verkäufen mit einem Wert von unter 35.000 EUR generell kein Verkehrswertgutachten einholte. Dies fiel umso mehr ins Gewicht, als im überprüften Zeitraum rd. 33 % ihrer Verkäufe von dieser Ausnahme betroffen waren.

Darüber hinaus kritisierte der RH, dass die ÖBB–Immobilien GmbH auch Verkäufe mit einem Kaufpreis über 35.000 EUR tätigte, ohne zuvor ein Verkehrswertgutachten eingeholt zu haben. Dies widersprach den eigenen Regelungen des Unternehmens.

Er empfahl der ÖBB–Immobilien GmbH, ihre interne Vorgabe stets einzuhalten, bei Verkäufen mit einem Wert von über 35.000 EUR externe Gutachten einzuholen.



- 15.3 Die ÖBB–Infrastruktur AG und die ÖBB–Immobilien GmbH wiesen in ihren Stellungnahmen auf das Spannungsfeld zwischen Vergaberecht und Rotationsprinzip, das aufgrund eines RH–Berichts im Jahr 2008 eingeführt worden sei, und auf einen Abstimmungstermin mit der ÖBB–Business Competence Center GmbH im Dezember 2022 hin, um vergaberechtliche Fragen abzuklären. Ziel sei, die Vergabe von Gutachten auf Basis von Rahmenvereinbarungen unter Berücksichtigung der Verteilung der Auftragsvolumina zu ermöglichen und dadurch die Rotation sicherzustellen.

Verkaufsprozess

Gesamtanalyse – Kaufpreise

- 16.1 Der RH analysierte 309 Verkäufe²⁹ bei der ÖBB–Immobilien GmbH und 21 Verkäufe bei der Post AG. Davon nicht umfasst waren vor allem die Verkäufe der ÖBB–Immobilien GmbH mit einem Verkaufswert unter 35.000 EUR, die ein Drittel aller Verkäufe ausmachten (TZ 15).

In der folgenden Tabelle werden die Mehrerlöse (das ist das Ausmaß, um das der erzielte Kaufpreis den Gutachtenswert übersteigt) bei Direktverkäufen jenen bei Verkäufen mit vorangegangener Interessentensuche gegenübergestellt. Bei den Verkäufen mit vorangegangener Interessentensuche sind zudem die Auswirkungen der Größe des Interessentenkreises (ein oder mehr Bieter; ein oder mehr Biiterrunden) auf die Höhe des Kaufpreises ausgewiesen:

²⁹ Von den 540 gemeldeten Verkäufen schied der RH zunächst jene aus, bei denen kein Gutachten (178 Verkäufe) vorliegen musste bzw. vorlag. Weiters schied er 28 Verkäufe am Wiener Nordbahnhof aus, weil den einzelnen Verkäufen kein konkreter Gutachtenswert zugeordnet werden konnte, sowie drei Verkäufe am Hauptbahnhof, denen Juryverfahren vorausgingen. 22 Transaktionen, die z.B. Nachbesserungen (zumeist für außerhalb des überprüften Zeitraums liegende Verkäufe) oder Wertsicherungszahlungen darstellten, blieben ebenso unberücksichtigt.



Tabelle 4: Analyse Verkaufserlöse

Verkäufe	ÖBB–Immobilien GmbH	Post AG
Gesamtanzahl der analysierten Verkäufe	309	21
Anzahl der Direktverkäufe (in % der Gesamtanzahl)	155 (50 %)	5 (24 %)
Mehrerlös im Vergleich zum Gutachtenswert bei Direktverkäufen	2,51 % (155 Fälle)	18,49 % (5 Fälle)
Kaufpreis bis 100.000 EUR	12,38 % (110 Fälle)	7,83 % (4 Fälle)
Kaufpreis ab 100.001 EUR bis 1 Mio. EUR	6,99 % (35 Fälle)	–
Kaufpreis über 1 Mio. EUR	0,37 % (10 Fälle)	19,35 % (1 Fall)
Anzahl der Verkäufe mit vorangegangener Interessentensuche (in % der Gesamtanzahl)	154 (50 %)	16 (76 %)
Mehrerlös im Vergleich zum Gutachtenswert bei Interessentensuchen	64,00 % (154 Fälle)	16,45 % (16 Fälle)
Mehrerlös bei bis zu 1 Bieter	9,21 % (81 Fälle)	-5,17 % (8 Fälle) ¹
Mehrerlös bei mehr als 1 Bieter	89,87 % (73 Fälle)	21,18 % (8 Fälle)
Mehrerlös bei bis zu 1 Biiterrunde	74,58 % (111 Fälle)	-14,98 % (6 Fälle) ¹
Mehrerlös bei mehr als 1 Biiterrunde	50,76 % (43 Fälle)	20,75 % (10 Fälle)
Kaufpreis bis 100.000 EUR	24,44 % (47 Fälle)	-11,19 % (4 Fälle) ¹
Mehrerlös bei bis zu 1 Bieter	15,70 % (34 Fälle)	-27,87 % (3 Fälle) ¹
Mehrerlös bei mehr als 1 Bieter	55,45 % (13 Fälle)	63,40 % (1 Fall)
Mehrerlös bei bis zu 1 Biiterrunde	15,75 % (38 Fälle)	-27,87 % (3 Fälle) ¹
Mehrerlös bei mehr als 1 Biiterrunde	82,45 % (9 Fälle)	63,40 % (1 Fall)
Kaufpreis ab 100.001 bis 1 Mio. EUR	27,61 % (77 Fälle)	23,50 % (11 Fälle)
Mehrerlös bei bis zu 1 Bieter	12,22 % (38 Fälle)	2,21 % (5 Fälle)
Mehrerlös bei mehr als 1 Bieter	43,13 % (39 Fälle)	35,12 % (6 Fälle)
Mehrerlös bei bis zu 1 Biiterrunde	17,15 % (55 Fälle)	-7,56 % (3 Fälle) ¹
Mehrerlös bei mehr als 1 Biiterrunde	53,09 % (22 Fälle)	31,23 % (8 Fälle)
Kaufpreis über 1 Mio. EUR	71,84 % (30 Fälle)	14,29 % (1 Fall)
Mehrerlös bei bis zu 1 Bieter	7,80 % (9 Fälle)	–
Mehrerlös bei mehr als 1 Bieter	96,45 % (21 Fälle)	14,29 % (1 Fall)
Mehrerlös bei bis zu 1 Biiterrunde	91,68 % (18 Fälle)	–
Mehrerlös bei mehr als 1 Biiterrunde	50,33 % (12 Fälle)	14,29 % (1 Fall)

¹ Die ÖBB–Immobilien GmbH verkaufte sechs Objekte, die Post AG vier Objekte unter den in den Gutachten festgestellten Werten; die Unterschreitungen der ÖBB–Immobilien GmbH lagen zwischen 0,25 % und 13 %, jene der Post AG zwischen 10 % und 38 %. Aufgrund der geringen Gesamtanzahl an Verkäufen der Post AG bewirkten diese Unterschreitungen eine negative durchschnittliche Kaufpreisabweichung. Laut Angaben der Post AG handelt es sich bei den hohen Unterschreitungen um Verkäufe von alten Postfilialen, bei denen es zunächst keine namhaften Interessenten gab und ein Verkauf nur gelang, nachdem die Mindestverkaufspreise neu festgesetzt worden waren.

Quellen: ÖBB–Immobilien GmbH; Post AG



Die Analyse der Verkäufe der ÖBB–Immobilien GmbH und der Post AG zeigte folgende Unterschiede zwischen Direktverkäufen und den Verkäufen mit vorangegangener öffentlicher Interessentensuche:

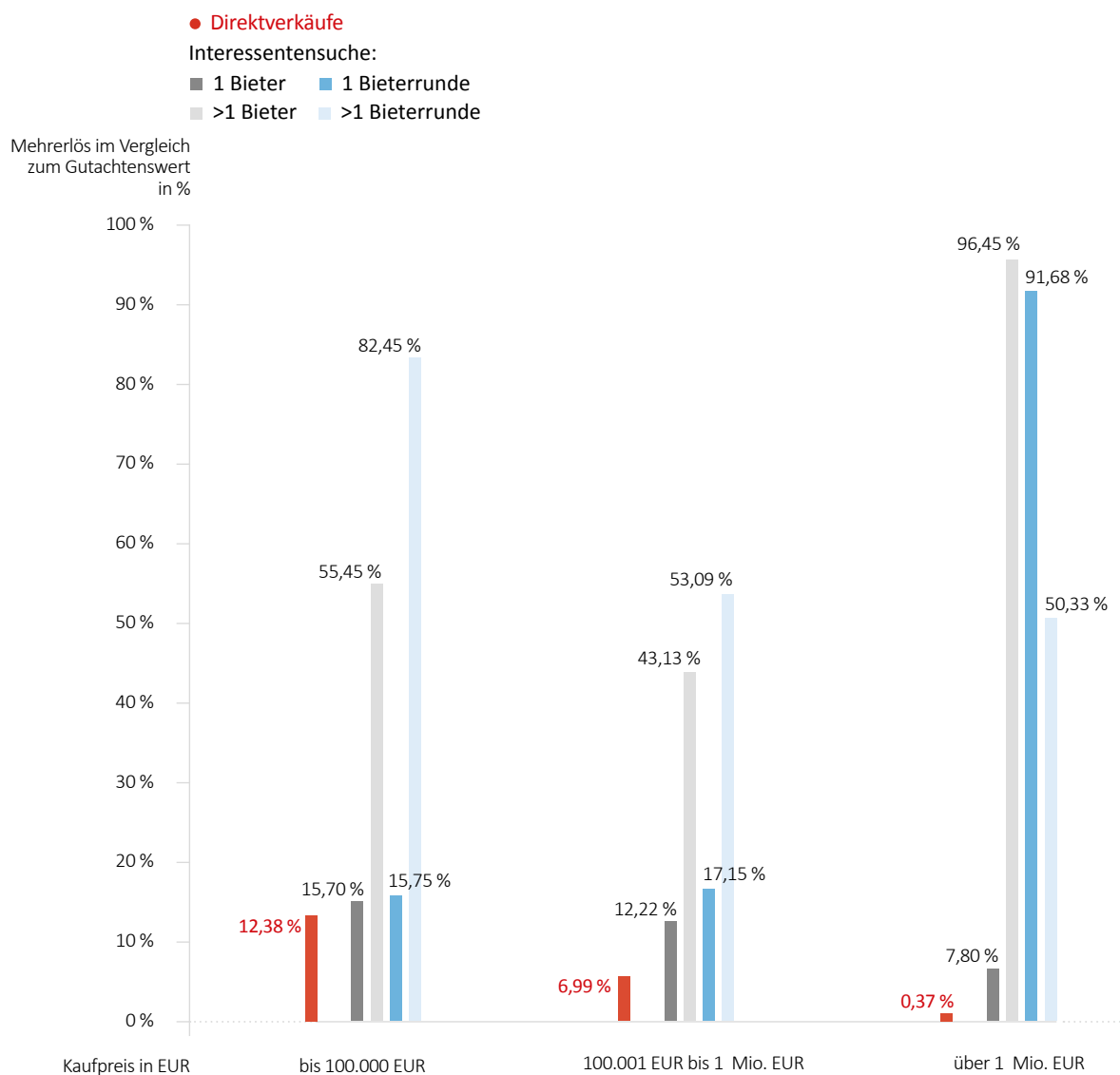
- Rund 50 % der Verkäufe der ÖBB–Immobilien GmbH wurden direkt durchgeführt (155 Verkäufe), rd. 50 % erfolgten mittels öffentlicher Interessentensuche (154 Verkäufe). Bei der Post AG war das Verhältnis 24 % zu 76 %.
- Dabei zeigte sich, insbesondere bei der ÖBB–Immobilien GmbH, dass fast alle bei einer öffentlichen Interessentensuche erzielten Mehrerlöse (im Vergleich zum Gutachtenswert) höher waren als die bei Direktverkäufen erzielten Erlöse.

ÖBB–Immobilien GmbH:

- Die Mehrerlöse lagen bei der öffentlichen Interessentensuche bei durchschnittlich 64 %, bei Direktverkäufen durchschnittlich bei nur 2,51 %.
- Gab es mehr als einen Interessenten oder fand mehr als eine Bierrunde statt, wurden auch höhere Preise erzielt. Dies war in allen Preissegmenten festzustellen: bis 100.000 EUR, von 100.001 EUR bis 1 Mio. EUR und über 1 Mio. EUR.
- Im Preissegment über 1 Mio. EUR war in der ÖBB–Immobilien GmbH der Unterschied zwischen Direktverkäufen und öffentlicher Interessentensuche am größten: So lag der Mehrerlös bei Direktverkäufen bei 0,37 %, bei der öffentlichen Interessentensuche hingegen zwischen rd. 8 % (ein Bieter) und rd. 96 % (mehrere Bieter).

Dies veranschaulicht die nachfolgende Abbildung:

Abbildung 1: Analyse Verkaufserlöse der ÖBB-Immobilien GmbH



Quelle: ÖBB-Immobilien GmbH; Darstellung: RH

Post AG:

Bei den 16 Verfahren mit öffentlicher Interessentensuche der Post AG waren die Mehrerlöse im Vergleich zum Gutachtenswert mit durchschnittlich 16,45 % in etwa so hoch wie bei ihren fünf Direktverkäufen.



- 16.2 Der RH hob auf Basis seiner Analyse von 309 Verkäufen der ÖBB–Immobilien GmbH und 21 Verkäufen der Post AG die Bedeutung einer öffentlichen Interessentensuche hervor.

Besonders war dies bei der ÖBB–Immobilien GmbH der Fall. Dort lagen die Mehrerlöse nach öffentlichen Interessentensuchen bei durchschnittlich 64 %, bei Direktverkäufen hingegen durchschnittlich bei nur 2,51 %.

Als weitere Tendenz zeigte sich bei der ÖBB–Immobilien GmbH, dass bei mehr als einem Interessenten oder bei mehr als einer Biiterrunde auch höhere Preise erzielt wurden.

Die bei der öffentlichen Interessentensuche und damit am Markt erzielten Preise sind ein Beleg dafür, dass die Verkehrswertgutachten, die bei Direktverkäufen der Maßstab sind, das am Markt erzielbare Potenzial deutlich verfehlen. Es zeigte sich, dass sie nur sehr eingeschränkt einen Nachweis für die Marktkonformität darstellten. Dies unterstützt die Empfehlung der Europäischen Kommission, einer öffentlichen Interessentensuche (= Bietverfahren) den Vorzug zu geben.

Vor diesem Hintergrund kritisierte der RH, dass rund die Hälfte der 309 Verkäufe der ÖBB–Immobilien GmbH und rund ein Viertel der 21 Verkäufe der Post AG direkt durchgeführt wurden. Damit wurde ein erhebliches Erlöspotenzial nicht gehoben.

Er empfahl der ÖBB–Immobilien GmbH und der Post AG, die zum Verkauf stehenden Liegenschaften möglichst öffentlich in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungsfreien Bietverfahren anzubieten.

- 16.3 (1) Die ÖBB–Immobilien GmbH teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die ÖBB–Infrastruktur AG Direktverkäufe in gut begründeten und transparent ausgewiesenen Fällen durchaus als (volks-)wirtschaftlich sinnvoll erachte.

Die Voraussetzungen für den Verkauf einer Liegenschaft seien individuell unterschiedlich, hingen einerseits stark vom Markt und andererseits von Lage, Konfiguration und Nutzbarkeit der Liegenschaft sowie von rechtlichen Rahmenbedingungen ab. Bedauerlicherweise hätten aber jene Parameter, die den Ausschlag für die Wahl des Verfahrens im jeweils konkreten Verwertungsfall gegeben hätten, in der Darstellung des RH keine Berücksichtigung gefunden.

Direktverkäufe stünden entweder im Zusammenhang mit einer Kosten–Nutzen–Rechnung, wenn die rechtlichen und faktischen Begebenheiten der Liegenschaft gegen eine öffentliche Interessentensuche sprechen würden (z.B. Belastung der Liegenschaft mit Bestandverträgen oder einem fremden Superädifikat; fehlender

Zugang zum öffentlichen Gut), oder es bestehe ein öffentliches Interesse am Direktverkauf, etwa weil dadurch volkswirtschaftliche Vorteile generiert würden.

Die ÖBB verfüge diesbezüglich seit 2017 über eine vom Aufsichtsrat der ÖBB–Holding AG vorgegebene Richtlinie. Inhaltlich gebe es viele Beispiele, etwa die Vergabe des Komplexes Kundratstraße an die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt (AUVA) für den Ausbau der öffentlichen Gesundheitseinrichtungen, im Konkreten den Bau eines Rehabilitationszentrums für Traumapatienten.

Ergänzend dazu habe die Detailanalyse der im Betrachtungszeitraum durchgeführten Transaktionen ergeben, dass von den 155 Direktverkäufen rd. 70 Verkäufe aus Arrondierungen und rd. 60 Verkäufe aufgrund eines öffentlichen Interesses abgewickelt worden seien. Auch bei den restlichen 25 Transaktionen würden dokumentierte Gründe für den Direktverkauf vorliegen (z.B. Belastungen, Grundstückstausch).

Der RH kritisiere die Direktverkäufe insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass bei Bietverfahren durchschnittlich eine größere Differenz zwischen Gutachtenswert und Kaufpreis erzielt werden könne. Diese Betrachtung greife allerdings zu kurz, da oftmals die Begebenheiten der Liegenschaften einen Direktverkauf begründen und gleichzeitig gegen einen höheren Erlös in einem Bietverfahren sprechen würden. Wenn etwa eine Liegenschaft keinen Zugang zum öffentlichen Gut habe (Arrondierungsfläche), kämen im Regelfall nur die Anrainerinnen und Anrainer als potenzielle Käufer für die Liegenschaft infrage. Ein Bietverfahren würde hier nicht zu dem Mehrwert führen wie eine Ausschreibung eines frei zugänglichen Baugrundes. Aus diesem Grund sei auch die Ableitung des RH, wonach bei Bietverfahren immer ein höherer Kaufpreis zu erzielen sei, irreführend, zumal Bietverfahren auch einen nicht unbeachtlichen finanziellen Aufwand bedeuteten. Der pauschale Vergleich unterschiedlicher Sachverhalte wie in der Abbildung 1 sei aus Sicht der ÖBB nicht möglich, da die Grundvoraussetzungen jeder Liegenschaft anders seien.

Die 309 überprüften Transaktionen würden sich im Verhältnis 50 : 50 zwischen Bietverfahren und Direktverkäufen verteilen; bei der Betrachtung des Transaktionswertes drehe sich das Verhältnis klar in Richtung der Bietverfahren: 80 % der erzielten Verkaufserlöse seien aufgrund der Durchführung von Bietverfahren erzielt worden. Die ÖBB–Immobilien GmbH übermittelte mit ihrer Stellungnahme dazu eine Tabelle, aus der ersichtlich sei, dass mit der Höhe des Verkaufspreises auch der Anteil der Bietverfahren und der daraus erzielte Erlös gestiegen seien. Demnach belaufe sich der Anteil der Bietverfahren an der Anzahl der Transaktionen (insgesamt 309) auf 50 %, der Anteil der Erlöse aus den Bietverfahren an den Erlösen aller 309 Verkäufe (insgesamt 248,76 Mio. EUR) liege sogar bei 80 %.



Zur Feststellung des RH, die Verkehrswertgutachten seien nur eingeschränkt ein Nachweis für die Marktkonformität, hielt die ÖBB–Immobilien GmbH fest, dass Gutachter den objektiven Wert der Liegenschaft festzustellen hätten und keine spekulativen Gesichtspunkte bei ihrer Bewertung heranziehen dürften. Ein Gutachter treffe seine Einschätzungen auf Basis von ihm vorliegenden Transaktions– und Vergleichsdaten, ein Bieter hingegen preise in sein Gebot die von ihm antizipierte zukünftige Marktentwicklung ein. In Zeiten steigender Märkte – wie bis zum Frühjahr 2022 – ergebe sich daraus eine Differenz zwischen Schätzwert und Bietergeboten. Da sich der Immobilienmarkt im überprüften Zeitraum oftmals von Fundamentaldaten entfernt habe, sei es zu den teilweise extremen Abweichungen zwischen Gutachtenswert und finalem Kaufpreis gekommen. Dies habe aber gerade jene Fälle betroffen, die sich aufgrund der Marktgängigkeit für ein öffentliches Bietverfahren geeignet hätten und bei denen sich oftmals eine Vielzahl von Bietern vehement um den Zuschlag bemüht habe.

(2) Die Post AG führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie in der Regel Liegenschaftsverkäufe in Bietverfahren durchführe. Ausgenommen davon seien Flächen, die nicht allgemein verwertbar seien. In Summe habe dies Grundstücksflächen im Ausmaß von rd. 644 m² betroffen bzw. nur ca. 14 % der in diesem Zeitraum erzielten Kaufpreise. Bei jedem Direktverkauf sei der Wert des Gutachtens übertroffen worden (um 7 % bis 119 %; im Schnitt um 18 %).

- 16.4 Der RH entgegnete der ÖBB–Immobilien GmbH, dass – ungeachtet der pauschalen Vergleichen inhärenten Schwächen bezüglich Gültigkeit für den Einzelfall – die in Tabelle 4 dargestellten Mehrerlöse im Vergleich zum Gutachtenswert die Vorteile von Bietverfahren – die mit der Anzahl der Bieter und der Bieterunden noch stiegen – gegenüber Direktverkäufen deutlich machten.

Sachlich begründete Direktverkäufe (z.B. Verkäufe für den Ausbau öffentlicher Gesundheitseinrichtungen) kritisierte der RH nicht.

Dass mit den Bietverfahren aus 50 % der Transaktionen 80 % der Erlöse erzielt wurden, war vor allem auch durch die höheren Erlöse bei Bietverfahren begründet. Dies unterstreicht die Aussage des RH (höhere Erlöserzielung durch Bietverfahren).

Zur Eignung der Verkehrswertgutachten hielt der RH gegenüber der ÖBB–Immobilien GmbH fest, dass die angeführte vergangenheitsbezogene Wertermittlung (Transaktions– und Vergleichsdaten) den Nachweis der Marktkonformität erschwert, weil Preisentwicklungen zu spät Berücksichtigung finden und damit Erlöspotenziale nicht genutzt werden. Ergänzend verwies der RH auf die Wichtigkeit der Wahl des Verfahrens zur Wertermittlung. Im Übrigen verwies der RH auf die Stellungnahme der ÖBB–Immobilien GmbH in TZ 18, in der sie die Umsetzung von Prozessverbesserungen bei Verkäufen mit öffentlicher Interessentensuche in Aussicht stellte.



Detailüberprüfung von Verkäufen

- 17 Aus insgesamt 586 Immobilienverkäufen überprüfte der RH nach risikoorientierten Gesichtspunkten 34 Verkäufe der ÖBB–Immobilien GmbH und drei Verkäufe der Post AG näher. Von den 34 überprüften Verkäufen der ÖBB–Immobilien GmbH erfolgten 20 mit öffentlichen Interessentensuchen, 14 waren Direktverkäufe ohne öffentliche Interessentensuchen. Den drei überprüften Immobilienverkäufen der Post AG gingen öffentliche Interessentensuchen voraus.

Verkäufe mit öffentlicher Interessentensuche

Prozessvorgabe

- 18.1 (1) Bei öffentlichen Interessentensuchen war nach der Prozessbeschreibung der ÖBB–Immobilien GmbH vorweg festzulegen, ob diese ein– oder mehrstufig erfolgt; das Verfahren konnte bei Bedarf begründet und dokumentiert abgewandelt werden.

Die Kommunikation der geplanten Verfahrensabläufe gestaltete die ÖBB–Immobilien GmbH unterschiedlich. Sie legte in den Verkaufsmappen die Ausgestaltung des Bietverfahrens teilweise nicht genau fest („die Verkaufstransaktion [wird] über eine öffentliche Ausschreibung eingeleitet“) bzw. kündigte ein „zweistufiges oder mehrstufiges, schriftliches Bestbieterverfahren“ an. Demgegenüber stellt die Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Beihilfenbegriff hohe Anforderungen an die Transparenz: Es sollten in allen Phasen des Bietverfahrens alle Interessenten ordnungsgemäß informiert sein.³⁰

Dagegen regelte die ÖBB–Immobilien GmbH die Prozessschritte für Online–Schaltungen im Detail; sie waren durch Bildschirmfotos mit dem Datum bei Beginn und Ende der Einschaltung nachzuweisen; die Einhaltung dieser Vorgaben war allerdings mangelhaft.

Kriterien für die Anzahl der Bierrunden legte die ÖBB–Immobilien GmbH nicht fest. Die Anzahl richtete sich nach dem Ablauf des Verfahrens.

Der Prozess in der ÖBB–Immobilien GmbH sah für mehrstufige Bietverfahren die schriftliche Einladung der Bieter zu einer mündlichen oder schriftlichen Verhandlungsrunde vor; der Prozess gab nicht dezidiert vor, welche Bieter z.B. zur letzten Bierrunde einzuladen waren. Für Nachverhandlungen definierte der Prozess keine Vorgaben (z.B. Vier–Augen–Prinzip, detaillierte Protokollierung).

³⁰ Eder, Aufhebung der Grundstücksmitteilung, BRZ 2016, 184



(2) Der Verkaufsprozess der Post AG enthielt keine Vorgaben zu verpflichtenden öffentlichen Interessentensuchen oder zur schriftlichen Aufforderung zur letzten Bierrunde. Bei den drei vom RH überprüften Verkäufen führte die Post AG eine öffentliche Interessentensuche durch.

- 18.2 (1) Der RH erachtete die Regelung des Ablaufs der Bietverfahren in den Prozessen der ÖBB–Immobilien GmbH als nicht ausreichend, z.B. fehlte die Verpflichtung zur Protokollierung der Nachverhandlungen, um die Bietergleichbehandlung darlegen zu können. Auch war die Information über die Bietverfahren wenig transparent. Dadurch waren die Vorgaben der Bekanntmachung der Europäischen Kommission aus Sicht des RH nicht ausreichend abgebildet. Der RH erachtete eine klare Festlegung des Verkaufsverfahrens und der Anzahl der Bierrunden sowie die ordnungsgemäße Information an alle Bieter (Interessenten) im Sinne der Transparenz als erforderlich.

(2) Der RH bemängelte, dass der Prozess der Post AG keine verpflichtende öffentliche Interessentensuche vorsah und der Aufruf zur letzten Bierrunde nicht schriftlich zu erfolgen hatte. Dies stand nicht im Einklang mit der Bekanntmachung der Europäischen Kommission, die zur Sicherstellung der Marktkonformität ein wettbewerbliches, transparentes, diskriminierungsfreies und bedingungsfreies Bietverfahren bevorzugt (TZ 14).

Der RH empfahl der ÖBB–Immobilien GmbH, den Ablauf der Bietverfahren anhand von Kriterien vorweg eindeutig festzulegen und den Bietern transparent zu kommunizieren, um diesen die Möglichkeit zu geben, ihr Höchstgebot zu legen.

Der Post AG empfahl der RH, eine öffentliche Interessentensuche vorzugeben und im Verkaufsprozess festzulegen, dass der Aufruf zur letzten Bierrunde schriftlich zu erfolgen hat.

- 18.3 (1) Die ÖBB–Immobilien GmbH führte in ihrer Stellungnahme aus, schon vor Vorliegen des Prüfungsergebnisses einen Workshop zum Thema Bietverfahren abgehalten zu haben, bei dem die unterschiedlichen Möglichkeiten, Auktions– bzw. Bietverfahren auszugestalten, evaluiert worden seien. Die nunmehr vorliegenden Empfehlungen des RH würden intensiv in die Betrachtung miteinbezogen. Aus Sicht der ÖBB gebe es hierbei zwei unterschiedliche Zielsetzungen, die in einem gewissen Spannungsverhältnis stünden. Je stärker das Bietverfahren vorab determiniert werde, desto weniger lasse sich auf den Verlauf des Bietverfahrens Rücksicht nehmen, was sich wiederum negativ auf den Kaufpreis auswirken könne (etwa wenn nachträglich nicht eine weitere Bierrunde aufgrund des überraschend hohen Interesses oder geringen Abstands zwischen Höchst– und Zweitbieter abgehalten werden könne). Die ÖBB–Immobilien GmbH werde sich auch weiterhin mit diesem Thema auseinandersetzen, die Empfehlung aufnehmen und detailliertere Regeln implementieren.



Die einheitlichen Parameter für ein praxistaugliches, effizientes und transparentes Bietverfahren würden zur Zeit der Stellungnahme nachgeschärft. Anschließend sei die zeitnahe Ausrollung geplant.

(2) Die Post AG teilte in ihrer Stellungnahme mit, die Empfehlung in den Verkaufsprozess aufzunehmen.

Hauptbahnhof (ÖBB–Immobilien GmbH)

- 19.1 Beim öffentlichen Verkauf von acht Bauplätzen (am Wiener Hauptbahnhof, Kaufpreis insgesamt 65,55 Mio. EUR) gab es zwischen fünf und elf Bieter je Bauplatz. In den Verfahrensbestimmungen war ausgeführt, dass der Vertrag mit dem Bestbieter abzuschließen war und dass sich die Verkäuferin vorbehielt, nach eigenem Ermessen weitere Angebotsrunden durchzuführen. Aufgrund mehrerer Anfragen erhielten die Interessenten, die einen Teilnahmeantrag gestellt hatten, die Auskunft, dass „von Seiten der Ausloberin nicht beabsichtigt ist, weitere Verhandlungsrunden durchzuführen. Diese behalten wir uns nur für den unwahrscheinlichen Fall, dass zwei oder mehrere Bieter für einen Bauplatz ein identes Angebot legen, vor.“ Letztlich führte die ÖBB–Immobilien GmbH nur eine Bierrunde durch.

Bei drei Bauplätzen war das zweitbeste Angebot nur geringfügig niedriger als das Höchstgebot: um 1,23 % bei einem Höchstgebot von 7,51 Mio. EUR, um 5,36 % bei einem Höchstgebot von 5,60 Mio. EUR und um 11,89 % bei einem Höchstgebot von 15,01 Mio. EUR.

- 19.2 Der RH kritisierte, dass der Ablauf des Verkaufsverfahrens von acht Bauplätzen am Hauptbahnhof Wien im Vorhinein nicht hinreichend festgelegt war; auch die von der ÖBB–Immobilien GmbH infolge von Anfragen erteilte Auskunft ließ die Bieter über die Anzahl der Bierrunden im Unklaren. Damit war nach Ansicht des RH den Bietern nicht ausreichend Möglichkeit gegeben, ihr Höchstgebot zu legen. Die hohe Anzahl an Bietern (bis zu elf) und der teilweise geringe Unterschied zwischen den Angeboten waren Indizien, dass ein Markt mit ausreichend Wettbewerb vorhanden war und höhere Preise erzielbar gewesen wären. Daher erfüllte dieses Verfahren nach Ansicht des RH die Anforderungen an ausreichende Transparenz und ausreichenden Wettbewerb nicht.

Der RH verwies auf seine Empfehlung in TZ 18, den Ablauf des Bietverfahrens im Vorhinein eindeutig festzulegen und transparent zu kommunizieren.

- 19.3 Laut Stellungnahme der ÖBB–Immobilien GmbH hätten bei den zum Verkauf stehenden Grundstücken keine wirtschaftlichen Unklarheiten mehr bestanden, da die Flächenwidmung inklusive Bebauungsbestimmungen bereits endgültig vorgelegen sei. Aus diesem Grund sei die Durchführung eines mehrstufigen Verfahrens als nicht



notwendig erachtet worden. Den Bietern sei im Vorfeld kommuniziert worden, dass ein einstufiges Verfahren vorgesehen sei. Als Vorteile eines einstufigen Verfahrens erachte sie die Kürze des Verfahrens, weitgehende Transparenz für die Bieter, keine Diskussionen darüber, welche Bieter im Verfahren bleiben bzw. ausgeschieden würden – somit auch keine Diskussion über eine eventuelle Diskriminierung von Bietern –, und das geringe Risiko von Rechtsstreitigkeiten.

- 19.4 Der RH entgegnete der ÖBB–Immobilien GmbH, dass es Anfragen von Interessenten über den Verfahrensablauf gegeben hatte und die dazu erteilten Informationen – im Falle von identen Angeboten eine weitere Verhandlungsrunde durchzuführen – offenließen, ob weitere Bierrunden stattfinden würden.

Er erachtete die von der ÖBB–Immobilien GmbH aufgelisteten Vorteile eines einstufigen Verfahrens, etwa die Vermeidung von Diskussionen über den Verbleib von Bietern im Verfahren und damit über allfällige Diskriminierungen von Bietern, als nicht geeignet, den Verzicht auf Erlöspotenziale durch weitere Bierrunden zu begründen. Aus Sicht des RH sollten vielmehr bereits vorweg klare Kriterien festgelegt werden, welche Bieter im Verfahren bleiben bzw. auszuschneiden sind.

Wohnhäuser Werndlgasse (ÖBB–Immobilien GmbH)

- 20.1 (1) Beim Verkauf von zwei Wohnhausanlagen in der Werndlgasse in Wien (Kaufpreis 18,55 Mio. EUR) durch die ÖBB–Immobilien GmbH war im Falle des Vorliegens mehrerer Angebote ein mehrstufiges Meistbieter–Ermittlungsverfahren vorgesehen, mit dem Recht der ÖBB–Immobilien GmbH, den Verkaufsprozess jederzeit einseitig abzuändern, zu unterbrechen oder vorzeitig zu beenden. Insbesondere behielt sich die ÖBB–Immobilien GmbH vor, Bieter geeigneter Angebote zu Nachverhandlungen einzuladen. Für die Nachverhandlungen waren im Prozess keine Vorgaben festgelegt (z.B. Vier–Augen–Prinzip, detaillierte Protokollierung).

(2) Die Aufforderung zur letzten (dritten) Bierrunde erging nur an die beiden Höchstbieter.

(3) Der in der dritten Runde unterlegene Bieter lag in der zweiten Bierrunde mit seinem Angebot um 460.000 EUR über dem Angebot des Zweitgereihten, das auf 18,04 Mio. EUR lautete. Der Zuschlagspreis (18,55 Mio. EUR) überstieg das Angebot des Zweitgereihten um 50.000 EUR.

(4) Die ÖBB–Immobilien GmbH änderte während des Bietverfahrens die Bedingungen: Sie legte vor der Einladung zur dritten Runde fest, dass für beide zum Verkauf stehenden Wohnhausanlagen zu bieten war und schied einen Bieter der zweiten Runde aus, weil dieser nur für eine Wohnhausanlage geboten hatte.



20.2 Der RH kritisierte,

- dass der im Vorhinein kommunizierte Verfahrensablauf zu unbestimmt war,
- dass die Einladung zur letzten Runde nur an die beiden Höchstbieter erging und
- dass die Verkaufsbedingungen während des Verfahrens aus nicht nachvollziehbaren Gründen geändert wurden.

Der RH bewertete daher die Anforderungen an Transparenz und Wettbewerb nicht als vollständig erfüllt. Er verwies auf seine Empfehlung in TZ 18 zur zeitgerechten Festlegung und transparenten Kommunikation des Ablaufs des Bietverfahrens.

20.3 Die ÖBB–Immobilien GmbH führte in ihrer Stellungnahme aus, dass die Wohnhausanlagen durch die Werndl gasse in zwei Teile geteilt seien und daher ursprünglich zwar zeitgleich, aber doch getrennt zum Kauf angeboten worden seien. In der zweiten Bieterrunde habe der Bestbieter einen einheitlichen Gesamtpreis für beide Teile geboten. Der Bieter mit dem zweithöchsten Angebot habe einen noch zu verhandelnden Preisaufschlag zwischen 200.000 EUR und 850.000 EUR angeboten, falls er den Zuschlag für beide Teile erhalten sollte. Zwei Bieter hätten jeweils nur für einen der beiden Teile geboten; diese beiden Gebote seien jeweils an dritter Stelle gelegen.

Aufgrund des Verlaufs des Bietverfahrens und dieser Angebotssituation sei davon auszugehen gewesen, dass ein Verkauf beider Teile in einem Paket zum höchsten Preis führen würde. Der Bieter mit dem insgesamt dritthöchsten Gebot sei aufgrund des großen Abstands zu dem zweithöchsten und höchsten Angebot nicht zur letzten Bieterrunde eingeladen worden.

20.4 Der RH wiederholte gegenüber der ÖBB–Immobilien GmbH, dass der Verkaufsprozess aus den von ihm angeführten Kritikpunkten die Anforderungen an Transparenz und Wettbewerb grundsätzlich nicht erfüllte. Aus seiner Sicht war ein von Beginn an klar festgelegter Verfahrensablauf wesentlich für die Gleichbehandlung der Bieter. Dieser Verfahrensablauf hätte sowohl Angebote für den Einzelverkauf der beiden Wohnhausanlagen als auch für einen Paketverkauf vorsehen können.

Wohnhaus Treustraße (ÖBB–Immobilien GmbH)

21.1 (1) Das Gutachten zur Verkehrswertermittlung für den Verkauf eines Mehrfamilienwohnhauses in der Treustraße in Wien durch die ÖBB–Immobilien GmbH (Kaufpreis 4,83 Mio. EUR) enthielt Hinweise, dass dem Gutachter möglicherweise wertsteigernde Unterlagen (Bebauungspläne über einen möglichen Dachbodenausbau) und Daten (Lebenserwartung der Mieterinnen und Mieter) nicht bekannt gegeben wurden. Die ÖBB–Immobilien GmbH teilte dem RH mit, dem Gutachter alle angeforderten Unterlagen übermittelt zu haben.



(2) Nach zwei Bierrunden forderte die ÖBB–Immobilien GmbH die Bieter zur „dritten und voraussichtlich gleichzeitig letzten Runde“ auf. In dieser dritten Runde – eine weitere Bierrunde folgte nicht – lagen die zwei Angebote um 13.000 EUR auseinander, dies bei einem Kaufpreis von 4,83 Mio. EUR.

(3) Die Protokolle über die Angebotsöffnungen waren fehlerhaft:

- Das Angebot der Kaufgesellschaft wurde in der ersten Runde als Angebot einer anderslautenden GmbH geführt (diese hatte jedoch nicht teilgenommen),
- die Uhrzeit des Einlangens wurde, obwohl im Formular vorgesehen, nicht eingetragen,
- die ÖBB–Immobilien GmbH verwendete uneinheitliche Angebotsöffnungsprotokolle,
- die Gründe für das Ausscheiden von Angeboten protokollierte sie nicht.

21.2 Der RH kritisierte, dass die ÖBB–Immobilien GmbH beim Verkauf eines Wohnhauses in der Treustraße in Wien dem Gutachter nicht alle Unterlagen bereitstellte, sodass dieser einen Hinweis auf fehlende Unterlagen für die Verkehrswertermittlung in seinem Gutachten festhielt; damit war nicht sichergestellt, die höchstmögliche Bewertung und den höchstmöglichen Erlös erzielt zu haben.

Der RH empfahl der ÖBB–Immobilien GmbH, stets alle werterhöhenden bzw. wertbestimmenden Unterlagen bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen und den Gutachterinnen bzw. Gutachtern alle relevanten Unterlagen zu übermitteln.

Der RH bemängelte die unpräzise Einladung zur letzten Bierrunde. Dadurch konnte sich die ÖBB–Immobilien GmbH offenhalten, das Verfahren abubrechen oder weiterzuführen, abhängig davon, wer der Höchstbieter war.

Der RH empfahl der ÖBB–Immobilien GmbH, die Aufforderung zur letzten Bierrunde eindeutig zu gestalten, um sicherzustellen, dass die Bieter ihr Höchstangebot legen können.

Der RH verwies auf die von der ÖBB–Immobilien GmbH verwendeten unterschiedlichen Angebotsöffnungsprotokolle und darauf, dass sie fehlerhaft bzw. unvollständig befüllt wurden.

Er empfahl der ÖBB–Immobilien GmbH, einheitliche Unterlagen im Verwertungsprozess und eine vollständige Protokollführung sicherzustellen, da dies der Dokumentation eines regelkonformen Bietverfahrens dient.

21.3 Die ÖBB–Immobilien GmbH führte in ihrer Stellungnahme aus, die Ausschreibung über ein mehrstufiges Bietverfahren vorweg festgelegt und in den Verkaufsunterlagen entsprechend kommuniziert zu haben. Die Einladung habe darauf hingewiesen,



dass es sich um die „dritte und voraussichtlich gleichzeitig letzte Bierrunde“ handle. In der dritten Bierrunde seien zwei Angebote abgegeben worden, wobei das Angebot des Bestbieters um 13.000 EUR über dem zweitbesten Angebot gelegen sei. Die grundsätzliche Möglichkeit, eine weitere Bierrunde abzuhalten, sei darauf zurückzuführen, dass die ÖBB–Immobilien GmbH flexibel habe bleiben wollen, um allenfalls auf den Verlauf des Bietverfahrens reagieren zu können. Im Übrigen werde auf die Stellungnahme zu TZ 18 verwiesen.

Der Verkauf sei auf Grundlage des Gutachtens eines Sachverständigen erfolgt, dem sämtliche verlangten Unterlagen zur Verfügung gestellt worden seien.

Die ÖBB–Immobilien GmbH nehme die Empfehlungen, die Aufforderung zur letzten Bierrunde eindeutig zu gestalten sowie einheitliche Unterlagen im Verwertungsprozess und eine vollständige Protokollführung sicherzustellen, zur Kenntnis und werde sie umsetzen.

- 21.4 Der RH entgegnete der ÖBB–Immobilien GmbH, dass es im wirtschaftlichen Interesse des Unternehmens liegt, sämtliche werterhöhenden bzw. wertbestimmenden Unterlagen für die Verkehrswertermittlung von sich aus zur Verfügung zu stellen.

Wohnungen Neutorgasse (Post AG)

- 22.1 (1) Die Post AG gründete 2014 eine Projektentwicklungsgesellschaft, um in ihrem historischen Immobilienbestand in der Neutorgasse im 1. Wiener Gemeindebezirk Wohnungen im Premiumsegment („Luxuswohnungen“) zu errichten. Im Jahr 2020 wurde die letzte der insgesamt 25 Wohnungen verkauft (Gesamtkaufpreis insgesamt 43,74 Mio. EUR). Der Verkauf der Wohnungen erfolgte über einen Immobilienmakler. Die Ausschreibung zur Maklersuche wurde vom Bereich Konzern–Immobilien mit dem Bereich Konzerneinkauf abgewickelt. Dabei wurden vier Immobilienmakler direkt angesprochen und zur Angebotslegung eingeladen.

(2) Die Post AG legte unverhandelbare „Katalogfixpreise“ für die Wohnungen fest. Der Verkaufspreis für eine der Wohnungen war dennoch höher als der Katalogfixpreis, weil es zwei Interessenten gab; der Verkaufspreis für eine weitere war etwas niedriger, weil sie schwer zu verkaufen war.

(3) Der Verkauf der Wohnungen erfolgte über eine Anwaltskanzlei. Die Prüfung basierte auf EU–Bestimmungen (Geldtransfer–Verordnung³¹, Barmittel–Verordnung³², Geldwäsche–Richtlinien³³). Die Anwaltskanzlei stellte die Identität der Käufer

³¹ Verordnung (EU) 2015/847, ABl. L 2015/141, 1

³² Verordnung (EU) 2018/1672, ABl. L 2018/284, 6

³³ Richtlinie (EU) 2018/843, ABl. L 2018/156, 43



und gegebenenfalls – wenn der Käufer keine natürliche Person war – den wirtschaftlichen Eigentümer der Käufer fest. Zudem wurden Abfragen in Bezug auf die Beteiligung politisch exponierter Personen am Verkauf durchgeführt. Da diese Erhebungen keine Auffälligkeiten ergaben, erhielt die Post AG keine Rückmeldungen über die Ergebnisse bzw. forderte solche nicht ein. Damit hatte die Post AG keine dokumentierte Kenntnis, wer als wirtschaftlicher Eigentümer von Kaufgesellschaften die Wohnungen erwarb.³⁴

(4) Eine der Wohnungen mit einem Verkaufswert von rd. 4 Mio. EUR wurde an ein Unternehmen mit Sitz in Bulgarien verkauft. Laut Internet-Recherche des RH stand ein Unternehmen mit diesem Namen auf der Liste der Offshore Leaks Database³⁵. Eine Firmenwebsite des Kaufunternehmens war nicht auffindbar.

Im Zuge der Gebarungsüberprüfung des RH holte die Post AG eine Stellungnahme der Anwaltskanzlei ein. Demnach habe die Kanzlei auch den Kreditvertrag, mit dem sich das Unternehmen den Wohnungserwerb finanzierte, und eine in die deutsche Sprache übersetzte Jahressteuererklärung eingeholt. Auch die treuhandkontoführende Bank habe die gesetzlich geforderten Maßnahmen zur Vermeidung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung eingehalten und Prüfmaßnahmen gesetzt; insbesondere habe die Bank Nachweise zur Mittelherkunft eingeholt.

Wegen der Einschätzung der Wohnungsverkäufe Neutorgasse als risikobehaftet entwickelte die Post AG ein Formblatt zur Offenlegung potenzieller Interessenkonflikte (Eigenerklärung der Kaufinteressenten). Für die Verkäufe der Wohnungen Neutorgasse lagen keine ausgefüllten Formblätter vor.

- 22.2 (1) Der RH kritisierte, dass die Post AG die Wohnungen Neutorgasse zu Fixpreisen verkaufte. Dadurch war nicht sichergestellt, dass der höchstmögliche Preis erzielt wird. Der Verkauf einer Wohnung zu einem gegenüber dem Katalogfixpreis höheren Preis zeigte, dass Spielraum für höhere Preise bestanden hätte.

Der RH empfahl der Post AG, für zukünftige Projekte ein Verkaufsverfahren zu wählen, das die Erzielung des höchstmöglichen Preises sicherstellt.

³⁴ Regelungsgegenstand in unmittelbar geltenden EU-Verordnungen – wie der Geldtransfer-Verordnung und der Barmittel-Verordnung – sowie in mehreren Geldwäsche-Richtlinien

³⁵ Die Plattform investigativer Journalisten („The International Consortium of Investigative Journalists“) sammelt die Recherchen zu den Panama Papers, den Offshore Leaks, den Bahamas Leaks und den Paradise Papers. Die Datenbank listet mehr als 785.000 Offshore-Gesellschaften bzw. Briefkastenfirmen, Unternehmen, Stiftungen sowie Treuhandgesellschaften aus diesen Leaks.



(2) Der RH kritisierte weiters, dass die Post AG über keine Informationen zu den wirtschaftlichen Eigentümern der Kaufgesellschaften verfügte. Zur Gewährleistung von Compliance ist auch zusätzlich zu den Geldwäschebestimmungen ein ausreichender Wissensstand über die Geschäftspartner (Know Your Customer im Sinne von Business–Partner–Compliance) im Immobilienbereich wesentlich, um möglichen Interessenkonflikten vorzubeugen.

Er empfahl der Post AG, bei Verkäufen die wirtschaftlichen Eigentümer im Rahmen der Business–Partner–Compliance zu erheben und zu dokumentieren.

(3) Der RH kritisierte schließlich, dass das anlässlich des Verkaufs der Wohnungen Neutorgasse aufgelegte Formblatt zur Offenlegung potenzieller Interessenkonflikte für keine der Wohnungen ausgefüllt vorlag.

Er empfahl der Post AG, geplante Compliance–Maßnahmen zur Offenlegung potenzieller Interessenkonflikte auch umzusetzen.

- 22.3 Die Post AG führte in ihrer Stellungnahme aus, stets jenes Verkaufsverfahren zu wählen, das in Anbetracht der Rahmenbedingungen die Erzielung des höchstmöglichen Preises sicherstelle. Sie werde künftig die durch den externen Dienstleister bereits bisher erfolgten Prüfungen des wirtschaftlichen Eigentümers intern dokumentieren bzw. risikoabhängig eine zusätzliche interne Prüfung vornehmen. Vorgesehene Compliance–Maßnahmen werde sie künftig auch konsequent umsetzen.



Direktverkäufe

Prozessvorgaben

- 23.1 Der Verkaufsprozess der ÖBB–Immobilien GmbH sah grundsätzlich eine öffentliche Interessentensuche vor. Laut Prozessvorgaben waren im Anlassfall begründete Vorschläge zum Unterbleiben einer Interessentensuche der Rechtsabteilung der ÖBB–Immobilien GmbH (Zentrale Recht) vor Beginn des Verkaufsprozesses vorzulegen und von dieser dokumentiert freizugeben. Nach Angaben der ÖBB–Immobilien GmbH erfüllte nur eine (Verwertungsregion Süd) von sechs Regionen diese Prozessvorgabe.

Eine Genehmigung des Eigentümers des Verkaufsobjekts zum Verzicht auf eine öffentliche Bekanntmachung – der Großteil der Immobilien des ÖBB–Konzerns stand im Eigentum der ÖBB–Infrastruktur AG, die ÖBB–Immobilien GmbH war für die Bewirtschaftung und Verwertung der Liegenschaften zuständig – war ab einem geschätzten Kaufpreis von 1 Mio. EUR einzuholen. Die ÖBB–Immobilien GmbH holte die Genehmigung allerdings nicht vor Beginn des Verkaufsprozesses ein, sondern sah die Genehmigung des Eigentümers als gegeben an, sobald der Beschlussantrag über den Verkauf genehmigt war. Die ÖBB–Immobilien GmbH führte aus, dass ab 2016 die jährliche Verkaufsplanung von den Aufsichtsräten der ÖBB–Infrastruktur AG sowie der ÖBB–Holding AG zu genehmigen war, bei Verkäufen ab 1 Mio. EUR war jeweils auch die Art des Verkaufsverfahrens anzugeben.

- 23.2 Im Sinne eines wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungs freien Bietverfahrens begrüßte der RH zwar, dass der Verkaufsprozess der ÖBB–Immobilien GmbH als Regelverfahren die öffentliche Interessentensuche vorsah. Allerdings kritisierte er, dass sich die ÖBB–Immobilien GmbH überwiegend nicht an die Prozessvorgabe hielt (bei rund der Hälfte der Verkäufe, [TZ 16](#)). Darüber hinaus bemängelte er, dass die ÖBB–Immobilien GmbH das Unterbleiben von öffentlichen Interessentensuchen nicht begründete und die Freigabe der Rechtsabteilung nicht einholte.

Landgut (ÖBB–Immobilien GmbH)

- 24.1 (1) Die ÖBB–Immobilien GmbH verkaufte eine rd. 15.000 m² große (Teil–)Fläche in der Nähe des Wiener Hauptbahnhofs um 15 Mio. EUR ohne öffentliche Interessentensuche. Sie gab an, dass die Anteilsinhaber der Errichtungsgesellschaft (und späteren Kaufgesellschaft) an sie herangetreten seien. Den Verzicht auf eine öffentliche Interessentensuche begründete die ÖBB–Immobilien GmbH im Beschlussantrag an den Aufsichtsrat u.a. mit Bestandverträgen, der geografischen Situation sowie mit schwierigen Rahmenbedingungen wie folgt:

Für die Aufschließung und die Schaffung der notwendigen Einfahrten in das Entwicklungsgebiet war die Verbreiterung der angrenzenden Straße notwendig. Es musste daher entlang der bisherigen Grundgrenze ein 12 m breiter Grundstreifen in das öffentliche Gut abgetreten werden. In diesem Bereich lagen wesentliche Teile einer Tankstelle. Die Ab– bzw. Umsiedlung der Tankstelle war daher für die Aufschließung des gesamten Projektgebiets und die Erlangung der neuen Flächenwidmung notwendig. Da der Bestandvertrag mit der Tankstelle sowie der Bestandvertrag über die Waschboxen den Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes unterlagen, war eine Auflösung gegen den Willen der Mieter praktisch nicht möglich.

Um dennoch die Gesamtentwicklung des Areals zu ermöglichen, gründete der Tankstellenbetreiber gemeinsam mit der Projektentwicklungsgruppe eine Errichtungsgesellschaft (= spätere Kaufgesellschaft). Diese übernahm die Bestandverträge und verpflichtete sich, die Tankstelle umzusiedeln und in ihr neues Projekt derart zu integrieren, dass die für die Verbreiterung der angrenzenden Straße notwendigen Flächen bestandfrei in das öffentliche Gut übertragen werden konnten. Ebenso sollte vereinbart werden, dass die Kaufgesellschaft auch den Bestandvertrag eines Handelsgeschäfts übernimmt und die notwendige Absiedlung auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchführt. Dafür erhielt die Kaufgesellschaft eine pauschale Abgeltung aus dem Projektbudget von 57.000 EUR. Dadurch war es aus Sicht der ÖBB–Immobilien GmbH gelungen, ihr Kostenrisiko zu begrenzen. Für die drei Bestandverträge erfolgte die rechtliche und technische Freimachung somit auf Kosten der Kaufgesellschaft.

Laut Beschlussantrag befanden sich in unmittelbarer Nähe zum Verkaufsgegenstand die Anlagen der Betriebsführungszentrale und der Verkehrsleitzentrale sowie das Stellwerk Wien Hauptbahnhof. Diese Anlagen hatten hohe Priorität und sollten vor Betriebsausfällen – z.B. bei Kriegsmittelfunden im Zuge von Abbruch– bzw. Erdarbeiten – weitestgehend geschützt werden. Abbruch– und Bauarbeiten konnten vorerst auf dieser Fläche nur in sehr eingeschränktem Ausmaß durchgeführt werden. Auch durch die vertraglich zu vereinbarende Abhängigkeit des Umsetzungszeitpunkts des Käufer–Projekts von der Neuerrichtung einer Betriebsführungszentrale in Wien war nach Ansicht der ÖBB–Infrastruktur AG eine öffentliche Interessentensuche nicht zielführend, weil davon auszugehen war, dass durch diese Auflage die Anzahl der Interessenten stark begrenzt wäre.

(2) An der Kaufgesellschaft war bis Mitte 2020 der Tankstellenbetreiber, dessen Betrieb ab– bzw. umzusiedeln war, mit 10 % beteiligt. Mitte 2020 verkaufte er seine Anteile an den Miteigentümer, eine auch im Wohnbau tätige Projektentwicklungsgruppe. Diese war damit Alleineigentümer der Kaufgesellschaft.

(3) Der Kaufpreis entsprach den zwei von der ÖBB–Immobilien GmbH eingeholten Gutachten.



Im Vergleich dazu lag aber bei einem öffentlichen Bietverfahren zum Verkauf nahegelegener Liegenschaften am Hauptbahnhof – die keinen Tankstellenbetrieb aufwiesen – der Kaufpreis beim Dreifachen der geschätzten Mindestkaufpreise (22,01 Mio. EUR).

- 24.2 Der RH kritisierte den fehlenden Wettbewerb. Der Kaufpreis von 15 Mio. EUR entsprach zwar den zwei eingeholten Gutachten. Durch das Unterlassen einer öffentlichen Interessentensuche verzichtete die ÖBB–Immobilien GmbH aber auf die Möglichkeit, das unter Wettbewerbsbedingungen erzielbare Erlöspotenzial auszuschöpfen. Bei einem öffentlichen Verkauf nahegelegener Liegenschaften konnten demgegenüber die geschätzten Mindestkaufpreise auf das Dreifache gesteigert werden.

Das Unterbleiben der Interessentensuche begründete die ÖBB–Immobilien GmbH u.a. mit Bestandverträgen, der geografischen Situation sowie mit schwierigen Rahmenbedingungen. Dies war insofern nicht nachvollziehbar, als der Bestandnehmer (ein Tankstellenbetreiber) lediglich mit 10 % an der Kaufgesellschaft beteiligt war und dies nur kurzfristig.

Der RH verwies auf seine Empfehlung in **TZ 16**, vorrangig öffentliche Interessentensuchen bei der Verwertung von Immobilien durchzuführen.

- 24.3 Die ÖBB–Immobilien GmbH wiederholte in ihrer Stellungnahme vom RH dargestellte Sachverhalte. Zusätzlich führte sie aus, dass die Tankstelle umgesiedelt worden sei, wodurch die Entwicklung des Gebietes rasch hätte umgesetzt werden können.

Nordbahnhof (ÖBB–Immobilien GmbH)

- 25.1 (1) Den Verkauf der 2014 noch zur Verfügung stehenden Flächen am Nordbahnhof in Wien (gesamt rd. 146.500 m²) wickelte die ÖBB–Immobilien GmbH ohne öffentliche Interessentensuche ab. Eine Bietergemeinschaft (bestehend aus einer Tochterimmobiliengesellschaft einer Bank und einer Versicherung) sei an sie herangetreten, um die Liegenschaften zu erwerben. Den Direktverkauf an die Bietergemeinschaft begründete die ÖBB–Immobilien GmbH mit den nachstehenden Vorzügen der Bietergemeinschaft:

- hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit – somit optimale Planbarkeit der Erlöstranchen und gute Steuerung des Ergebnisses der ÖBB–Infrastruktur AG,
- sehr gute Kenntnisse in allen Sparten des Wohn– und Büro– bzw. Gewerbebaus sowie der „Wiener Wohnbauinitiative“,
- Kenntnisse in der Realisierung großer Stadtentwicklungsgebiete,



- Erfahrungen in der Koordination insbesondere der für das Projekt notwendigen sozialen und technischen Infrastrukturprojekte gemeinsam mit der Stadt Wien,
- Beteiligung der Bietergemeinschaft an den Infrastrukturkosten.

Ebenso habe sie den Vorteil von nur einem Ansprechpartner im Sinne der Bündelung von Arbeitsschritten genutzt; dies habe in eine vereinfachte Planung für die Verteilung der Erlöse gemündet.

(2) Die Genehmigungsbeschlüsse des Vorstands und Aufsichtsrats lauteten auf Veräußerung an die Bietergemeinschaft. Tatsächlich veräußerte die ÖBB–Immobilien GmbH die Liegenschaften nicht an die Bietergemeinschaft, sondern an von dieser namhaft gemachte Käufer, was in der zwischen der Bietergemeinschaft und der ÖBB–Infrastruktur AG geschlossenen Rahmenvereinbarung auch so vorgesehen war. Bis Mitte 2021 gab es 16 unterschiedliche Käufer. Für die Flächen des frei finanzierten Wohnraums konnte durch die Verhandlungen mit der Bietergemeinschaft der im Gutachten genannte Quadratmeterpreis (452 EUR bis 601 EUR pro Quadratmeter) auf 640 EUR erhöht werden. Der mit der Bietergemeinschaft vereinbarte Gesamtverkaufspreis betrug somit 162,70 Mio. EUR. Gegenüber dem Gutachtenswert von 125 Mio. EUR bis 156 Mio. EUR entsprach dies einer Steigerung um 4 % bis 30 %.

(3) Das Gutachten für den Verkauf erstellte ein Sachverständiger, der nicht gerichtlich zertifiziert war; dies, obwohl der maßgebende Prozess der ÖBB–Immobilien GmbH allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Gutachter vorschrieb. Der Beschlussantrag an den Aufsichtsrat erweckte durch seine Formulierung den Anschein, dass die Verkehrswertermittlung von einem gerichtlich zertifizierten Sachverständigen stammte.

(4) Die vom Vorstand der ÖBB–Infrastruktur AG bei der Beschlussfassung geforderte rechtsanwaltliche Expertise als zweite Meinung erachtete die ÖBB–Immobilien GmbH als erfüllt, weil sie schon zu Beginn der Verhandlungen eine Rechtsberatung in Anspruch genommen hatte. Eine Aufstellung über die von der Rechtsanwaltskanzlei erbrachten Leistungen lag nicht vor; die ÖBB–Immobilien GmbH sah dies infolge der Vereinbarung eines Pauschalpreises als nicht erforderlich an.

(5) In seinem Bericht an den Aufsichtsrat legte der Vorstand die Haftungsfreistellung der ÖBB–Infrastruktur AG bezüglich Umweltverträglichkeitsprüfungen dar. Die vertragliche Ausgestaltung des Direktverkaufs wich davon ab, eine Haftungsfreistellung war nach Auskunft der ÖBB–Immobilien GmbH nicht vereinbart worden.

- 25.2 (1) Der RH kritisierte, dass die ÖBB–Immobilien GmbH den Verkauf der 146.500 m² am Nordbahnhof um 162,70 Mio. EUR direkt ohne vorangegangene öffentliche

Interessentensuche durchgeführt hatte. Dies widersprach nicht nur den Prozessvorgaben der ÖBB–Immobilien GmbH mit der öffentlichen Interessentensuche als Regelverfahren; die ÖBB–Immobilien GmbH begab sich dadurch auch der Möglichkeit, einen allenfalls höheren Kaufpreis zu erzielen: Die hohe Anzahl der bis Mitte 2021 aufgetretenen Käufer sah der RH als Indiz dafür, dass ein Wettbewerb gegeben war und dadurch höhere Preise möglich gewesen wären.

Zudem verwies der RH darauf, dass das Ausmaß, um das der erzielte Kaufpreis den Gutachtenswert überschritt (4 % bis 30 %), vergleichsweise gering war: Wie die Analyse des RH zeigte (TZ 16), waren die Mehrerlöse bei Verkäufen mit vorangehenden öffentlichen Interessentensuchen wesentlich höher (um durchschnittlich 64 %).

Der RH verwies daher neuerlich auf seine Empfehlung in TZ 16, vorrangig öffentliche Interessentensuchen bei der Verwertung von Immobilien durchzuführen.

(2) Der RH kritisierte weiters,

- dass der Sachverständige, der das Gutachten erstellte, entgegen den Prozessvorgaben der ÖBB–Immobilien GmbH nicht gerichtlich zertifiziert war,
- dass der Beschlussantrag eine irreführende Formulierung über die Qualifikation des Gutachters enthielt,
- dass der Vorstandsbeschluss zur Einholung einer rechtsanwaltlichen Expertise als zweite Meinung unzureichend umgesetzt war und
- dass der Vertrag zum Direktverkauf hinsichtlich der Haftungsfreistellung bei Umweltverträglichkeitsprüfungen von der Information an den Aufsichtsrat abwich.

Der RH verwies auf seine Empfehlung an die ÖBB–Immobilien GmbH in TZ 27, Beschlussanträge präzise zu formulieren. Abweichungen bei der Umsetzung wären zu vermeiden.

- 25.3 Die ÖBB–Immobilien GmbH wiederholte in ihrer Stellungnahme die Gründe für den Direktverkauf. Sie habe zum damaligen Zeitpunkt noch nicht über jene umfassende Expertise zu Stadtentwicklungsgebieten verfügt, die heute vorliege. Das Konsortium habe Fachexpertise in der Realisierung großer Stadtentwicklungsgebiete (z.B. Seestadt in Wien) sowie im Wohn– und Büroflächenbau mitbringen können. Zudem sei der Direktverkauf auch in der Aufsichtsratssitzung, in der der Beschluss 2015 getroffen worden sei, argumentiert worden.



Zur Feststellung des RH, dass der Mehrerlös³⁶ vergleichsweise gering war, führte die ÖBB–Immobilien GmbH an, dass zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung 2015 ein Kaufpreis von 640 EUR je m² Nutzfläche im obersten Segment der damals erzielbaren Preise gelegen sei, dies vor allem im Hinblick auf die teils erheblichen Risiken und Zusatzkosten, die das Bieterkonsortium übernommen habe. Im Vertrag sei ein Mindestpreis von 162,7 Mio. EUR plus 7 Mio. EUR Infrastrukturkostenbeitrag, also in Summe 169,7 Mio. EUR festgelegt worden. Würden mehr Flächen als die im städtebaulichen Leitbild vorgesehenen 408.750 m² umgesetzt, gebe es eine Aufzahlungsverpflichtung zugunsten des Verkäufers. Die Bietergemeinschaft sei darüber hinaus verpflichtet, die Grundstücke zum festgelegten Preis und zum vorgesehenen Zeitpunkt (nach Vorliegen bestimmter Voraussetzungen laut Rahmenvertrag und Vorliegen der Flächenwidmung) zu erwerben. Der festgelegte Preis für den geförderten Wohnbau von 195 EUR je m² Bruttogeschoßfläche (zuzüglich Indexierung) sei höher als der später (2018) im Wiener Wohnbauförderungs– und Wohnhaussanierungsgesetz³⁷ festgelegte Preis von 188 EUR je m² Bruttogeschoßfläche (ohne Indexierung).

Zur Bewertung der Liegenschaften sei ein Unternehmen beauftragt worden, dessen Alleineigentümer ein allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger sei; dieser führe das Unternehmen alleine. Auch wenn ein nicht beeideter und gerichtlich zertifizierter Mitarbeiter das Gutachten operativ erstellt habe, sei dennoch die Vorgabe als erfüllt anzusehen, dass ein Gutachten von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen zu stammen habe.

- 25.4 Der RH entgegnete der ÖBB–Immobilien GmbH, dass – schon um Unklarheiten im potenziellen Haftungsfall vorzubeugen – jene Person, die das Gutachten erstellt, unterfertigt und letztlich auch zu verantworten hat, die in den Prozessen festgelegten erforderlichen Qualifikationen mitbringen sollte.

³⁶ Ausmaß, um das der erzielte Kaufpreis den Gutachtenswert überschritt

³⁷ LGBL. 18/1989 i.d.g.F.



Weitere Feststellungen (ÖBB–Immobilien GmbH)

- 26.1 Bei den vom RH überprüften 14 Direktverkäufen befasste die ÖBB–Immobilien GmbH die Compliance–Stelle nicht. Der RH stellte bei diesen Verkäufen – zusätzlich zu den in TZ 24 (Landgut) und TZ 25 (Nordbahnhof) erhobenen Sachverhalten – wiederholt Verstöße gegen Prozessvorgaben fest:
- Der Verkauf einer 1.057 m² großen Fläche (in Silz in Tirol) mit einem Kaufpreis von rd. 53.000 EUR erfolgte „zur Arrondierung“ an eine gesetzliche Interessenvertretung. Eine öffentliche Interessentensuche ging dem Verkauf nicht voraus, obwohl es noch einen weiteren Nachbarn gab. Auch ein Gutachten holte die ÖBB–Immobilien GmbH nicht ein.
 - Eine als Erholungsgebiet Kleingarten gewidmete 2.561 m² große Liegenschaft (in Wien, Kaufpreis 361.000 EUR) verkaufte die ÖBB–Immobilien GmbH ebenfalls direkt „zur Arrondierung“. Käufer war jedoch nicht der Eigentümer der angrenzenden Flächen (Stadt Wien), sondern der Verband, der die Flächen nutzte. Die ÖBB–Immobilien GmbH gab an, dass „nur ein Verkauf an den Verband möglich sei“, „da die Stadt Wien grundsätzlich keine Kleingartenflächen ankauft“.
 - Für den Verkauf eines Grundstücks mit einer Gesamtfläche von 4.200 m² (in Perchtoldsdorf, Niederösterreich) führte die ÖBB–Immobilien GmbH im August 2013 und im Jänner 2014 öffentliche Interessentensuchen durch. Die Bietverfahren blieben ohne Erfolg. 2016 wurde das Grundstück dreigeteilt. Für den Verkauf der drei Teilflächen führte sie keine öffentliche Interessentensuche durch. Bis zur Zeit der Gebärungsüberprüfung verkaufte sie zwei Teilflächen um insgesamt 1,33 Mio. EUR.
 - In Wolfurt, Vorarlberg, verkaufte die ÖBB–Immobilien GmbH eine Fläche von 435 m² direkt ohne öffentliche Interessentensuche. Laut Käufer war der Kaufpreis (49.000 EUR) ein „relativ günstiger Mittelpreis“. Den Kaufpreis stellte ein vom Käufer in Auftrag gegebener Gutachter fest. Die ÖBB–Immobilien GmbH holte weder ein eigenes Gutachten ein noch war eine Verkehrswertgutachtensprüfung des ihr vorgelegten Gutachtens dokumentiert.
- 26.2 Der RH kritisierte die Abweichungen von den Prozessvorgaben.
- 26.3 Die ÖBB–Immobilien GmbH legte in ihrer Stellungnahme Folgendes dar:
- Zum Grundstück in Silz in Tirol (1.057 m²) habe es langjährige Bemühungen zum Verkauf gegeben. Die Wertermittlung basiere auf einem Gutachten, das allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Immobiliensachverständige im Jahr 2014 für in unmittelbarer Umgebung befindliche und absolut vergleichbare Gewerbeliegenschaften (unbebaute Grundflächen mit Widmung Bauland–Gewerbegebiet) erstellt hätten. Zur Preisangemessenheit gebe es eine gutachterliche Bestätigung aus 2017.



- Beim Direktverkauf der Kleingartenfläche (2.561 m²) sei zur nachträglichen Einholung von Baubewilligungen ein Verkauf der ÖBB-Kleingartenflächen an den Zentralverband bzw. dessen Projektentwicklungsgesellschaft erforderlich gewesen. Der letztlich bezahlte Preis habe auf dem höheren von zwei Sachverständigengutachten beruht.
- In Perchtoldsdorf habe es nach einer Grundstücksteilung zahlreiche Gespräche u.a. mit dem Nachbarn, einer Bank, einer Wohnbaugesellschaft etc. gegeben. Letztlich sei nur ein Nachbar bereit gewesen, den geforderten Mindestkaufpreis zu bezahlen.
- Bei der 435 m² großen Liegenschaft in Wolfurt habe es sich um eine vormalige Grünfläche (Grundstreifen ca. 100 m x 4 m) zwischen der Liegenschaft des Käufers und der Zufahrtsstraße zum Bahnhof Wolfurt gehandelt, die daher anderweitig unverwertbar gewesen sei. Seitens des Käufers (Post AG) habe es ein dringendes infrastrukturelles öffentliches Interesse gegeben und das Sachverständigengutachten habe jener allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Immobiliensachverständige erstellt, der auch in der zum damaligen Zeitpunkt (2018) aktuellen Sachverständigenliste zur Beauftragung von Verkehrswertgutachten durch die ÖBB-Immobilien GmbH gelistet gewesen sei.

Genehmigungsprozess

- 27.1 (1) Die Genehmigungserfordernisse für Liegenschaftstransaktionen waren in der ÖBB-Immobilien GmbH und Post AG detailliert festgelegt.

(a) Zeitpunkt der Genehmigung

Die ÖBB-Immobilien GmbH holte die Genehmigung dann ein, wenn der Kaufpreis feststand und ein Käufer gefunden war. In der Post AG genehmigte der Vorstand einen Mindestverkaufspreis vor der Käufersuche.

(b) Genehmigung auf Vorstandsebene

Während bei der Post AG alle Liegenschaftstransaktionen zumindest von zwei Vorständen zu genehmigen waren, war in der ÖBB-Immobilien GmbH bei Kaufpreisen bis 70.000 EUR bzw. in der ÖBB-Infrastruktur AG bis 150.000 EUR eine Einzelgenehmigung möglich (durch die Leitung der Rechtsabteilung bzw. durch einen Ressortvorstand). In einzelnen Fällen mit einem Kaufpreis bis zu 70.000 EUR erfolgten in der ÖBB-Immobilien GmbH die Genehmigung des Verkaufs und die Unterfertigung des Kaufvertrags auch bei Direktverkäufen durch dieselbe Person.



(c) Einbeziehung Aufsichtsrat

Der ÖBB-Konzern führte ab 2016 – zusätzlich zur Genehmigung durch den Vorstand – auch eine Genehmigungspflicht aller geplanten Verkäufe (unabhängig vom geschätzten Kaufpreis) durch den Aufsichtsrat sowohl der ÖBB-Infrastruktur AG als auch der ÖBB-Holding AG ein.

Für nicht in der Planung berücksichtigte Verkäufe mit einem Kaufpreis über 750.000 EUR galt dieses Genehmigungsregime ebenfalls. Nicht in der Planung berücksichtigte Verkäufe mit einem Kaufpreis unter 750.000 EUR genehmigte der Vorstand der ÖBB-Infrastruktur AG; er hatte darüber an den Aufsichtsrat der ÖBB-Infrastruktur AG sowie an den Vorstand und den Aufsichtsrat der ÖBB-Holding AG zu berichten.

In der Post AG war der Aufsichtsrat bei Verkäufen mit einem Verkaufspreis ab 10 Mio. EUR zustimmungspflichtig. Für nicht in der Planung vorgesehene Verkäufe bis 10 Mio. EUR bestand keine Berichtspflicht an den Aufsichtsrat.

(2) Die ÖBB-Immobilien GmbH hielt die vorgeschriebenen Genehmigungen überwiegend ein. Lediglich beim Verkauf Landgut legte sie einen Nachtrag zu einem Kaufvertrag dem Aufsichtsrat nicht vor. Über die Durchführungskaufverträge zu einer 2015 abgeschlossenen Rahmenvereinbarung informierte die ÖBB-Immobilien GmbH die Aufsichtsräte der ÖBB-Holding AG und der ÖBB-Infrastruktur AG erst ab der Verkaufsplanung für 2019.

Auch die Post AG hielt die Genehmigungserfordernisse überwiegend ein; in einem Fall genehmigte der Vorstand nicht wie vorgesehen den Mindestkaufpreis zu Beginn des Verwertungsprozesses, sondern den Kaufpreis nach der Käufersuche. Die Genehmigung zum Verkaufsstart erteilte in diesem Fall ein Vorstandsmitglied.

(3) Die Beschlussanträge der ÖBB-Immobilien GmbH an die Geschäftsleitung und an den Aufsichtsrat waren aussagekräftig strukturiert; sie enthielten u.a. die Ausgangslage, die Beschreibung der Interessentensuche und den Verkehrswert. In den Details waren sie jedoch unpräzise: Zum Beispiel war der Sachwert als Verkehrswert angeführt, anstelle von Begründungen wurden Auswirkungen dargestellt, teilweise fehlten die Kosten der Gutachten oder die Beschlussformulierung war unpräzise und wich vom Antragstext ab.

Die Beschlussanträge der Post AG enthielten die vorgesehenen Informationen (z.B. Objektbeschreibung, Preisfindung).



- 27.2 (1) Der RH bewertete die Vorgangsweise der Post AG, Liegenschaftstransaktionen im Vier-Augen-Prinzip zu genehmigen, aus Compliance-Gesichtspunkten als zweckmäßig.

Er empfahl der ÖBB-Immobilien GmbH und der ÖBB-Infrastruktur AG, bei Liegenschaftstransaktionen für den Genehmigungsprozess durchgehend ein Vier-Augen-Prinzip vorzusehen.

(2) Der RH kritisierte die teilweise eingeschränkte Befassung des Aufsichtsrats bei nicht in der Planung vorgesehenen Liegenschaftsverkäufen. In der ÖBB-Immobilien GmbH unterlagen Verkäufe mit einem Kaufpreis unter 750.000 EUR nur einer Berichtspflicht an die Aufsichtsräte der ÖBB-Infrastruktur AG und der ÖBB-Holding AG; in der Post AG bestand für ungeplante Verkäufe mit einem Kaufpreis bis 10 Mio. EUR auch keine Berichtspflicht an den Aufsichtsrat. Dies stellte aus Sicht des RH ein erhöhtes Compliance-Risiko dar.

Er empfahl der ÖBB-Infrastruktur AG und der Post AG, für alle nicht in der Planung vorgesehenen Immobilienverkäufe die Genehmigung durch den Aufsichtsrat vorzusehen.

(3) Der RH hob die überwiegende Einhaltung der Genehmigungserfordernisse in der ÖBB-Immobilien GmbH und der Post AG hervor. Er kritisierte jedoch, dass in der ÖBB-Immobilien GmbH Beschlussanträge unpräzise formuliert waren und dass die Beschlussformulierung von den Beschlussanträgen abwich.

Der RH empfahl der ÖBB-Immobilien GmbH, Formulierungen und Informationen in den Beschlussanträgen präzise zu gestalten und Abweichungen der Beschlussformulierung vom Beschlussantrag zu vermeiden.

- 27.3 (1) Die ÖBB-Infrastruktur AG und die ÖBB-Immobilien GmbH führten in ihren Stellungnahmen zum empfohlenen Vier-Augen-Prinzip aus, dass die Umsetzung der Liegenschaftstransaktionen nach detailliert festgelegten Genehmigungserfordernissen erfolge. Die Wertgrenzen habe der Aufsichtsrat der ÖBB-Infrastruktur AG festgelegt. Die Empfehlung, wonach die Genehmigung des Verkaufsfalls und die Unterfertigung des Kaufvertrags nicht mehr durch eine Person erfolgen soll, werde evaluiert.

Die ÖBB-Infrastruktur AG wolle auch die Empfehlung zu nicht in der Planung vorgesehenen Immobilienverkäufen evaluieren.

Die ÖBB-Immobilien GmbH sagte die Umsetzung der Empfehlung zu den Formulierungen und Informationen in den Beschlussanträgen zu.



(2) Die Post AG teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass in Anbetracht der Bilanzwerte für Liegenschaften zum 31. Dezember 2021³⁸ die aktuellen Wertgrenzen für Liegenschaftsveräußerungen – 370.000 EUR für den Zustimmungsvorbehalt des Gesamtvorstands bzw. 10 Mio. EUR für den Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats – als angemessen und ausreichend erscheinen würden. Aus dem gesetzlichen Musterkatalog (zu § 95 Abs. 5 Aktiengesetz) folge eine Gravitätsschwelle, nach der nur wesentliche Geschäftsführungsmaßnahmen dem Zustimmungsvorbehalt des Aufsichtsrats unterworfen werden sollten und dürften, sofern die Überwachungstätigkeit der Gesellschaft dies verlange.

- 27.4 Der RH entgegnete der Post AG, dass sich seine Empfehlung auf unplanmäßige Liegenschaftsverkäufe bezog. Er erachtete daher die erweiterte Befassung des Aufsichtsrats auch in diesen Fällen als im Einklang mit der genannten gesetzlichen Bestimmung.

³⁸ Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 76,3 Mio. EUR – beizulegender Zeitwert 285,2 Mio. EUR;
Buchwert der Sachanlagen „Grundstücke und Bauten“ 810,3 Mio. EUR



Compliance – Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen:
ÖBB–Immobilienmanagement GmbH und Österreichische Post AG



Schlussempfehlungen

28 Zusammenfassend empfahl der RH

- der ÖBB–Infrastruktur Aktiengesellschaft (**ÖBB–Infrastruktur AG**),
- der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH (**ÖBB–Immobilien GmbH**),
- der Österreichischen Post Aktiengesellschaft (**Post AG**):

	ÖBB– Infrastruktur AG	ÖBB– Immobilien GmbH	Post AG
(1) Für Immobilientransaktionen wären auf Grundlage risikobasierter Kriterien jene Anlassfälle zu definieren, bei denen die Compliance–Stelle zu befassen ist; deren Einbindung wäre sicherzustellen. (<u>TZ 3</u>)	X	X	X
(2) Messbare Indikatoren für die Compliance–Ziele wären festzulegen bzw. wäre durch die ÖBB–Holding AG auf eine konzernweite strategische Zielsetzung zur Korruptionsprävention mit messbaren Indikatoren hinzuwirken. (<u>TZ 4</u>)	X		
(3) Eine einheitliche Definition der Bewertungsstufen für die Compliance–Risikoanalyse sowie der Prozess des Risikomanagements wären schriftlich festzulegen. (<u>TZ 5</u>)	X		
(4) Die Beurteilung der Compliance–Risiken und die Zuordnung von Maßnahmen wären auf Ebene der Einzelrisiken zu dokumentieren, um eine bessere Risikosteuerung zu ermöglichen. (<u>TZ 5</u>)			X
(5) Im risikobehafteten Immobilienmanagement der ÖBB–Infrastruktur AG und der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH wäre ein ausreichender Compliance–Ressourceneinsatz sicherzustellen. (<u>TZ 6</u>)	X		
(6) Zur Kommunikation korruptionspräventiver Maßnahmen wären verstärkt auch niederschwellige Maßnahmen, wie Bewusstseinskampagnen oder Artikel in Mitarbeiterzeitungen, zu nutzen, um Bedienstete zusätzlich für Compliance–Themen zu sensibilisieren. (<u>TZ 7</u>)	X		
(7) Zur Stärkung der Bedeutung von Compliance wäre die Kommunikation von Präventionsmaßnahmen (z.B. Prozessvorgaben) zu verbessern; auf den Intranetseiten der ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH wären Hinweise auf Compliance (Korruptionsprävention) aufzunehmen. (<u>TZ 7</u>)	X	X	
(8) Das Bekenntnis der Geschäftsleitung zu Compliance wäre regelmäßig und häufiger zu kommunizieren. (<u>TZ 7</u>)	X	X	



	ÖBB– Infrastruktur AG	ÖBB– Immobilien GmbH	Post AG
(9) In Abstimmung mit der ÖBB–Holding AG wären detaillierte Vorgaben für regelmäßige Evaluierungen und Verbesserungen des gesamten Compliance–Management–Systems (Korruptionsprävention) schriftlich festzulegen. (TZ 8)	X		
(10) Ein Hinweisgebersystem, das anonyme Meldungen und eine anonyme Zwei–Wege–Kommunikation zulässt, wäre rasch zu implementieren. (TZ 10)	X		X
(11) Maßnahmen zur Steigerung der Präsenzs Schulungsquoten für Bedienstete im Bereich Immobilienmanagement wären zu setzen. (TZ 11)	X	X	
(12) Die Bildungsdokumentation wäre zu verbessern und die Teilnahme von Führungskräften an Compliance–Schulungen zu dokumentieren. (TZ 11)	X		X
(13) Im Rahmen des Meldeprozesses für Nebenbeschäftigungen wären die Mindestangaben einer Meldung vorzugeben (z.B. mittels Formular oder digitaler Eingabemaske), um sachgerecht feststellen zu können, ob die Voraussetzungen einer Untersagung einer Nebenbeschäftigung vorliegen. (TZ 12)			X
(14) Zur Stärkung des „tone from the top“ wäre die Meldepflichtung von Nebenbeschäftigten von Vorstandsmitgliedern an die Compliance–Stelle in die Compliance–Richtlinie aufzunehmen. (TZ 12)			X
(15) Die an die Entscheidungsgremien gerichteten Empfehlungen aus dem 2019/20 durchgeführten Audit zu Nebenbeschäftigten im ÖBB–Konzern wären rasch umzusetzen. (TZ 12)	X		
(16) Die im Human–Resources–Jour–fixe protokollierte Regelung aus dem Jahr 2015 für Verwandtschaftsverhältnisse wäre konzernweit in verbindliche Regelungen aufzunehmen. (TZ 12)	X		
(17) Kriterien für die Listung der Gutachterinnen und Gutachter wären festzulegen und deren Referenzen vertieft zu überprüfen, z.B. durch Nachfrage bei den Referenzgebern. (TZ 15)		X	
(18) Es wären nur jene Gutachterinnen und Gutachter zu listen, die den definierten Anforderungen entsprechen; die Anforderungen wären gegebenenfalls zu überarbeiten, z.B. zur Sicherstellung der ausreichenden Qualifikation. (TZ 15)		X	
(19) Die Ausgestaltung des Rotationsprinzips und die Vergabe der Gutachten wären mit dem Ziel einer transparenten und praxistauglichen Vorgangsweise zu verbessern; die Einhaltung der Vorgaben wäre mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen. (TZ 15)		X	



	ÖBB– Infrastruktur AG	ÖBB– Immobilien GmbH	Post AG
(20) Im Prozess zur Gutachterbestellung wären auch ausreichende Maßnahmen zur Gewährleistung der Unabhängigkeit der Gutachterinnen und Gutachter bzw. zur Vermeidung von Interessenkonflikten zu setzen, z.B. durch Eigenerklärungen. (TZ 15)	X	X	
(21) Die Angemessenheit von Arbeitsaufwand und Stundensatz von Gutachten wäre bei Beauftragungen und Vereinbarungen mitzubetrachten. (TZ 15)		X	
(22) Die Prüfung der Verkehrswertgutachten wäre neu zu gestalten und mängelfreie Gutachten wären sicherzustellen. (TZ 15)		X	
(23) Die interne Vorgabe, bei Verkäufen mit einem Wert von über 35.000 EUR externe Gutachten einzuholen, wäre stets einzuhalten. (TZ 15)		X	
(24) Zum Verkauf stehende Liegenschaften wären möglichst öffentlich in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungsfreien Bietverfahren anzubieten. (TZ 16)		X	X
(25) Der Ablauf von Bietverfahren wäre anhand von Kriterien vorweg eindeutig festzulegen und den Bietern transparent zu kommunizieren, um diesen die Möglichkeit zu geben, ihr Höchstgebot zu legen. (TZ 18)		X	
(26) Eine öffentliche Interessentensuche wäre vorzugeben und im Verkaufsprozess festzulegen, dass der Aufruf zur letzten Bierrunde schriftlich zu erfolgen hat. (TZ 18)			X
(27) Bei der Verkehrswertermittlung wären stets alle werterhöhenden bzw. wertbestimmenden Unterlagen zu berücksichtigen und den Gutachterinnen bzw. Gutachtern alle relevanten Unterlagen zu übermitteln. (TZ 21)		X	
(28) Die Aufforderung zur letzten Bierrunde wäre eindeutig zu gestalten, um sicherzustellen, dass die Bieter ihr Höchstangebot legen können. (TZ 21)		X	
(29) Einheitliche Unterlagen im Verwertungsprozess und eine vollständige Protokollführung wären sicherzustellen, da dies der Dokumentation eines regelkonformen Bietverfahrens dient. (TZ 21)		X	
(30) Für zukünftige Projekte wäre ein Verkaufsverfahren zu wählen, das die Erzielung des höchstmöglichen Preises sicherstellt. (TZ 22)			X
(31) Bei Liegenschaftsverkäufen wären die wirtschaftlichen Eigentümer im Rahmen der Business–Partner–Compliance zu erheben und zu dokumentieren. (TZ 22)			X
(32) Geplante Compliance–Maßnahmen zur Offenlegung potenzieller Interessenkonflikte wären auch umzusetzen. (TZ 22)			X



Compliance – Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen:
ÖBB–Immobilienmanagement GmbH und Österreichische Post AG

- (33) Bei Liegenschaftstransaktionen wäre für den Genehmigungsprozess durchgehend ein Vier–Augen–Prinzip vorzusehen. (TZ 27)
- (34) Für alle nicht in der Planung vorgesehenen Immobilienverkäufe wäre die Genehmigung durch den Aufsichtsrat vorzusehen. (TZ 27)
- (35) Formulierungen und Informationen in den Beschlussanträgen wären präzise zu gestalten und Abweichungen der Beschlussformulierung vom Beschlussantrag zu vermeiden. (TZ 27)

ÖBB– Infrastruktur AG	ÖBB– Immobilien GmbH	Post AG
X	X	
X		X
	X	



Compliance – Korruptionsprävention bei Immobilientransaktionen:
ÖBB–Immobilienmanagement GmbH und Österreichische Post AG



**Rechnungshof
Österreich**



Wien, im Mai 2023

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker



Anhang A

Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger

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

ÖBB–Infrastruktur Aktiengesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitz

Mag. Brigitte Ederer	(11. November 2016 bis 10. März 2018)
Mag. Gilbert Trattner	(5. April 2018 bis 2. April 2019)
Mag. Arnold Schiefer	(2. April 2019 bis 8. Juli 2020)
DI Herbert Kasser	(seit 8. Juli 2020)

Stellvertretung

Mag. Josef Halbmayr	(7. März 2014 bis 2. April 2019)
DI Herbert Kasser	(2. April 2019 bis 8. Juli 2020)
Mag. Arnold Schiefer (1. Stellvertreter)	(seit 8. Juli 2020)
Mag.^a Iris Appiano–Kugler (2. Stellvertreterin)	(seit 8. Juli 2020)

Vorstand

Ing. Franz Seiser	(1. März 2014 bis 1. März 2019)
DI Franz Bauer	(1. Jänner 2013 bis 12. Jänner 2022)
DI Dr. Johann Pluy	(seit 1. März 2019)
Mag.^a Silvia Angelo	(seit 16. Jänner 2017)
DIⁱⁿ Judith Engel	(seit 1. Jänner 2022)



ÖBB–Immobilienmanagement Gesellschaft mbH

Aufsichtsrat

Vorsitz

Ing. Franz Seiser

(27. März 2014 bis 19. März 2019)

Mag.^a Silvia Angelo

(seit 17. Mai 2019)

Stellvertretung

Di Franz Bauer

(29. Dezember 2016 bis 20. Juli 2018)

Di Dr. Johann Pluy

(seit 7. Juli 2020)

Geschäftsführung

DI Herbert Logar

(1. März 2012 bis 12. Jänner 2017)

Ing. Mag. Johannes Karner

(9. Jänner 2017 bis 7. Februar 2020)

Mag. Erich Pirkl

(seit 1. Jänner 2012)

Dr.ⁱⁿ Claudia Brey

(seit 1. Mai 2020)



Österreichische Post Aktiengesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitz

Dr.ⁱⁿ Edith Hlawati

(seit 11. Juni 2015)

Stellvertretung

Mag.^a Edeltraud Stiftinger

(11. Juni 2015 bis 6. August 2020)

Dr. Maximilian Schnödl

(6. August 2020 bis 14. Juli 2022)

Carola Wahl, MBA

(seit 14. Juli 2022)

Vorstand

DI Walter Hitziger

(1. Mai 2004 bis 3. Jänner 2019)

Dr. Georg Pölzl

(seit 1. Oktober 2009)

DI Peter Umundum

(seit 1. April 2011)

DI Walter Oblin

(seit 1. Juli 2012)



Anhang B

Tabelle A: Wesentliche Merkmale des Umgangs mit Risiken

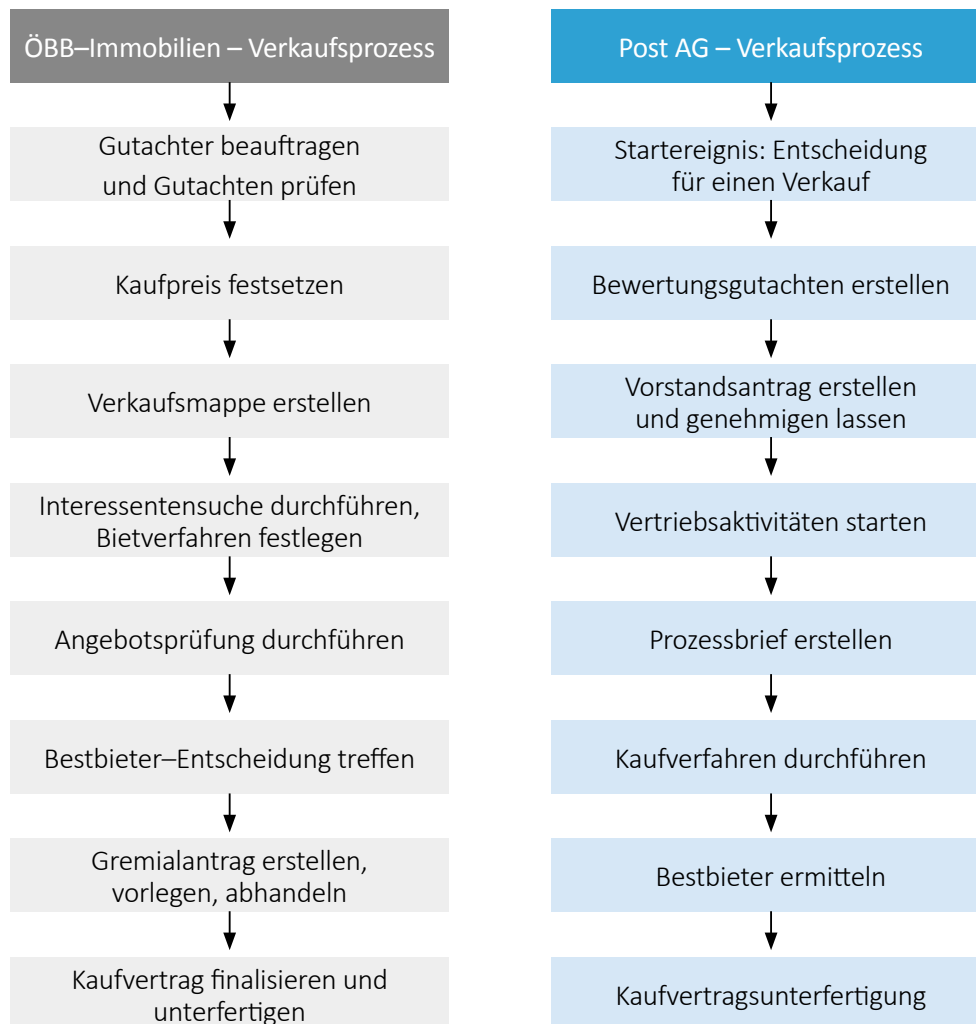
	ÖBB–Infrastruktur AG und ÖBB–Immobilien GmbH	Post AG
Compliance–Risikoanalyse bzw. Compliance–Gefährdungsanalyse durchgeführt	ja	ja
Compliance–Risiken für Immobilien- management identifiziert	ja: • Manipulation von Jahresabschluss–relevanten Informationen • unzulässige Vergabe und Beschaffung • Verletzung von Geschäfts– und Betriebsgeheimnissen • Befugnis– und Kompetenzmissbrauch • passive Korruption • unzulässige Interessenkonflikte	ja: • Annahme, Gewährung, Fordern und Sich–versprechen–Lassen von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen • Sponsoring und Spenden • unsachgemäßer Umgang mit Unternehmenseigentum und Befugnissen inklusive betrügerischer Handlungen durch Fremdpersonal
Risiken mit Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet	ja; Klassifizierung von Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch nicht definiert	ja
Vorgaben zur periodischen Durch- führung	ja alle 3 bis 5 Jahre und nach wesentlichen Organisationsänderungen sowie anlassbezogen	ja gemäß Compliance–Handbuch jährlich
definierte Prozessrisiken	verkaufsrelevante Schlüsselrisiken: • Nichterzielung des optimalen Verkaufspreises einer Liegenschaft (bis 35.000 EUR) • Nichtdurchführung Interessentensuche • Verkauf nicht an Bestbieter	• fehlerhafte, unvollständige Daten für Immobilienbewertung • unautorisierte Verträge • fehlende Genehmigung bei Reduktion des Mindestkaufpreises • Bieterbevorzugung, fehlende Bonität des Käufers • ungerechtfertigte Zahlungen nach Beendigung der Nutzung • fehlende Prüfung und Genehmigung bei Verkäufen von Liegenschaften
Kontrollmaßnahmen bzw. Testungen definiert	Maßnahmen und Testungen zu den definierten Schlüsselrisiken Mitwirkung entsprechend DEMI–Tabelle ¹ nicht hinreichend beschrieben bzw. festgelegt	Kontrollbeschreibungen zu den IKS–Risiken

IKS = Internes Kontrollsystem

Quellen: ÖBB–Infrastruktur AG; Post AG

¹ Die DEMI–Tabelle beschreibt, wer den jeweiligen Prozessschritt ausführt (**D**urchführungspflicht), entscheidet (**E**ntscheidungspflicht), wer an ihm mitwirkt (**M**itwirkungsverantwortung) und wer informiert wird (**I**nformation).

Abbildung A: Verkaufsprozesse Immobilien in der ÖBB–Immobilien GmbH und der Post AG



Quellen: ÖBB–Immobilien GmbH; Post AG; Darstellung: RH

R — H

